



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Causa Iscritta al n. 43/2021 R.G.Es. promossa*

DA

**Intesa Sanpaolo S.p.A., rappresentata da Intrum Italy S.p.A.**

*(Avv. Alfio Centamore)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

**Custode nominato in data 11/01/2022**

Dott.ssa Giulia Seminatore

**GIUDICE ESECUTORE:**

Dott. Lauricella Francesco

**CONSULENZA TECNICA DEFINITIVA**

del 20.02.2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. INCARICATO:

**ING. ARCH. EMMA SEBASTIANO ALBERTO**

*Viale della Regione n. 92 - 93100 Caltanissetta*

*Phone: +39 338 8770167*

*Site: [www.emmasebastianoalberto.eu](http://www.emmasebastianoalberto.eu)*

*Email: [ing.albertoemma@gmail.com](mailto:ing.albertoemma@gmail.com)*

*PEC: [sebastianoalberto.emma@ingpec.eu](mailto:sebastianoalberto.emma@ingpec.eu)*

*P.IVA 02072660851*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 03
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 04
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 04
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	Pag. 05
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 05
4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente.....	Pag. 06
4.1. Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica di pignoramento.....	Pag. 07
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato - visura camerale società eseguita.....	Pag. 08
5.1 Visure Camerali.....	Pag. 08
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 09
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 09
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 09
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 11
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 11
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 12
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc.....	Pag. 13
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 13
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 16
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 14
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Riesi .....	Pag. 14
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati.....	Pag. 15
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 16
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 16
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 18
11. Elenco degli Allegati .....	Pag. 22

**Relazione di Consulenza Tecnica**  
**Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari**  
**Causa Civile R.G.E. 43/2021**



TRA  
**Intesa Sanpaolo S.p.A., rappresentata da Intrum Italy S.p.A.,**

(Avv. Alfio Centamore)

**CONTRO**

Premesso che:



- all'udienza del 11/01/2022 il sottoscritto Ing. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 14/01/2022 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico ed ha inviato comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 25/01/2022.
- in data 25/01/2022, hanno avuto inizio le operazioni peritali nel cespite indicato nell'atto di pignoramento casa unifamiliare per civile abitazione con corte nel centro urbano di Riesi al foglio 32, particella 2028 subalterno 1 e 2 costituita da tre livelli, piano terra, primo e secondo, di titolarità degli esecutati.... (omissis) Verbale di sopralluogo **(Allegato 1)**.
- in data 02/02/2022 il CTU trasmetteva a mezzo PEC "la bozza" della propria CTU al creditore procedente e per raccomandata a.r. alla parte debitrice **(Allegato 11)**. Assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.
- In data 20/02/2022 il CTU trasmetteva la presente perizia "definitiva" per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Caltanissetta Sez. Esecuzioni Immobiliari.



Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU redigeva la sotto riportata perizia reperendo le informazioni necessarie e la documentazione a supporto presso gli enti preposti.

**DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1**

I beni oggetto della presente stima sono ricadenti nel Comune di Riesi a circa 55 Km. dal capoluogo nisseno.

I beni che compongono la perizia di stima sono:

- Quota (1/1) di fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65,
- intera quota (1/1) di annesso vano di pertinenza adibito a garage, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.



**LOTTO UNICO:**

Fabbricato ad uso residenziale cielo terra;

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Si attesta per il Fabbricato e la corte ad esso annesso, come meglio sopra individuati, l'esattezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

**CRITICITÀ - Evidenze accertate:**

**Non si rilevano particolari criticità.**

**1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI**

Rif. Quesiti 15- 16

**LOTTO UNICO:**

**Verifica Urbanistica**

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di Riesi (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata.

**Verifica Catastale**

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità dei predetti Signori:

(omissis)

**Fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;

**Annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72; Sebbene tutti i dati siano corretti, l'unica discrepanza riscontrata riguarda la toponomastica in quanto la Via Simeto rilevabile dalla visura catastale è divenuta l'attuale Via Salso.

## 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2



### LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare.

A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto (**Allegato 4**).

