



# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Causa Iscritta al n. 32/2024 R.G.Es.*

*promossa*

DA

doValue S.p.A, procuratrice di BCC NPL'S 2019 SRL

(Avv. GIOVANNI TUMINO)

Debitore:



## **CONSULENZA TECNICA**

**del 10.11.2025**

**C.T.U. INCARICATO:**

**ING. ARCH. EMMA SEBASTIANO ALBERTO**

*Viale E, De Nicola n. 17 - 93100 Caltanissetta*

*Phone: +39 338 8770167*

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

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

P.IVA 02072660851

Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 02
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 03
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 03
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. 03
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 04
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. 05
4.1 Titolo di provenienza anteriore al ventennio che precedono la notifica di pignoramento	Pag. 06
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato.....	Pag. 07
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 07
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 08
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 08
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 09
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 09
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 10
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc...	Pag. 10
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 10
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 11
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 11
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.....	Pag. 11
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati.....	Pag. 12
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 13
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 13
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 16
11. Elenco degli Allegati .....	Pag. 17



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## Esecuzione immobiliare n. 32/2024

G.E. Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

**promossa da:**

BCC N.P.L.S. 2019 S.R.L.

(Avv. Giovanni Tumino)

**Debitore:**

L'Ill'mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento della S.V. del **10.09.2025**, nominava il sottoscritto Ing. Arch. EMMA Sebastiano Alberto, Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 32/2024 RG Es. promossa da "BCC N.P.L.S. 2019 S.R.L." con sede in Via Vittorio Alfieri n.1 - 31015 Conegliano (TV), codice fiscale 05033050260, nei confronti della [REDACTED]

In data **13.09.2025** il sottoscritto accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in modalità telematica, e acquisiva, dal fascicolo telematico, copia dell'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, accedeva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (**documentazione catastale - Allegato 2**).

Successivamente effettuava ulteriori accertamenti presso i pubblici uffici, richiedendo la documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico entro i termini previsti.

In data **20.10.2025** effettuava il sopralluogo (**Allegato 1A/1B**) insieme al figlio dell'esecutata Sig. Miraglia Pierpaolo.

In data **29.10.2025**, ritirava l'atto di scioglimento della comunione legale dei beni dei coniugi (**Allegato 7b**) presso l'archivio Notarile di Caltanissetta, rimanendo in attesa di ricevere dall'Agenzia delle Entrate, ulteriori atti rinvenuti a seguito della ricerca effettuata, non citati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n.302/1998.

Si evidenzia che in data **10.11.2025** è stata riscontrata ulteriore documentazione inerente la successione ereditaria, **Allegato 6G**, in modifica alla successione originaria presentata n.1088 vol 278 in quanto viene reintegrato come erede legittimario [REDACTED]

Tutti gli atti precedentemente richiesti erano stati acquisiti, stante alla richiesta documentale inviata dal sottoscritto in data 13.09.2025.

In data **06.11.2025** riceveva il Certificato di Destinazione Urbanistica, stante alla richiesta protocollata dal Comune di San Cataldo in data 15.09.2025 con il n.26889

L'accesso agli atti effettuato presso il comune di San Cataldo - UTC, a seguito della medesima richiesta di rilascio del CDU, evidenziava che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare era stato realizzato ante 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore della legge "Legge Ponte" (Legge n. 765/1967).

Di conseguenza, gli immobili costruiti prima di questa data sono considerati legittimi anche in assenza di un permesso di costruire, a condizione che siano stati realizzati all'esterno dei centri abitati e in assenza di piani regolatori all'epoca.

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia.

Si evidenzia che in data 10.11.2025 il CTU ha trasmesso a mezzo Email-pec "la bozza" della propria relazione di CTU all'esecutato ed al creditore procedente (**Allegato 4**), assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa.

Qualora pervenute, queste verranno depositate telematicamente successivamente dal CTU, prendendo il sottoscritto CTU posizione per ogni eventuale osservazione ricevuta.

## **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**

Il bene oggetto della presente stima è ricadente nel Comune di San Cataldo (CL) a circa 3 Km. dal centro cittadino, ricade nella zona non distante di Vassallaggi - zona archeologica, lungo la S.p. 122 che congiunge il comune di San Cataldo con il comune di Serradifalco, ricadenti entrambi nel territorio provinciale di Caltanissetta.

