

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.**

**INTEGRAZIONE C.T.U.**

**Oggetto: redazione piano di vendita con accorpamento di lotti**

**Procedimento d'esecuzione immobiliare n. 62/01 promossa da**

**Banco di Sicilia S.p.A**

**Contro**



**MANDATO:**

All'udienza del 13.12.2021, la s.v. disponeva il richiamo del ctu conferendogli il mandato di:

(1)

redigere un piano di vendita del compendio pignorato per lotti, escludendo i beni oggetto della riduzione, ciascuno con il proprio prezzo base di stima e proponendo eventuali accorpamenti;

(2)

verificare lo stato dei luoghi di concerto e unitamente al custode nominato, l'eventuale utilizzo e redditività dei beni pignorati, l'esistenza di occupazioni senza titolo e la determinazione di eventuali indennità.

**PREMESSA:**

I lotti pignorati nelle relazioni del 18.12.2006 e del 28.03.2008 erano stati individuati con delle lettere mentre nella presente relazione verranno individuati con dei numeri che però durante il sopralluogo del 28.06.2022 avevano delle numerazioni provvisorie e che a seguito della riunificazione di alcuni lotti, avranno un numero di lotto definitivo per come meglio riportato nelle risposte ai quesiti e che conterranno sia i valori assegnati nella relazione del 04.11.2014 che quelli aggiornati.



**RISPOSTA AI QUESITI:****LOTTO N. 1 (individuato dal CTU con la lettera A)**

Terreno sito in Gela Contrada Cicco di Pietro esteso Ha 1.40.60 censito al N.C.T. al foglio 54 particelle: **48** estesa are 28.00, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 4,19, R.A. € 1,45; **49** estesa are 44.70, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 6,60 R.A. € 2,31; **114** estesa are 25.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. € 17,58, R.A. € 10,49; **50 AA**, estesa are 34.77, qualità seminativo irriguo, classe 1, R.D. € 42,02, R.A. € 19,75; **50 AB** estesa are 07.73, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 1,16, R.A € 0,40;

Il suddetto lotto, è libero ed è raggiungibile dal bivio (ponte ulivo) in direzione Niscemi e posto in corrispondenza di una rotatoria sulla S.S.417 e da cui alla distanza di circa mt. 1.200, sul lato sinistro presenta un ingresso ad una stradella interpoderale con barra in ferro (foto 2) e che alla distanza di circa mt.640, si arriva al fondo pignorato privo di confini (foto 1, 3).

Il fondo pignorato, morfologicamente si presenta con giacitura pianeggiante ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo e dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee (pomodori, melanzane ecc) e cucurbitacee (zucchine, meloni, ecc) nonché all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione di piante di carciofi, peraltro molto presenti nelle zone limitrofe in quanto la zona è molto vocata alla suddetta coltivazione.

Al momento del sopralluogo del 28.06.2022 il fondo pignorato era incolto e accessibile in quanto la barra d'accesso alla stradella interpoderale, era priva di lucchetto, (foto n.1,2,3).

**Valore aggiornato lotto 1 = euro 15.000,00.**



**LOTTO N. 2 (individuato dal CTU con la lettera B)**

Appartamento sito in Niscemi C.da Vituso s.n, censito al catasto fabbricati al foglio 40 particella **595, sub. 1** categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 204,52 con corte comune in comproprietà indivisa con il lotto n.4 e censita al foglio 40 particella **595 sub.6** di mq.46.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638, (foto 6 e foto 7).

Il lotto 2, è dotato di una corte identificata al ceu di Niscemi al foglio 40 particella 595 sub.6 estesa mq.46 con la categoria di bene comune non censibile (foto n.6).

Tale corte è comune con il limitrofo appartamento meglio identificato in appresso come lotto 4.

Il valore assegnato nella relazione del 4.11.2014 era di euro 47.705 e che aggiunti i costi per la redazione dell'APE redatta in data 27.05.2016 e dell'accatastamento presentato in data 25.5.2016, porterà il valore finale a euro  $47.705 + 200 + 500 =$  euro 48.405.

Il suddetto valore verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a: € 48.405,00 - 10 % = 43.564,50

**Valore aggiornato lotto 2 = euro 43.564,50**



**LOTTO N. 3 (individuato dal CTU con le lettere C + D + E)**

Fabbricato in corso di ristrutturazione interna a piano terra sito in Niscemi C.da Vituso s.n., con annesse corti, censiti al catasto fabbricati del comune di Niscemi al fg 40 part. **595 sub.2**, categ. C/2, classe 3, mq.19, rendita €. 57.89 , fg 40 part. **595 sub.3**, categ. C/2, classe 3, mq.21 con corte esclusiva di mq.53 e rendita €. 63.99, fg 40 part. **595 sub.4**, categ. C/2, classe 3, mq.19 con corte esclusiva di mq.38 e rendita €. 57.89.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638.

Il lotto 3 è stato riunito in un unico lotto in quanto gli ex lotti E, D, C e descritti nella relazione del 28.03.2008 e sono stati resi comunicanti dall'interno grazie all'apertura di una porta interna tra l'ex lotto E e l'ex lotto D e alla demolizione di due pareti in laterizi non portanti tra l'ex lotto D e l'ex lotto C,( foto n.6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,).