Localizzazione dei Beni	Destinazione Catastale Foglio 135	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Comune di Riesi prov. Caltanissetta. Via Salso n.1 ex via Simeto sn.	Foglio 32 Particella 2028 – Fabbricati Sub. 1	Magazzino Cat. C/6 Consistenza 79 mq.
	Foglio 32 Particella 2028 – Fabbricati Sub. 2	Abitazione Cat. A/3 Consistenza 8,5 vani

## 3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

### PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

-la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;

-non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio Dottor Antonio Trotta iscritto nel Distretto Notarile di Pavia studio in Via Spallanzani n.5 (**Allegato 5**)

### LOTTO UNICO

**Fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;

**Annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:

a seguito di **Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Anna Lupo il 11 ottobre 1990 repertorio 1634/565 (Allegato 6)** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Caltanissetta in data 15/10/1990 al numero di registro generale 12095 e numero di registro particolare 10362 da:

- nato a Sommatino (CL) in data 08/01/1946 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale;

- nata a Riesi (CL) in data 20/04/1947 CF per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale.

Con detto atto i coniugi hanno venduto ai coniugi che hanno comprato, il seguente bene:

*“lotto di terreno in Riesi esteso catastalmente metri quadri 200, in catasto distinto al foglio 32 mappale 705.”*

#### **4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

##### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 02/02/2022, nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **IPOTECA VOLONTARIA:**

- Iscrizione nn.5657/452 del 06/06/2016 a seguito di concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 29/05/2013, n. rep. 13995/7792 notaio Bartoli Andrea). A margine dell'ipoteca comunicazione n.854 del 21/11/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/10/2013. Cancellazione totale eseguita in data 25/11/2013.

##### **IPOTECA VOLONTARIA:**

- Iscrizione n.1486/127 del 20/02/2015, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo. Atto notarile pubblico del 29/05/2013 rep. 13995/7792 notaio , a favore di Intesa San Paolo SPA - domicilio ipotecario eletto: Riesi - Via – presso filiale di Riesi, a carico di nato a Riesi il 30/07/1963 (terzo datore di ipoteca) e nata a Mazzarino 09/12/1967 (terzo datore di ipoteca), iscritta per l'importo capitale paria ad Euro 158.500,00 e per la somma complessiva di Euro 317.000,00 scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Riesi Via Simeto distinti al NCEU foglio 32 mappale 2028 sub. 1 e sub 2.

Debitori non datori di ipoteca: sede Riesi (CL) CF: .

##### **IPOTECA GIUDIZIALE:**

- Iscrizione n.11312/1065 DEL 05/12/2018, ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 08/11/2018 n. rep 4114 Tribunale di Verona a favore di CATTOLICA ASSICURAZIONI SOC. COOP. Sede Verona (VR) CF: 00320160237

Domicilio ipotecario eletto: Via Trieste n. 82 – San Cataldo (CL) a carico di  
nato a Riesi il 30/07/1963 , e nato il 18/06/1971 a Gela (CL)  
CF: , nato il 21/07/1966 a Riesi (CL) CF: , iscritta per l'importo capitale pari ad euro 72.792,92 e per la somma complessiva pari ad Euro 75.000,00 gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Riesi Via Simeto distinti al NCEU foglio 32 mappale 2028 sub. 1 e sub 2, nonché altri omissis.

- Trascrizione nn. 10524/9059 del 19/10/2021, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 24/09/2021 n. rep. 814/2021 Tribunale di Gela) a favore di INTESA SAN PAOLO SPA sede di Torino CF:

a carico di                      nato a Riesi il 30/07/1963 e                      nata a Mazzarino 09/12/1967,  
gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Riesi Via Simeto distinti al NCEU foglio 32 mappale  
2028 sub. 1 e sub 2.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli **oneri di cancellazione** a carico  
della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria.  
Si allega il titolo di provenienza **anteriore** al ventennio che precede la notifica di pignoramento (**Allegato 6**).

**4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**  
**[Allegati 6]**

Lotti – Beni Riferimento Relazione del Notaio TROTTA ANTONIO Notaio in Pavia – Via Spallanzani n.5	Atti di provenienza Allegati
<p><u>Lotto 1 – Unico</u></p> <p><b>-fabbricato urbano di civile abitazione</b>, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;</p> <p><b>-annesso vano di pertinenza adibito a garage</b>, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72; Il compendio immobiliare di cui sopra è pervenuto agli esecutati per pari diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà:</p> <p>a seguito di <b>Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Anna Lupo in data 11 ottobre 1990 repertorio 1634/565 (Allegato 6)</b> e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Caltanissetta in data 15/10/1990 al numero di registro generale 12095 e numero di registro particolare 10362 da:</p> <p>-                      nato a Sommatino (CL) in data 08/01/1946 CF: per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale;</p> <p>-                      nata a Riesi in data 20/04/1947 CF:                      per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale.</p> <p>Con detto atto i coniugi                      hanno venduto ai coniugi                      che hanno comprato, il seguente bene: "lotto di terreno in Riesi esteso catastalmente metri quadri 200, in catasto distinto al foglio 32 mappale 705."</p>	(Allegato 6)