### **LOTTO UNICO:**

La proprietà è costituita dalle seguenti proprietà immobiliari, come di seguito individuate catastalmente:

#### **Catasto Fabbricati:**

**Foglio 49 particella 142 sub 1;** p.T, cat. C/2, cl.1, mq. 27, rendita Euro 39,04

**Foglio 49 particella 142 sub 4;** p.T-1, cat. A/4, cl.1, vani 3, rendita Euro 51,13

**Foglio 49 particella 512** cat. F/2 (collabente).

#### **Catasto Terreni:**

**Foglio 49 particella 140;** Pascolo, classe 01, Ha. 0.04.00, RD. 0,62, RA. 0,14

**Foglio 49 particella 153;** Pascolo, classe 01, Ha. 0.19.60, RD. 3,04, RA. 0,71

**Foglio 49 particella 376 (ex p.lla 157);** Semin Arbor, classe 01, Ha. 0.09.50, RD. 5,89, RA. 1,47

**Foglio 49 particella 511 (ex p.lla 378 - ex p.lla 197);** Vigneto, classe 01, Ha. 0.18.68, RD. 25,08, RA. 6,75

**Foglio 49 particella 512 (ex p.lla 378 - ex p.lla 197);** Ente Urbano, Ha. 0.00.32.

*Il tutto con accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.*

Si attesta, il compendio immobiliare, come meglio sopra individuato, 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 criticità. Si evidenzia che l'accettazione di Eredità a favore della Signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è avvenuta dapprima con riserva in data 09.08.2024 con completa accettazione successiva come risulta nella relazione integrativa del 08.07.2025. Si allega la relazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia(BG) (**Allegato 5a**).

Ispezione ipotecaria trascrizione dell'accettazione dell'eredità Reg. Gen. 105727, Part. 8920 (**Allegato 5c**).

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

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO:

**VerificaUrbanistica**

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di San Cataldo (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo la costruzione dell'immobile realizzata antecedente all'imposizione del **vincolo di INEDIFICABILITA' dell'area archeologica di Vassallaggi**.

Si allega CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 8**).

**Verifica Catastale.**

Analizzando la documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità.

**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 del bene 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, che i dati catastali, attuali e storici del lotto pignorato, sono indicati

nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. (**Allegato 2**)

### 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 Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia(BG) (**Allegato 5**).

#### LOTTO UNICO

Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento pubblico, registrato a Caltanissetta il 08/06/1992 al n. 1071 presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta den. n. 1088 vol. n. 278 il 02/05/1996 al n. 3995 di formalità e integrata con Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 08/07/2011 al n. 910/9990/12, trascritte presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 31/10/2011 al n. 9727 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà;

contro: [REDACTED] deceduto il 12/04/1992, per la piena proprietà; NB: Si precisa che a tutto il 08/05/2024.

- Originariamente di proprietà: [REDACTED] per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in forza di Atti Notarili pubblici di Compravendita, trascritti presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta (CL) risultante dalle seguenti formalità:

A) 04/09/1958 al n. 10922;

B) 29/08/1962 al n. 9940;

D) 20/04/1964 al n. 6052.

Si fa presente che le note di trascrizioni di cui al sopra riportato elenco sono allegare alla presente relazione, rispettivamente negli Allegati 3a, 3b, 6d.

**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)

---

**Ipoteca Volontaria n. 1645 del 10/11/2011 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO SOCIETA' COOPERATIVA SPA, con sede in San Cataldo (CL), (domicilio ipotecario eletto: Non Indicato) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 1.000.000,00 di cui 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Bartoli Andrea, Notaio in Riesi (CL), in data 07/11/2011 rep. 11952/6243.