Il lotto n.3 è dotato di due limitrofe corti di mq.53 proveniente dall'ex lotto D e di mq.38 proveniente dall'ex lotto C e che complessivamente, costituiscono un'unica corte di mq.91 (foto n.6).

Il suddetto lotto 3, è sottoposto all'obbligo del riaccatastamento per fusione delle attuali tre unità immobiliari censite al ceu di Niscemi al foglio 40 particelle 595 sub.2, sub.3 e sub.4, entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e preceduta ovviamente, dalla regolarizzazione urbanistica dello stesso.

Il costo per la fusione catastale viene stimato in euro 1.200 e sarà detratto dal valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 di euro 4.550 per l'ex lotto E ed a cui verrà aggiunto il costo per



l'accatastamento già eseguito di euro 500, di euro 6.887,50 per l'ex lotto D e di euro 500 per l'accatastamento invece già eseguito nonché il valore di euro 5.250 per l'ex lotto C, a cui andrà aggiunto il costo di euro 500 per l'accatastamento anch'esso già eseguito, ovvero:

$$\begin{aligned} & \text{€}4.550 + \text{€}500 + \text{€}6.887,50 + \text{€}500 + \text{€}5.250 + \text{€}500 = \\ & \text{€}18.187,50 - \text{€}1.200 \text{ (riaccatastamento)} = \text{€}16.987,50 \end{aligned}$$

Il suddetto valore verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:  $\text{€}16.987,50 - 10\% = 15.288,75$

**Valore aggiornato lotto 3 = euro 15.288,75**



**LOTTO N. 4 (individuato dal CTU con la lettera W)**

N. 2 piccoli vani con accessori al piano terra siti in Niscemi C.da Vituso s.n. e annessa corte esclusiva di mq 39, censiti al catasto fabbricati al foglio 40 particella **595, sub. 5**, categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita €102,26 52 più corte comune in comproprietà indivisa con il lotto n.2 e censita al foglio 40 particella **595 sub.6** di mq.46.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638,(foto 6, 17, 18, 19, 20). Il lotto 4, ha l'accesso alla limitrofa corte in comproprietà indivisa con il lotto 2 e censita al foglio 40 particella 595 sub.6, in quanto nella zona letto vi è un piccolo disimpegno per l'accesso al servizio igienico e alla suddetta corte grazie alla presenza di una porta esterna.

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 4 (ex lotto W) era di euro 17.800 ed a cui verrà aggiunto il costo per l'accatastamento già eseguito di euro 500 ed il costo di euro 200 per l'APE già redatta in data 27.05.2016, ovvero:  $17.800 + 200 + 500 = €18.500$ .

Il suddetto valore verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:  $€. 18.500,00 - 10 \% = 16.650,00$

**Valore aggiornato lotto 4 = euro 16.650,00**



**LOTTO N. 5 (individuato dal CTU con le lettere I, X, Y)**

Appartamento con limitrofo garage sito in Niscemi C.da Vituso s.n. piano terra, con annessa corte comune e censito al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 40 particella **594, sub. 3** categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 230 mq, rendita €.221,56 e foglio 40 particella **594, sub.2**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.38, rendita €.137,38.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

Il lotto 5 è costituito da un appartamento a piano terra con limitrofo garage in Niscemi che è stato riunificato in un unico lotto in quanto gli ex lotti X e I, costituiscono un'unica unità immobiliare poiché comunicanti tra loro grazie alla presenza di una porta interna ed una porta esterna posta al di sotto della nella tettoia e grazie al limitrofo garage in uso dagli stessi abitanti del suddetto immobile e che tra l'altro, lo hanno reso comunicante , grazie alla demolizione di una sezione di muratura per mt. 2,56 per l'ampliamento dell'attuale cucina, (foto n.4, 21 , 22, 23).

Il suddetto lotto 5 è dotato di una piccola corte ed è sottoposto all'obbligo del riaccatastamento per l'ampliamento catastale dell'attuale immobile censito al ceu di Niscemi al foglio 40 particella 594 sub.3 e che include gli ex lotti X e I, entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e preceduta ovviamente, dalla regolarizzazione urbanistica dello stesso.