## 5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

La composizione familiare, lo stato civile con l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio e tutte le informazioni sotto riportate sono state desunte dai certificati allegati e rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Riesi (CL), città di residenza ed in cui è stato contratto il matrimonio (**Allegato 7**).

Coniugato con:



**5.1 VISURE CAMERALI:** Sono state rintracciate le seguenti società riconducibili all'esecutato:  
(Allegato 10)

Amministratore Unico	
Sede legale:	
Azioni e Quote detenute	
Addetti al 30/09/2021	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	
<b>Stato Attività</b>	

Socio amministratore	
Sede legale:	
Azioni e Quote detenute	
Addetti al 31/12/2018	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	Società Agricola Semplice
<b>Stato Attività</b>	

\*\*Socio: Nato a Gela il 08/06/1971

- Residenza Via Aldo Moro 26 CAP 93016

\*\*Socio :



## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

### LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

**Il bene non è divisibile in natura ed è pignorato nella quota di 1/2 per di ciascuno degli esecutati.**

Proprietà dei signori:

- **Vedi atto di pignoramento notificato (Allegato 09).**

## 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

**7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica**  
[Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]

### LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Conformemente alla destinazione urbanistica, il bene in oggetto è un fabbricato cielo terra ad uso residenziale, costituito da un piano terra adibito a magazzino e scala di accesso ai piani superiori, un piano primo e secondo adibito ad abitazione. Il terreno che circonda il fabbricato è di forma rettangolare confina con altra ditta per i due lati maggiori mentre per gli altri due lati con la strada di accesso al fabbricato via

Simeto rinominata dal comune di Riesi Via Salso e la retrostante Via Certosa Genova (**Allegato 2 – Report fotografico**).

Il fabbricato **È ABITATO** dagli eseguiti, il piano terra è adibito a garage/magazzino e presenta un'ampia porta di accesso in acciaio verniciato per tutta l'altezza del piano con accesso diretto sulla via pubblica. I piani superiori (piano primo e secondo) sono destinati ad abitazione e sono collegati internamente a mezzo di una scala interna, l'intero fabbricato è stato costruito nel 1999 con ultimazione dei lavori e rilascio dell'abitabilità il 27/05/2001, lo stato di manutenzione è buono con ottime rifiniture interne. La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterizio e travetti prefabbricati, la copertura del fabbricato è a due falde inclinate. Il prospetto esterno è intonacato lungo la facciata principale di via Salso mentre lateralmente e sul lato retrostante prospiciente la via Certosa Genova i prospetti presentano laterizi forati non intonacati con la struttura in c.a. a vista. L'interno del fabbricato è rifinito in gesso scagliola e stucchi, nella scala il pavimento è in marmo di pregio. L'unità immobiliare presenta un ingresso autonomo al piano terra dotato di portone in alluminio preverniciato dal quale si diparte la scala interna di collegamento ai piani. Il piano primo e secondo hanno una distribuzione interna che li configura come un unico appartamento, dove al piano secondo risultano localizzati le camere da letto ed i servizi igienici, mentre al piano primo è localizzato un ampio soggiorno con cucina ed i servizi accessori. L'impianto elettrico realizzato è del tipo sottotraccia. Dalle ricerche effettuate all'U.T.C. di Riesi non è stato possibile desumere che detto impianto sia munito del certificato di corretta installazione ai sensi della normativa oggi D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 (ex L. 46/90). L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas mentano localizzata nel terrazzo del piano primo. Il fabbricato è inserito in un'area della città di nuova espansione non distante dalla SP 172, dal corso Sicilia e del Viale Europa, ed servita di tutte le attrezzature di quartiere. Il fabbricato, come si rileva dalla licenza edilizia originaria, è stato costruito nel 1999/2000, con regolare concessione edilizia n.3 /1998 rilasciata in data 27/05/1998, ed i lavori ultimati e resi agibili in data 27/05/2001.