**Pignoramento Immobiliare n. 4399 del 08/05/2024** favore: BCC NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Giovanni Tumino per Dovalue SPA - Perugia - Via G.B. Pontani N°14) e contro: [REDACTED] nata a San Cataldo (CL) il 13/02/1946, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Caltanissetta (CL), in data 15/04/2024 rep. 545. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

**Formalità Registro generale n. 3869 Registro particolare n. 261 del 07.04.2025 - Allegato 6A**

**Annotazione contro:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Annotazione a trascrizione - Decreto atto Giudiziario del 4.03.2025  
Decreto Esecutivo di accoglimento del Tribunale di Caltanissetta  
Formalità di riferimento Reg. part 8920 del 23.09.2024

**Formalità Registro generale n. 13936 Registro particolare n. 1094 del 12.12.2024- Allegato 6B**

**Annotazione contro:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Annotazione a trascrizione - Proposizione ricorso al Tribunale  
Formalità di riferimento Reg. part 8920 del 23.09.2024

**4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**

**[Allegati 5 e 6]**

Lotti - Beni Riferimento alla Relazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco iscritto nel Distretto Notarile di Perugia (PG) - <b>Allegato 5</b>	Atti di provenienza Allegati
<p><b>Formalità Registro generale n. 4439 Registro particolare n. 3855 del 26.04.1996 variata in data 05.01.2005</b>  <b>A favore di</b> [REDACTED]  <b>Contro:</b>  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]</p> <p><b>Immobili dichiarati:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ½ di casa in San Cataldo Via Mimiani partita 19733 F.105 part 147/20 cat. A/3 vani 5.5</li> <li>- ½ di casa in San Cataldo via Bellavia e via Callari partita 2961f.52 part 1023 e 4794/2 part 4794/1 - Vani 2 a P.T. vano 1 a I^ P.</li> </ul>	<p><b>Allegato 6C</b></p>
<p><b>Formalità del 20.04.1964 al n. 6052</b>  [REDACTED]  [REDACTED]</p> <p>Appezamento di terreno con fabbricato rurale, sito in territorio di San Cataldo, contrada Vassallaggi, della superficie di are 59,80  In catasto alla pagina 2480 foglio 49 particella 142/2, fabbricato rurale;  particella 140 pascolo di I^ di aree 4.000 con rendita dominicale di L 2,60  particella 157, mandorlo di 3^ di are 25,00  particella 195, vigneto di are 23,60  particella 196 mandorelto di 3^ are 7,20</p>	<p><b>Allegato 6D</b></p>
<p>Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 09/10/1992 al n. 1088 vol. n. 278</p>	<p><b>Allegato 6E</b></p>
<p>Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 08/07/2011 al n. 910 Vol. n. 9990 (correzione della precedente dichiarazione di successione. Correzione del bene n.16 fg 49 part 163 non di proprietà del [REDACTED])  [REDACTED]</p>	<p><b>Allegato 6F</b></p>
<p>Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta il 25/05/1994 al n. 910 Vol. n. 280 (correzione della precedente dichiarazione di successione - viene reintegrato come erede il figlio legittimario [REDACTED])</p>	<p><b>Allegato 6G</b></p>

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

---

Il compendio immobiliare sotto evidenziato è di proprietà della esecutata [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio con il [REDACTED]  
[REDACTED] in regime di comunione dei beni. (Allegato 7a).

Con atto in data 20.11.1981 del Notaio Pilato distretto notarile di Caltanissetta gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

La convenzione matrimoniale riguarda l'atto di scioglimento della comunione legale dei beni dei coniugi (Allegato 7b).

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

Rif. Quesiti 15- 16

---

### LOTTO UNICO

La proprietà è costituita da:

**Fabbricato urbano**, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da un vano adibito a garage, posto al piano terra, esteso catastalmente metri quadrati 27 (mq.27), confinante con una corte comune, di proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] distinto al catasto dei fabbricati del Comune di San Cataldo al foglio 49, particella 142 sub 1, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T, cat. C/2, classe 1; R.C.39,04.

**Fabbricato urbano**, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da vani catastali tre disposti tra il piano terra ed il piano primo, confinante con corte comune, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] distinto in catasto dei fabbricati di San Cataldo, al foglio 49, particella 142 sub 4, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T-1, cat. A/4, classe 1; R.C.51,13.