Il costo per l'ampliamento catastale viene stimato in euro 2500 e



sarà detratto dal valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 pari a euro 56.150 per l'ex lotto E ed a cui verrà aggiunto sia il costo di euro 200 per l'APE redatta dal sottoscritto ctu in data 26.07.2022, sia il valore di euro 93.220 meno il costo di euro 200 detratto precedentemente per la redazione dell'APE già redatta ed il valore di euro 9.600 per l'ex lotto Y, ovvero:

$$€.56.150 + €.200 + €.93.220 - €.200 + €.9.600 = €.158.970,00$$

$$€.158.970 - €.2.500 = €.156.470$$

Al suddetto valore, andrà decurtata la somma di €5.000 stimata a corpo, per il ripristino della parete interna demolita tra l'ex lotto X e l'ex lotto Y e che ha consentito l'attuale ampliamento del vano cucina e la riduzione della superficie del garage censito con l'ex lotto Y, ovvero:  $€.156.470 - €.5.000 = €.151.470,00$

Il suddetto valore, verrà ulteriormente ridotto del 20% a causa del continuo deprezzamento degli immobili a livello locale e del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$€. 151.470 - 20\% - 10\% = 109.058,40$$

**Valore aggiornato lotto 5 = euro 109.058,40**



**LOTTO N. 6 (individuato dal CTU con la lettera L)**

Terreno, con all'interno struttura in c.a. e pilastri estesa mq 124, sito in Niscemi C.da Vituso s.n., esteso are 24.71 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **274** estesa are 19.45, categoria chiusa, classe 2, R.D. € 13,56, R.A. € 5,02; **654** estesa are 05.26, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,35 R.A. € 0,68, **304** estesa are 01.20, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 0,99 R.A. € 0,15.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

Il lotto 6, è costituito da un appezzamento di terreno di complessive are 25,91 data dalla somma delle particelle 274, 654 e 304 del foglio 40 di Niscemi.

All'interno della particella 274, vi è una struttura in cemento armato vetusta (foto 24, 25), già descritta a pag.56 della relazione del 28.03.2008.

Il lotto 6, è ben curato e dotato di alcuni alberi di frutta, (foto 24).

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 6 (ex lotto L) era di euro 43.670 ma a causa della grave crisi dell'attuale mercato immobiliare, nella presente relazione, verrà ridotto del 20% ed il valore ottenuto verrà ulteriormente decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€ 43.670 – 20% – 10 % = 31.442,40

**Valore aggiornato lotto 6 = euro 31.442,40**



**LOTTO N. 7 (individuato dal CTU con la lettera M)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n, esteso are 17.59 censito al N.C.T. al foglio 40 particella **648**, qualità chiusa classe 2, estesa are 17.59, R.D. € 2,26, R.A. € 4,54.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638.

Il lotto 7, è costituito da un appezzamento di terreno di are 17,59 ben curato e privo di erbacce infestanti (foto 26).

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 7 (ex lotto M) era di euro 20.750 comprensivo dei costi per la demolizione di una struttura precaria ivi presente durante il sopralluogo del 20.02.2008 e stimato a corpo in euro 2.000 ma visto che durante il sopralluogo del 28.06.2022 la suddetta struttura era già stata rimossa (foto 27), la suddetta somma verrà aggiunta all'originario valore dopodiché la somma ottenuta, verrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 20.750 + €2.000 – 10 % = 20.475,00

**Valore aggiornato lotto 7 = euro 20.475,00**



**LOTTO N. 8 (individuato dal CTU con la lettera N)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n., costituito da due appezzamenti, esteso are 34.29 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **649** estesa are 04.45, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 3,10, R.A. € 1,15; **843** estesa are 23.20, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 16,18, R.A. € 5,99; **846** estesa are 00.45 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 0,31, R.A. € 0,12; **844** estesa ca (centiare) 20, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 0,14, R.A. € 0,05, **845** estesa are 02.15, qualità chiusa classe 2, R.D. € 1,50, R.A. € 0,56; **663** estesa are 03.84 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 2,68, R.A. € 0,99.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 648 (il diritto di passaggio su quest'ultima particella è stato previsto per consentire di raggiungere la particella 649 e le altre ad essa collegate, altrimenti bisognerebbe accorpate per la vendita il lotto 7 ex M ed il lotto 8 ex N).

Il lotto 8 è costituito da due appezzamenti di terreno di cui uno di are di complessive are 30,45 data dalla somma delle particelle 843, 649, 845, 846, 844 del foglio 40 di Niscemi con ubicati all'interno esso degli alberi d'ulivo e l'altro di are 3,84 dato dalla separata particella 663.

L'appezzamento di maggiore consistenza è costituito dalle particelle 843, 649, 845, 846, 844 confinante a sud con le particelle 1076, 1075, 266, 1333 e 264, a est con la particella 648, a nord con le particelle 650, 269, 847 e a ovest con la strada vicinale denominata Galese-mortelluzzo, Stradella n.3 da cui però non ha l'accesso diretto (foto 30).



L'appezzamento di minore consistenza è costituito dalla sola particella 663 confina a nord con la particella 457, a sud con la particella 662. A ovest con la stradella interpoderale 638 e a est con la sp 10 da cui però non ha l'accesso, (foto 31).

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 8 (ex lotto N) era di euro 44.005 e che verrà ridotto solo del 15% poiché non confina direttamente con la stradella interpoderale in uso a tutti i lotti pignorati di contrada Vituso ma in compenso, confina con strada vicinale denominata Galese-mortelluzzo, Stradella n.3 ma da cui però non ha l'accesso carrabile, (foto n.30).