**Dal punto di vista urbanistico è possibile attestare la conformità urbanistica**, in quanto il progetto autorizzato risulta conforme con lo stato di fatto.

Inoltre, **è possibile attestare conformità catastale**, in quanto vi è corrispondenza tra planimetrie depositate al catasto ed allegate alla presente relazione ed i luoghi visitati dal CTU.

A parere dello scrivente C.T.U., il fabbricato oggetto di stima si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione, le finiture del fabbricato interne sono di standard elevato e pongono il fabbricato in una fascia alta di mercato, i prospetti esterni non risultano rifiniti. (**Report fotografico – All. 2**).

#### **CONSISTENZE DEL FABBRICATO sito in Via Simeto snc, rinominato da Comune con Via Salso n.1**

In accordo con quanto rilevato dall'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto, la consistenza complessiva del fabbricato cielo terra risulta essere pari a **mq. 98 destinati a magazzino cat. C/6 + mq. 219 mq. destinati a residenze di tipo economico cat. A/3 escluse le superfici scoperte.**

Le superfici scoperte indicate in planimetria destinate a terrazzi - balconi presenti al piano primo e secondo sono pari a mq. 9,00. Esse ai fini del calcolo vengono ragguagliate ad 1/3.

#### DATI CATASTALI:

Dati identificativi				Dati Classamento				
N.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale [mq.]	Rendita
1	32	2028	1	C/6	2	79	98,00	Euro 240,72
2	32	2028	2	A/3	2	8,5 vani	Totale 228,00 mq. Totale escluse aree scoperte 219,00 mq.	Euro 412,65

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere pari a mq.  $(98,00 + 219,00 + 9,00/3) = 320,00$  mq. di cui mq. 222,00 destinati a residenza e 98,00 mq. destinati a magazzino (C/6).

#### 7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

Per il LOTTO UNICO individuato ed i Beni ricadenti in essi, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

#### 7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi

[Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

##### LOTTO UNICO

Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza (terreno di mq. 200 edificabile) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare costituito da "lotto di terreno in Riesi esteso catastalmente metri quadri 200, in catasto distinto al foglio 32 mappale 705" è pervenuto agli esecutati dai Signori:

- nato a Sommatino (CL) in data 08/01/1946 CF: \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale;
- nata a Riesi in data 20/04/1947 CF: \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale.

a seguito di **Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Anna Lupo l'11 ottobre 1990 repertorio 1634/565 (Allegato 6)** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Caltanissetta in data 15/10/1990 al numero di registro generale 12095 e numero di registro particolare 10362.

Sulla superficie del lotto, pervenuta gli esecutati con il sopra menzionato atto, è stato realizzato il fabbricato che risulta essere pignorato.

#### **7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica**

**[Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]**

##### **LOTTO UNICO**

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Da un'analisi della zonizzazione del PRG il bene oggetto di stima ricade in **"Zona B"**.

Le norme d'attuazione rispecchiano i contenuti della normativa urbanistica vigente in ambito nazionale e regionale, la destinazione residenziale è ammessa in tali aree che costituiscono il nucleo appena successivo al centro storico. L'indice di edificabilità è paria ad 1,00 mc./mq.

#### **Il fabbricato è conforme all'attuale destinazione urbanistica.**

##### **Atti autorizzativi - Lotto unico:**

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia N. 3/1998 rilasciata dal Comune di Riesi (CL) in data 22/06/1998 al Signor \_\_\_\_\_, nato a Riesi il 30.07.1963, C. F. \_\_\_\_\_ ed alla \_\_\_\_\_, nata a Mazzarino 09.12.1967, C. F. \_\_\_\_\_

**(Allegato 8).**

**Dalla concessione edilizia rilasciata e dagli allegati grafici risulta che il fabbricato è allo stato attuale conforme alla concessione edilizia rilasciata.**

**7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc. [Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]**

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1 confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

Dalle indagini condotte si evidenzia che non risultano gravami relativamente a vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo.

Il fabbricato cielo terra si configura come un'unica unità immobiliare (casa isolata) non in condominio.

**7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE [Rif. Quesito 20]**

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato ad uso residenziale**

- **fabbricato urbano di civile abitazione**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65;
- **annesso vano di pertinenza adibito a garage**, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72;

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833, ha redatto il certificato e la relazione di sopralluogo evidenziato nell'**(Allegato 3)**.