**Appezamento di terreno** con insistente fabbricato collabente costituito da una vasca di raccolta d'acqua di metri quadrati trentadue (32 mq.), posta al piano terra, sita nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi, esteso catastalmente are cinquantadue e centiare dieci (Are 52.10) compresa l'area occupata dal detto fabbricato collabente, e per quanto in effetti si trova confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e fabbricato di cui al punto 2.

Distinto il fabbricato al catasto Fabbricati del comune di San Cataldo al **foglio 49** particella: **512**, Contrada Vassallaggi s.n., Piano T, unità collabenti, senza indicazioni di altri dati, cat. F/2;

ed il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo al **foglio 49**, particelle: **140**, Pascolo, classe 1, di are 04 centiare 00, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,14;  
**153**, Pascolo, classe 1, di are 19 centiare 60, R.D. Euro 3,04, R.A. Euro 0,71;

376, Seminativo Arborato, classe 1 di are 09 are centiare 50, R.D. Euro 5,89, R.A. Euro 1,47;  
511, Vigneto, classe 1 di are 18 centiare 68, R.D. Euro 25,08, R.A. Euro 6,75.

**Il Lotto non è divisibile in natura esso risulta pignorato nella quota di 1/1 in piena Proprietà della Sig.ra [REDACTED] con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.**

Vedi nota atto di pignoramento notificato (Allegato 9).

## **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

Sulla scorta della documentazione catastale ed urbanistica acquisita, e sulla base dei rilievi **(Documentazione fotografica - Allegato 1b)** effettuati nel corso del sopralluogo eseguito, si riporta di seguito la descrizione dei beni che compongono il lotto unico.

La proprietà immobiliare si compone di una porzione di fabbricato a pianta rettangolare successivamente frazionato tra gli eredi.

In particolare la proprietà immobiliare, meglio individuata nella presente relazione nella sezione riguardante il catasto, risulta composta da un piano terra e di un piano primo censiti rispettivamente al sub 1 ed al sub 4.

Il sub. 1 consiste in un locale destinato a ricovero attrezzi agricoli con accesso indipendente al piano terra, mentre il sub 4 si compone di un piano terra destinato a magazzino e di una scala di collegamento verticale che consente l'accesso al piano superiore dell'unità immobiliare, dove si trovano posizionate due camere, un wc. ed un disimpegno. Completano la proprietà un terrazzo dal quale è possibile accedere da una delle due camere anzi dette.

La struttura portante è in muratura con solai in ferro e laterizi, risulta in parte fatiscente con in fissi in legno, tutti gli impianti non sono a norma.

I terreni come indicati nella sezione catastale sono tra loro contigui e sviluppano complessivamente una superficie catastale di are cinquantadue e centiare dieci (Are 52.10).

Sulla particella 512 ricade un locale collabente utilizzato a riserva idrica.

Si evidenziava che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare era stato realizzato ante 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore della legge "Legge Ponte" (Legge n. 765/1967).

Di conseguenza, gli immobili costruiti prima di questa data sono considerati legittimi anche in assenza di un permesso di costruire, a condizione che siano stati realizzati all'esterno dei centri abitati e in assenza di piani regolatori all'epoca.

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa e dagli ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, dal punto di vista urbanistico **si attesta la conformità Urbanistica**, essendo la costruzione dell'immobile antecedente all'imposizione del vincolo di INEDIFICABILITA' dell'area archeologica di Vassallaggi. Si allega CDU - Certificato di Destinazione.

## **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 urbano**, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da un vano adibito a garage, posto al piano terra, esteso catastalmente metri quadrati 27 (mq.27), confinante con una corte comune, di proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] distinto al catasto dei fabbricati del Comune di San Cataldo al **foglio 49, particella 142 sub 1, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T, cat. C/2, classe 1; R.C.39,04.**

**Fabbricato urbano**, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da vani catastali tre disposti tra il piano terra ed il piano primo, confinante con corte comune, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] distinto in catasto dei fabbricati di San Cataldo, al **foglio 49, particella 142 sub 4, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T-1, cat. A/4, classe 1; R.C.51,13.**