Dopo la riduzione del 15% dell'originario valore, lo stesso verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 44.005 – 15% – 10 % = 37.394,25

**Valore aggiornato lotto 8 = euro 37.394,25**



**LOTTO N. 9 (individuato dal CTU con la lettera O)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n, esteso are 30.25 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **651** estesa are 05.69, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,70, R.A. € 0,73; **272** estesa are 15.19, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 12,55, R.A. € 1,96; **652** estesa are 08.85, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 7,31, R.A. € 1,14, **310** estesa ca (centiare) 52, qualità seminativo, classe 1, R.D €0,43, R.A €0,07.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647,(foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 9 (ex lotto O) era di euro 39.000 e che verrà ridotto solo del 15% a causa del negativo andamento del mercato immobiliare, dopodiché il valore ottenuto verrà ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$€. 39.000 - 15\% - 10 \% = 33.140,00$$

**Valore aggiornato lotto 9 = euro 33.140.00**



**LOTTO N. 10 (individuato dal CTU con la lettera P)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n., costituito da due appezzamenti, esteso are 38.09 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **662** estesa are 03.79 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 2,64, R.A. € 0,98; **197** estesa are 05.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,21, R.A. € 0,66; **199** estesa are 09.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 7,52, R.A. € 1,17; **303** estesa are 20.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 16,61, R.A. € 2,60.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653 (il diritto di passaggio su quest'ultima particella è stato previsto per consentire di raggiungere la particella 303 e le altre ad essa collegate).

Il lotto 10 è libero e costituito da due appezzamenti di terreno di are 34,30 data dalla somma delle particelle 303, 199, 197 del foglio 40 di Niscemi che confina a sud con la particella 491, a ovest con la particella 1173, a nord con le particelle 196, 198 e a est con le particelle 202, 201, 425, 424, 423, 200 e di are 3,79 per la separata particella 662 che confina con la stradella interpoderale privata dei fondi pignorati di contrada vituso, con la strada provinciale 10 da cui però non ha l'accesso , con la particella 663 del lotto 8 e con la particella 637 e 661 escluse dal pignoramento, (foto 33, 34)..

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 10 (ex lotto P) era di €49.530 che verrà ridotto del 25% a causa dell'andamento negativo del mercato immobiliare e dell'ubicazione. Dopodichè verrà ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:  
 $€. 49.530 - 25\% - 10\% = 33.432,75$

**Valore aggiornato lotto 10 = euro 33.432,75**



**LOTTO N. 11 (individuato dal CTU con la lettera Q)**

Terreno sito in Niscemi C.da Ulmo, esteso ettari 01.08.70 censito al N.C.T. al foglio 65 particella 50 estesa Ha 01.08.70, qualità mandorleto, R.D. € 33,68, R.A. € 33,68.

Il lotto 11 è libero e costituito da un fondo agricolo sito in contrada Ulmo agro di Niscemi, foglio 65 particella 50 di Ha. 1,08,70 e completamente incolto (foto n.35, 36, 37, 38).

Il suddetto fondo, confina a ovest con un bosco da cui ha un difficoltoso accesso diretto a causa delle varie piante e tronchi presenti lungo il tragitto (foto 38).

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 11 (ex lotto Q) era di euro 32.400 e che verrà ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€ 32.400 – 10 % = 29.160,00

**Valore aggiornato lotto 11 = euro 29.160,00**



**LOTTO N. 12 (individuato dal CTU con la lettera R)**

Terreno sito in Niscemi C.da Torotto, esteso ettari 01.05.60 censito al N.C.T. al foglio 74 particelle: 58 estesa are 50.70, qualità uliveto, R.D. € 20,69, R.A. € 13,09; 59 estesa are 54.90, qualità uliveto, R.D. € 22,40, R.A. € 14,18.

Il lotto 12 è libero e costituito da un fondo agricolo sito in contrada Torotto in agro di Niscemi al foglio 74 particelle 58 e 59 per complessivi Ha. 1,05,60.

Il suddetto fondo, confina a sud con una stradella interpoderale da cui ha l'accesso solo pedonale in quanto, al fine di poter coltivare il fondo con mezzi meccanici, viene saltuariamente utilizzato l'accesso del limitrofo fondo censito con la particella 60 del foglio 74 (foto n.39).

Il fondo risulta dotato di una quantità esigua di alberi d'ulivo non coltivati, (foto 40).

Il valore finale assegnato nella relazione del 4.11.2014 al lotto 12 (ex lotto R) era di euro 50.700 ma che verrà ridotto del 15% per la mancanza di un accesso carrabile dopodiché il valore ottenuto, verrà decurtato di un ulteriore 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€.  $50.700 - 15\% - 10\% = 38.785,50$

**Valore aggiornato lotto 12 = euro 38.785,50**



**LOTTO N. 13 (individuato dal CTU con la lettera S)**

Appartamento sito in Niscemi Via Sicilia n. 71 piano terra, piano primo e piano secondo, censito al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 51 particella 544, sub. 3 categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 191 mq, rendita € 255,65.

Il lotto 13 è libero e costituito da un appartamento a piano terra, primo e secondo vetusto che si trova ubicato nel centro urbano di Niscemi ed esattamente in via Sicilia n.71 mentre al catasto urbano si trova censito al foglio 51 particella 544 sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita euro 255,65.