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **20220209-085015-61395**

L'unità immobiliare risulta nella **Classe energetica "F" con Epgl, nren 387,61 Kwk/m<sup>2</sup> anno.**

Il certificato è valido fino al date 09/02/2032.

**8. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]**

Nessuno dei beni è stato locato dall'esecutato alla data odierna e non vi è alcun contratto di locazione in essere.

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

## 9. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

### 9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Riesi.



La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare nel presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono basato sulla comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentavano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente non è possibile riscontrare delle esperienze di mercato da utilizzare senza alcun adattamento al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione dell'unità immobiliare in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile o ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, dai quali è stato ricavato il valore espresso di **Euro/mq. 560,00** per i locali destinati a magazzino ed **Euro/mq. 860,00** per la destinazione residenziale.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell'immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:

-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a **40,00 euro mq annuo;**

-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare destinata a magazzino pari a **25,00 euro mq annuo;**

-tasso di capitalizzazione 4,50 %



Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 4,50%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia architettonica e funzionale. In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

#### Cenni sul mercato immobiliare di Riesi (CL):

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento. Le aree periferiche risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3%, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8%.

Per quanto riguarda il comparto residenziale nel contesto in cui ricade il bene in oggetto, i valori sono compresi tra Euro/mq. 800,00 –750,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 40,00 – 25,00 per la locazione.

#### 9.2 Ricerca dei Comparables di stima (FABBRICATI – CASA UNIFAMILIARE)

##### Lotto unico

Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1, confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell’Agenzia delle Entrate banca OMI.

Ai fini valutativi si sono effettuati naturalmente dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni per la ricerca del più probabile valore di mercato.

Si riporta di seguito quanto rilevato dal portale dell’Agenzia delle Entrate sezione OMI, in riferimento ai valori di vendita e locazione.

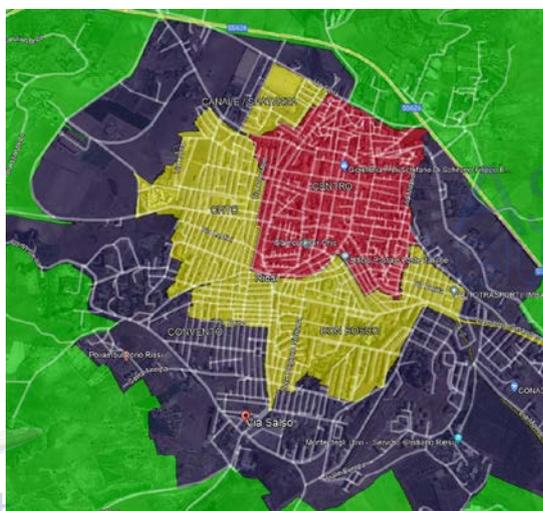
Città Riesi - (CL)

Fascia/zona: VIALE DON BOSCO, CORSO ITALIA, VIA: I MAGGIO

Codice di zona: C

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni Civili	590	730	1,8	2,6
Magazzini	300	435	1,1	1,5

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare



Fonte OMI: Osservatorio Immobiliare

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze e nel raggio di circa 1 km in cui ricade il bene oggetto di stima.

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni, è compreso tra i **750 Euro/mq ed i 800 euro/mq** per la vendita, valore che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per abitazioni/ case unifamiliari in buono stato di manutenzione nella zona.

Il valore sopra ricavato è stato adattato all'unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione. Inoltre, è stato adattato ai valori di abitazioni unifamiliari sul mercato costituite da fabbricati con superfici abitative con caratteri distributivi simili.

Da un'ulteriore ricerca effettuata nella banca OMI, utilizzando la nuova funzione messa a disposizione per i tecnici "**valori dichiarati in Atto di vendita Notarile**", i dati osservati risultano parametrati con i "vani catastali".

Tenendo conto, come riportato nelle linee guida DOCFA dell'Agenzia delle Entrate, che i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) e che l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq., i valori ricavati adattati al fabbricato oggetto di stima confermano i valori di vendita sopra espressi, seppur non si siano rintracciate numerose transazioni di case unifamiliari e quelle poste in vendita non hanno lo standard costruttivo ed abitativo del bene oggetto di stima.

## **10 VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.**

### **10.1 Lotto Unico**

**Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., l'attuale toponomastica indica la Via Salso n.1 confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.**

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono:

- **Euro/mq. 560,00** per i locali destinati a magazzino ed **Euro/mq. 860,00** per la destinazione residenziale.