**Appezamento di terreno** con insistente fabbricato collabente costituito da una vasca di raccolta d'acqua di metri quadrati trentadue (32 mq.), posta al piano terra, sita nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi, esteso catastalmente are cinquantadue e centiare dieci (Are 52.10) compresa l'area occupata dal detto fabbricato collabente, e per quanto in effetti si trova confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e fabbricato di cui al punto 2. Distinto il fabbricato al catasto Fabbricati del comune di San Cataldo al **foglio 49** particella: **512**, Contrada Vassallaggi s.n., Piano T, unità collabenti, senza indicazioni di altri dati, cat. F/2;

ed il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo al **foglio 49**, particelle: **140**, Pascolo, classe 1, di are 04 centiare 00, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,14; **153**, Pascolo, classe 1, di are 19 centiare 60, R.D. Euro 3,04, R.A. Euro 0,71; **376**, Seminativo Arborato, classe 1 di are 09 are centiare 50, R.D. Euro 5,89, R.A. Euro 1,47; **511**, Vigneto, classe 1 di are 18 centiare 68, R.D. Euro 25,08, R.A. Euro 6,75.

**Il Lotto non è divisibile in natura esso risulta pignorato nella quota di 1/1 in piena Proprietà della [REDACTED] con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.**

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 e quella desumibile dai dati della planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

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

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

Si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato ante 1967 e quindi prima dell'entrata in vigore della legge "Legge Ponte" (Legge n. 765/1967). Di conseguenza, gli immobili costruiti prima di questa data sono considerati legittimi anche in assenza di un permesso di costruire, a condizione che siano stati realizzati all'esterno dei centri abitati e in assenza di piani regolatori all'epoca. Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa e dagli ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, dal punto di vista urbanistico **si attesta la conformità Urbanistica allo strumento urbanistico vigenene, essendo la costruzione dell'immobile realizzata antecedente all'imposizione del vincolo di INEDIFICABILITA' dell'area archeologica di Vassallaggi.**

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

Dall'allegato CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che i terreni e l'immobile oggetto di esecuzione potrebbero essere interessati dal P.A.I. e dal Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con D.A. n.1858 del 02.07.2015 dello Assessorato Regionale dei BB.CC.AA. e P.I. L'area in oggetto ricade nella zona archeologica e di inedificabilità di Vassalaggi. **(Allegato 8)**.

#### **7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE**

[Rif. Quesito 20]

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato ad uso residenziale**

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 **(Allegato 10)**.

La nuova piattaforma APE-SICILIA ha censito il Certificato con l'identificativo **220251109-085016-32761** risulta essere nella **Classe energetica "G" con E<sub>pgl</sub>, nren 749,25 Kwk/m<sup>2</sup> anno. (certificato valido fino al 09.11.2035).**

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

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

Alla data del 13 settembre 2025 l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere libero da contratti di locazione. Le ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Caltanissetta a nome dell'esecutato [REDACTED] e del [REDACTED] non evidenziano contratti di locazione registrati (**Allegato 11**).

## 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 Caltanissetta comparto immobili Residenziali

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 all'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, ed è stato ricavato il valore espresso di **Euro/mq. 200,00** per la destinazione "residenziale agricola".

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 pari a**15,00 euro mq annuo;**

-tasso di capitalizzazione **5,00 %;**

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 5,00%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia residenziale. In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

## 9.2 Ricerca dei Comparables di stima (Abitazioni rurali)

### Lotto unico

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 ai fini della 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 San Cataldo (CL)  
Fascia/zona: R1  
Codice di zona: Zone Rurali (I° semestre 2025)

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico	210	300	9,6	14,4

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze della zona di riferimento 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, corrisponde a quello di riferimento (media di mercato) per gli immobili in buono stato di manutenzione nella zona in cui ricade l'unità immobiliare

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, adattato ai valori residenziali di simile superficie con caratteri distributivi similari e stato d'uso.

Il valore ricavato è appena sotto il valore OMI ricavato pari ad **Euro/mq. 200,00**.

## 10. Valutazione dei beni oggetto di Stima

### 10.1 Determinazione del valore di mercato dei beni che compongono il lotto

#### Determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare:

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. Il valore di riferimento da me utilizzato è:

- **Euro/mq. 200,00** per la destinazione residenziale.
- Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Reddittuale** ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **9,00 euro mq annuo** mentre per il magazzino il valore utilizzato è stato abbattuto del 50%.