Il lotto 13, tra il sopralluogo del 20.02.2008 e quello del 28.06.2022, ha subito un notevole degrado sia a causa delle continue infiltrazioni delle acque piovane e sia a causa della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria e che sommate al continuo andamento negativo del mercato immobiliare, avrà un deprezzamento complessivo pari al 20% a cui andrà aggiunto un ulteriore 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c), vedi foto n.41, 42.

Il valore assegnato nella relazione del 4.11.2014 era di euro 91.500 a cui andrà aggiunto il costo per l'accatastamento preventivato in euro 1.200 e già eseguito e il costo di euro 400 per l'APE già redatta, dopodiché verrà ridotto del 20% a causa dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare e del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$€.91.500 + €.1.200 + €.400 = €.93.100$$

$$€.93.100 - 20\% - 10\% = €.67.032,00$$

**Valore aggiornato lotto 13 = euro 67.032,00**



**Quesito posto al ctu dall' \_\_\_\_\_ con PEC del  
21.7.2022, per conto della signora \_\_\_\_\_**

Il ctu nella redazione del piano di vendita tenga conto che per accedere agli immobili pignorati di contrada vituso, bisogna entrare da un ingresso sito all'interno della particella 647 del foglio 40 di Niscemi di proprietà di \_\_\_\_\_ che immette nella stradella comune a servizio degli immobili pignorati ma che la stessa particella 647 del fg.40, era stata esclusa dal pignoramento, così come ribadito dal G.E. nell'ordinanza del 13.12.2021.

I fondi pignorati, non sono affatto interclusi in quanto è possibile accedervi dalle particelle 662 e 663 che confinano sia con la stradella privata che con la strada provinciale 391 Niscemi-Caltagirone che gode di autonoma possibilità di realizzazione d'ingresso verso i fondi dei germani Conti.

Inoltre con sentenza \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ nel giudizio  
promosso dai \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, passata in giudicato, il Tribunale di Caltagirone, in accoglimento della domanda riconvenzionale promossa da \_\_\_\_\_, nei confronti dei \_\_\_\_\_, ha dichiarato che la particella 662 e 663 del foglio 40 di contrada Vituso di Niscemi, di proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si immettono direttamente nella strada Provinciale, non sono quindi intercluse in quanto confinano con la suddetta strada e godono di autonomo possibile ingresso verso i fondi dei \_\_\_\_\_