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo Reddituale** ho considerato un reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare residenziale pari a **40,00 euro mq annuo** mentre per il magazzino un reddito pari a **25,00 euro mq annuo**. Il tasso di capitalizzazione è pari al 4,50% In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

**VALORE DEL FABBRICATO - METODO DI MERCATO**

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	222,00 mq.	860,00	190.920,00
Magazzino	98 mq.	560,00	84.880,00
<b>Valore Fabbricato</b>			<b>245.800,00</b>

**VALORE DEL FABBRICATO - METODO REDDITUALE**

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Residenziale	222,00 mq.	40,00	8.880,00
Magazzino	98 mq.	25,00	2.450,00
Tasso di capitalizzazione			4,50%
<b>Valore Fabbricato</b>			<b>251.777,78</b>

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato del Lotto Unico** costituito esclusivamente dal fabbricato cielo Terra che risulta essera paria a:  
(Euro 245.800,00 + 251.777,78)/2 = **Euro 249.000,00** in c.t.

**VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO composto dal Piano Terra, Piano Primo e Secondo**  
**RISULTA ESSERE PARI A:**

**Euro 249.000,00 (Ducentoquarantanovemila/00)**

di titolarità degli esecutati **Signor** \_\_\_\_\_, nato a Riesi il  
30.07.1963, C. F. \_\_\_\_\_, e della **Signora** \_\_\_\_\_, nata a Mazzarino 09.12.1967, C. F. .

Essendo la quota di proprietà del \_\_\_\_\_, nato a Riesi il  
30.07.1963, C.F. e della **Signora** \_\_\_\_\_, nata a Mazzarino 09.12.1967, C.F.  
coincidente con la quota riportata nell'atto di pignoramento, si riportano di seguito le quote del  
valore del bene pignorato:

**IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA AL** \_\_\_\_\_ **RISULTA ESSERE PARI A:**  
**Euro 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)**

**IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA**  
**RISULTA ESSERE PARI A:**  
**Euro 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)**

## 10.2 Riepilogo dei valori di stima

<b>Lotto Unico</b>	Valore complessivo Euro 249.000,00 (Duecentoquarantanovemila/00)
<b>Lotto Unico</b>	Valore della quota pignorata pari a 1/2 <u>SIG.</u> Euro 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)
<b>Lotto Unico</b>	Valore della quota pignorata pari a 1/2 <u>SIG.RA</u> Euro 124.500,00 (Centoventiquattromilacinquecento/00)
<b>Fabbricato sito in Riesi (CL) in via Simeto sn., attuale toponomastica indica la Via Salso n.1 confinante con la retrostante Via Certosa di Genova ed altra ditta, costituito da Piano Piano Terra con annessa corte di terreno e superiori piani Primo e Secondo.</b> - Quota (1/1) di fabbricato urbano di civile abitazione, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., costituito da otto vani e mezzo catastali disposti tra il piano terra, primo e secondo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, particella 2028 sub. 2, via Simeto s.n., piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 – R.C. € 412,65, - intera quota (1/1) di annesso vano di pertinenza adibito a garage, sito nel Comune di Riesi, avente accesso dalla via Simeto s.n., posto a piano terra, esteso mq. 79 con annessa corte, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riesi al foglio 32, part. 2028 sub. 1, via Simeto s.n., piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 79, R.C. euro 240,72; Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.	

## Valore complessivo Euro 249.000,00 (Duecentoquarantanovemila/00)

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

Caltanissetta li 20/02/2022

L' Esperto ex art.568 c.p.c.  
Ing. Arch. EMMA Sebastiano Alberto


## 11. Allegati

Verbale di Sopralluogo CTU	Allegato 1
Report Fotografico Lotto Unico	Allegato 2
Prestazione energetica degli immobili APE	Allegato 3
Visura Catastale e Planimetria Terreni e Fabbricato	Allegato 4
Certificazione Notarile Ventennale	Allegato 5
Atto di proprietà antecedente al Ventennio	Allegato 6
Atto di Matrimonio e di residenza storico stato di famiglia	Allegato 7
Concessione Edilizia ed elaborati grafici del Fabbricato	Allegato 8
Atto di Pignoramento notificato	Allegato 9
Visure Camerali esecutato	Allegato 10
Attestazione consegna della CTU in Bozza alle DEBITRICE ed al CREDITORE PROCEDENTE	Allegato 11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it