Il tasso di capitalizzazione pari al **5,00 %**

In relazione a quanto sopra menzionato il "Valore di Mercato" definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

#### **VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE- METODO DI MERCATO**

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Magazzino sub 1 - part. 142 Piano Terra	27,00 mq.	100,00	2.700,00
Magazzino sub 4 - part. 142 Piano Terra	56,00 mq.	100,00	5.600,00
Residenza sub 4 - part. 142 Piano Primo	61,00 mq.	200,00	12.200,00
	144,00 mq.		
<b>Valore Fabbricato</b>			<b>20.500,00</b>

#### **VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - METODO REDDITUALE**

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Magazzino sub 1 - part. 142 Piano Terra	27,00 mq.	5,00	135,00
Magazzino sub 4 - part. 142 Piano Terra	56,00 mq.	5,00	280,00
Residenza sub 4 - part. 142 Piano Primo	61,00 mq.	9,00	549,00
	144,00 mq..		
Totale			<b>964,00</b>
Tasso di capitalizzazione			5,00%
<b>Valore Fabbricato</b>			<b>19.280,00</b>

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato del fabbricato rurale** che risulta essere pari a:  
 (Euro 20.500,00+ 19.280,00)/2 = Totale **Euro 20.000,00 in c.t.**

### Determinazione del valore di mercato dei terreni:

In riferimento ai terreni si evidenzia, dalla visure catastali e per quanto riportato nell'atto di pignoramento che , la superficie catastale complessiva è pari Are 52.10 alla quale deve essere sottatta la supecie del fabbricato collabente di 32 mq. In definitiva la superficie agricola coltivabile è pari a mq.5.210 - mq. 32 = **mq. 5.178**

Deve essere quindi individuato il più probabile valore unitario di mercato.

Si consultano i Valori immobiliari pubblicati dal CREA, per Provincia italiana e per tipologia di terreni esaminati.

Tabella 1 - Esempi di quotazioni dei terreni nel 2024 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)

	Valori fondiari	
	Minimo	Massimo
SICILIA		
Seminativi irrigui nella zona costiera di Messina	28	53
Seminativi asciutti nelle aree interne della provincia di Palermo	10	19
Seminativi asciutti di piccole dimensioni nella provincia di Enna	8	14
Seminativi asciutti di piccole dimensioni nelle aree interne della provincia di Trapani	10	18
<b>Seminativi asciutti di piccole e medie dimensioni nella provincia di Caltanissetta</b>	<b>7</b>	<b>15</b>
Seminativi asciutti di piccole dimensioni nelle aree interne del ragusano	11	21
Pascoli naturali nel ragusano	5	8
Pascoli naturali nella provincia di Enna	2	5
Pascoli naturali montani nei Nebrodi (ME)	5	8
Appezamenti irrigui di piccole dimensioni per colture orticole a Marsala (TP)	25	35
Appezamenti irrigui di piccole dimensioni per colture orticole a Vittoria (RG)	29	48
Appezamenti irrigui di piccole dimensioni per colture orticole nella Piana di Lentini (SR)	26	42
Vivai irrigui nel messinese (fiumare)	150	250
Frutteti di essenze subtropicali nella Piana di Catania	65	130
Mandarineti irrigui a Ciaculli (Palermo)	28	40
Agrumeti irrigui a Ribera-Sciacca (AG)	33	50
Agrumeti irrigui nella Piana di Catania	32	58
Agrumeti irrigui nella zona costiera della provincia di Siracusa	31	55
Oliveti asciutti per la produzione di olio nella provincia di Enna	13	20
Oliveti da mensa nella Valle del Belice (TP)	22	30
Oliveti nella provincia di Ragusa per la produzione di olio - DOP Monti Iblei	23	30
Oliveti asciutti per produzione di olio nelle aree interne della provincia di Siracusa	18	22
Oliveti da olio DOP nel Catanese	22	38
Mandorleti nelle zone interne dell'Agrigentino	11	23
Mandorleti ad Avola (SR)	16	28
Mandorleti asciutti di piccole dimensioni nella provincia di Caltanissetta	12	20
Noccioleti nei Nebrodi (ME)	11	20
Frassineti da manna di Castelbuono nelle Madonie (PA)	9	13
Pistacchietti di piccole dimensioni nelle pendici dell'Etna (CT)	24	48
Ficodindietti irrigui di piccole e spesso piccolissime dimensioni di Mazzarino (CL)	14	20
Vigneti irrigui a Marsala (TP)	22	37
Vigneti da tavola (a tendone) nella provincia di Caltanissetta	28	48
Vigneti da tavola a Naro-Canicatti (AG)	29	50
Vigneti da vino DOC e IGT nelle pendici dell'Etna (CT)	50	100
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni nelle aree interne dell'Agrigentino	20	35
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)	21	34
Vigneti da vino di piccole dimensioni a Pantelleria (TP)	120	140
Boschi di piccole dimensioni nelle Madonie (PA)	5	10