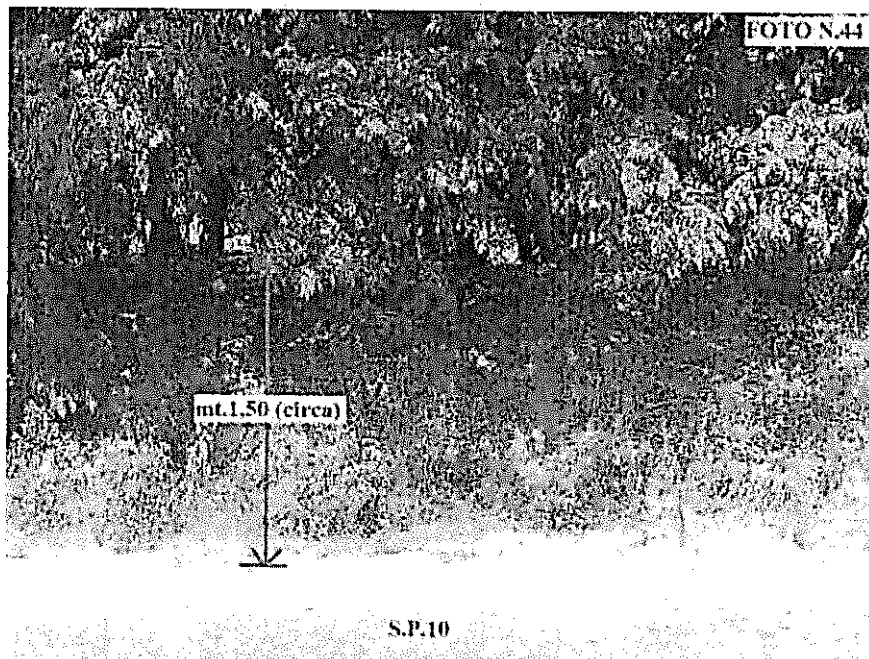
**Risposta ai quesiti del 21.7.2022.**

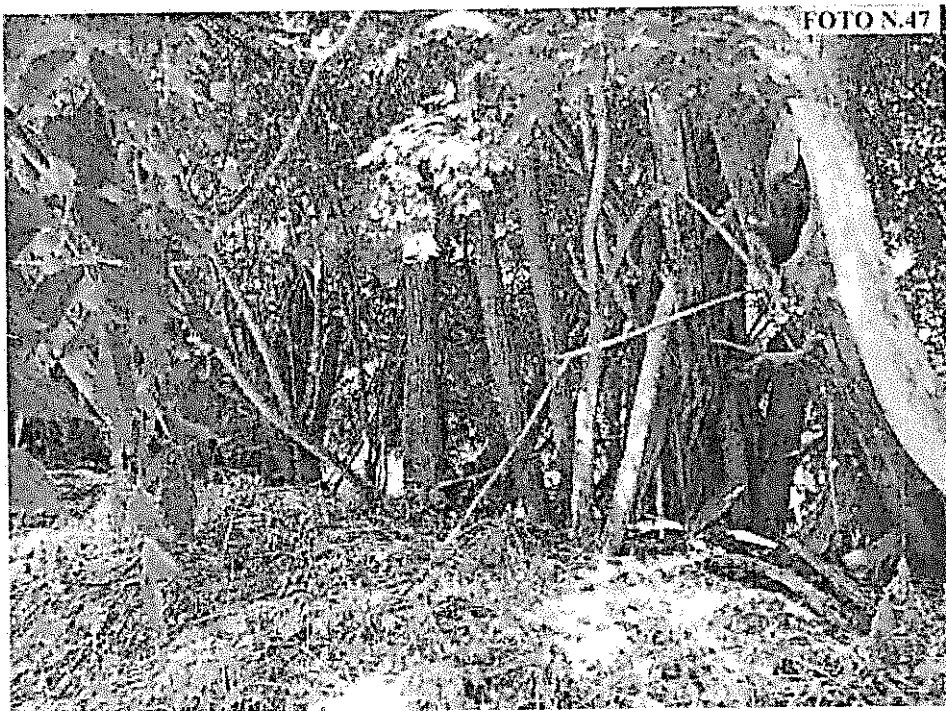
A seguito di ricerche eseguite presso il libero consorzio Comunale di Caltanissetta (l.r.15/2015) già Provincia Regionale di Caltanissetta, si riferisce che la suddetta strada provinciale Niscemi-Caltagirone non è la SP 391 ma la SP.10 inoltre visto che le particelle in oggetto, ovvero le 662 e 663 del foglio 40 di Niscemi si trovano al Km.18+900 circa e che dal Km.18 in poi, non vige l'obbligo della distanza minima tra passi carrabile di mt.100, la realizzazione di un nuovo passo carrabile tra la SP10 in direzione Caltagirone da Niscemi ed i lati s/e delle particelle pignorate 662 e 663 del foglio 40 di Niscemi, è autorizzabile sia dal "libero consorzio Comunale di Caltanissetta (l.r.15/2015) già Provincia Regionale di Caltanissetta, settore IV, Viabilità e Trasporti dell'ufficio concessioni" che dal comune di Niscemi, previe presentazioni di istanze in bolli con allegati progetti e pagamenti degli oneri dovuti.

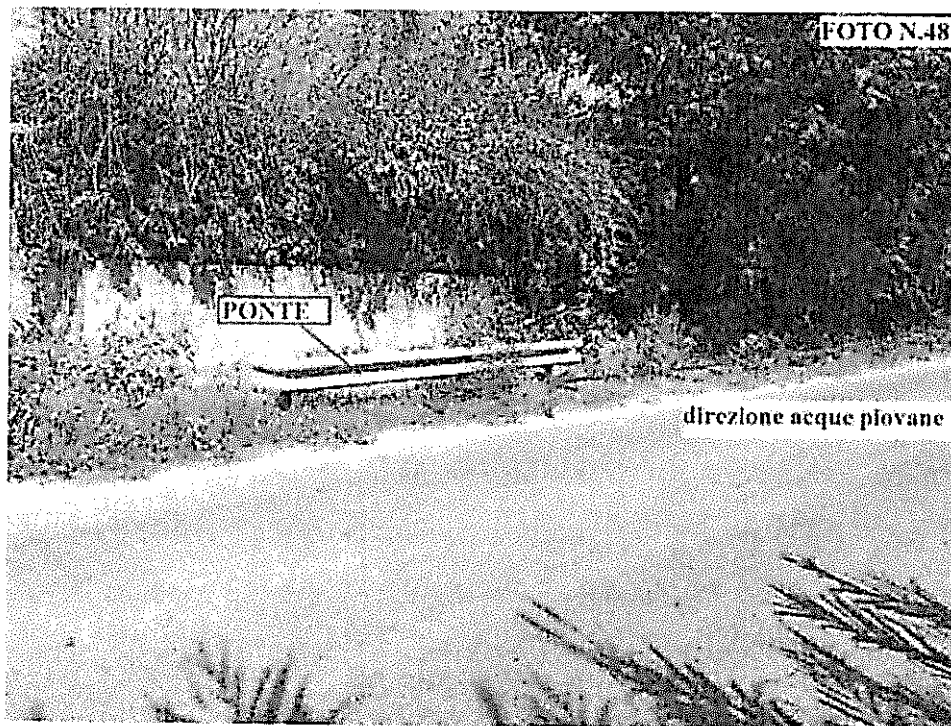
Per quanto sopra, la realizzazione di un nuovo passo carrabile tra la SP10 ed i lati s/e delle particelle 662 e 663 del foglio 40, non risulta economicamente realizzabile sia per i notevoli costi occorrenti per il taglio e conferimento in discarica autorizzata della folta vegetazione presenta a confine ( foto n.46, 47), sia per lo sbancamento del terreno a confine che rispetto alla SP10 si trova a quota superiore di circa mt.1,50 e che anch'esso andrà portato in discarica autorizzata (foto n.44), sia per la realizzazione di una canaletta in cemento armato con soprastante griglia metallica che porterebbe le acque piovane, attualmente a cielo aperto, nel limitrofo ponte che sotto la sede stradale della SP10, sfocia sul lato opposto (foto n.48, 49) e sia per l'imponente costo delle opere che tra l'altro, andrebbe ad occupare quasi l'intera superficie delle due particelle pignorate 662 e 663.



Per quanto sopra riportato, si riassume che il passo carrabile è autorizzabile ma gli elevati costi per la sua realizzazione, non trovano nessuna utilità in quanto i fondi pignorati sono già dotati di una servitù di passaggio ai sensi dell'art.1062 del c.c, ovvero per destinazione del padre di famiglia.







**CONCLUSIONI:****LOTTO N. 1 (individuato dal CTU con la lettera A)**

Terreno sito in Gela Contrada Cicco di Pietro esteso Ha 1.40.60 censito al N.C.T. al foglio 54 particelle: **48** estesa are 28.00, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 4,19, R.A. € 1,45; **49** estesa are 44.70, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 6,60 R.A. € 2,31; **114** estesa are 25.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. € 17,58, R.A. € 10,49; **50 AA**, estesa are 34.77, qualità seminativo irriguo, classe 1, R.D. € 42,02, R.A. € 19,75; **50 AB** estesa are 07.73, qualità pascolo, classe 1, R.D. € 1,16, R.A. € 0,40;

**Valore = euro 15.000,00.**

**LOTTO N. 2 (individuato dal CTU con la lettera B)**

Appartamento sito in Niscemi C.da Vituso s.n, censito al catasto fabbricati al foglio 40 particella **595, sub. 1** categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 204,52 con corte comune in comproprietà indivisa con il lotto n.4 e censita al foglio 40 particella **595 sub.6** di mq.46.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638, (foto 6 e foto 7).

**APE** del 27.05.2016 ID. 343952, Classe F, 140,01 KWh/m2 anno, valido fino al 27.05.2026.

**Valore = euro 43.564,50**



**LOTTO N. 3 (individuato dal CTU con le lettere C + D + E)**

Fabbricato in corso di ristrutturazione interna a piano terra sito in Niscemi C.da Vituso s.n., con annesse corti, censiti al catasto fabbricati del comune di Niscemi al fg 40 part. **595 sub.2**, categ. C/2, classe 3, mq.19, rendita €. 57.89 , fg 40 part. **595 sub.3**, categ. C/2, classe 3, mq.21, corte esclusiva di mq.53 e rendita €. 63.99, fg 40 part. **595 sub.4**, categ. C/2, classe 3, mq.19 e corte esclusiva di mq.38 e rendita €. 57.89.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638.

**Valore = euro 15.288,75**

**LOTTO N. 4 (individuato dal CTU con la lettera W)**

N. 2 piccoli vani con accessori al piano terra siti in Niscemi C.da Vituso s.n. e annessa corte esclusiva di mq 39, censiti al catasto fabbricati al foglio 40 particella **595, sub. 5**, categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita €.102,26 52 più corte comune in comproprietà indivisa con il lotto n.2 e censita al foglio 40 particella **595 sub.6** di mq.46.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638,(foto 6, 17, 18, 19, 20).

**APE** del 27.05.2016 ID. 343954, Classe G, 115,03 KWh/m2 anno valido fino al 27.05.2026.

**Valore = euro 16.650,00**



**LOTTO N. 5 (individuato dal CTU con le lettere I, X, Y)**

Appartamento con limitrofo garage sito in Niscemi C.da Vituso s.n. piano terra, con annessa corte comune e censito al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 40 particella **594, sub. 3** categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 230 mq, rendita €.221,56 e foglio 40 particella **594, sub.2**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.38, rendita €.137,38.

L'immobile di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

**APE** del 26.07.2022 ID. 20220726-085013-18933 Classe E, 225,42 KWh/m2 anno, valido fino al 26/07/2032.

**Valore = euro 109.058,40**

**LOTTO N. 6 (individuato dal CTU con la lettera L)**

Terreno, con all'interno struttura in c.a. e pilastri estesa mq 124, sito in Niscemi C.da Vituso s.n., esteso are 24.71 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **274** estesa are 19.45, categoria chiusa, classe 2, R.D. € 13,56, R.A. € 5,02; **654** estesa are 05.26, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,35 R.A. € 0,68, **304** estesa are 01.20, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 0,99 R.A. € 0,15.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

**Valore = euro 31.442,40**



**LOTTO N. 7 (individuato dal CTU con la lettera M)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n, esteso are 17.59 censito al N.C.T. al foglio 40 particella **648**, qualità chiusa classe 2, estesa are 17.59, R.D. € 2,26, R.A. € 4,54.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640 e 638.