In definitiva valore agricolo dei terreni è pari alla superficie per il valore di riferimento. In ragione di una piccola estensione di terreno, ed essendo anche anti economico effettuare coltivazioni se non per necessità di un piccolo colono si determina il valore del terreno pari ad Euro/Ha 8.000.

**Valore del Terreno**

**(Superficie x valore unitario di riferimento) = mq. 5.178 x Euro 0,80= Euro 4.142,40**

Totale Euro 4.000,00 in c.t.

**PERTANTO, IL VALORE IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO RISULTA ESSERE PARI AD  
(Euro 20.000,00 + Euro 4.000,00)= Euro 24.000,00 Ventiquattromila/00**

## 10.2 Riepilogo dei valori di stima

Lotto Unico	Valore complessivo della quota pignorata 1/1 <b>Euro 24.000,00 Ventiquattromila/00</b>
<p>La proprietà è costituita da:</p> <p><b>Fabbricato urbano</b>, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da un vano adibito a garage, posto al piano terra, esteso catastalmente metri quadrati 27 (mq.27), confinante con una corte comune, di proprietà [REDACTED] distinto al catasto dei fabbricati del Comune di San Cataldo al <b>foglio 49, particella 142 sub 1, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T, cat. C/2, classe 1; R.C.39,04.</b></p> <p><b>Fabbricato urbano</b>, sito nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi s.n. costituito da vani catastali tre disposti tra il piano terra ed il piano primo, confinante con corte comune, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] distinto in catasto dei fabbricati di San Cataldo, al <b>foglio 49, particella 142 sub 4, C.da vassallaggi s.n.c. Pianto T-1, cat. A/4, classe 1; R.C.51,13.</b></p> <p><b>Apprezzamento di terreno</b> con insistente fabbricato collabente costituito da una vasca di raccolta d'acqua di metri quadrati trentadue (32 mq.), posta al piano terra, sita nel comune di San Cataldo, contrada Vassallaggi, esteso catastalmente are cinquantadue e centiare dieci (Are 52.10) compresa l'area occupata dal detto fabbricato collabente, e per quanto in effetti si trova confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e fabbricato di cui al punto 2.</p> <p>Distinto il fabbricato al catasto Fabbricati del comune di San Cataldo al <b>foglio 49</b> particella: <b>512</b>, Contrada Vassallaggi s.n., Piano T, unità collabenti, senza indicazioni di altri dati, cat. F/2;</p> <p>ed il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo al <b>foglio 49</b>, particelle: <b>140</b>, Pascolo, classe 1, di are 04 centiare 00, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,14; <b>153</b>, Pascolo, classe 1, di are 19 centiare 60, R.D. Euro 3,04, R.A. Euro 0,71; <b>376</b>, Seminativo Arborato, classe 1 di are 09 are centiare 50, R.D. Euro 5,89, R.A. Euro 1,47; <b>511</b>, Vigneto, classe 1 di are 18 centiare 68, R.D. Euro 25,08, R.A. Euro 6,75.</p> <p><b>Il Lotto non è divisibile in natura esso risulta pignorato nella quota di 1/1 in piena Proprietà della Sig.ra [REDACTED] con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.</b></p>	

### Valore complessivo Euro 24.000,00 Ventiquattromila/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 lì 10/11/2025

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