**Valore = euro 20.475,00**

**LOTTO N. 8 (individuato dal CTU con la lettera N)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n., costituito da due appezzamenti, esteso are 34.29 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **649** estesa are 04.45, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 3,10, R.A. € 1,15; **843** estesa are 23.20, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 16,18, R.A. € 5,99; **846** estesa are 00.45 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 0,31, R.A. € 0,12; **844** estesa ca (centiare) 20, qualità chiusa, classe 2, R.D. € 0,14, R.A. € 0,05, **845** estesa are 02.15, qualità chiusa classe 2, R.D. € 1,50, R.A. € 0,56; **663** estesa are 03.84 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 2,68, R.A. € 0,99.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 648 (il diritto di passaggio su quest'ultima particella è stato previsto per consentire di raggiungere la particella 649 e le altre ad essa collegate.

**Valore = euro 37.394,25**



**LOTTO N. 9 (individuato dal CTU con la lettera O)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n, esteso are 30.25 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **651** estesa are 05.69, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,70, R.A. € 0,73; **272** estesa are 15.19, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 12,55, R.A. € 1,96; **652** estesa are 08.85, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 7,31, R.A. € 1,14, **310** estesa ca (centiare) 52, qualità seminativo, classe 1, R.D € 0,43, R.A € 0,07.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647,(foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653.

**Valore = euro 33.140,00**

**LOTTO N. 10 (individuato dal CTU con la lettera P)**

Terreno sito in Niscemi C.da Vituso s.n., costituito da due appezzamenti, esteso are 38.09 censito al N.C.T. al foglio 40 particelle: **662** estesa are 03.79 qualità chiusa, classe 2, R.D. € 2,64, R.A. € 0,98; **197** estesa are 05.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 4,21, R.A. € 0,66; **199** estesa are 09.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 7,52, R.A. € 1,17; **303** estesa are 20.10, qualità seminativo, classe 1, R.D. € 16,61, R.A. € 2,60.

Il terreno di cui sopra gode di servitù di passaggio (art.1062 c.c) esercitata sia sul terreno censito al foglio 40 particella 647 (foto 5 da google earth pro datata 27.10.2000), nonché sul terreno censito al foglio 40 particelle 646, 644, 655, 640, 638 e 653 (il diritto di passaggio su quest'ultima particella è stato previsto per consentire di raggiungere la particella 303 e le altre ad essa collegate).

**Valore = euro 33.432,75**



**LOTTO N. 11 (individuato dal CTU con la lettera Q)**

Terreno sito in Niscemi C.da Ulmo, esteso ettari 01.08.70 censito al N.C.T. al foglio 65 particella 50 estesa Ha 01.08.70, qualità mandorleto, R.D. € 33,68, R.A. € 33,68.

**Valore = euro 29.160,00**

**LOTTO N. 12 (individuato dal CTU con la lettera R)**

Terreno sito in Niscemi C.da Torotto, esteso ettari 01.05.60 censito al N.C.T. al foglio 74 particelle: **58** estesa are 50.70, qualità uliveto, R.D. € 20,69, R.A. € 13,09; **59** estesa are 54.90, qualità uliveto, R.D. € 22,40, R.A. € 14,18.

**Valore = euro 38.785,50**

**LOTTO N. 13 (individuato dal CTU con la lettera S)**

Appartamento sito in Niscemi Via Sicilia n. 71 piano terra, piano primo e piano secondo, censito al catasto fabbricati del comune di Niscemi al foglio 51 particella 544, sub. 3 categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 191 mq, rendita € 255,65.

APE del 27.05.2016 ID. 343955, Classe F, 120,82 KWh/m2 anno, valido fino al 27.05.2026.

**Valore = euro 67.032,00**

**Risposta ai quesiti dell'**

**del 21.7.2022.**

L'eventuale nuovo passo carrabile all'intero delle particelle pignorate 662 e 663 del foglio 40 di Niscemi è autorizzabile ma gli elevati costi per la sua realizzazione, non trovano nessuna utilità in quanto i fondi pignorati sono già dotati di una servitù di passaggio ai sensi dell'art.1062 del c.c, ovvero per destinazione del padre di famiglia.



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

**N.B:** il sottoscritto ctu si riserva di produrre i certificati di destinazione urbanistica richiesti al Comune di Niscemi con pec del 14.08.2022 prot.25853 e al Comune di Gela con pec del 13.08.2022.

Si allega:

n.49 fotografie aggiornate al 28.06.2022;

APE del 27.05.2016 lotto 2;

APE del 27.05.2016 lotto 4;

APE del 27.05.2016 lotto 13;

APE del 20.07.2022 lotto 5;

Visure catastali aggiornate di tutti i lotti pignorati;

elaborato planimetrico lotto 5;

elaborato planimetrico lotti 2,3,4;

estratto di mappa foglio 40 di Niscemi;

estratto di mappa foglio 65 di Niscemi;

estratto di mappa foglio 74 di Niscemi;

estratto di mappa foglio 54 di Gela.

Caltagirone lì 22 Settembre 2022

*Il ctu.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

