BENE "A"

Fabbricato per civile abitazione in Niscemi (Fg.17 Part.558 Subb.1/2)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il bene pignorato risulta così identificato:

Fabbricato sito a Niscemi (CL) in via G. Falcone snc, esteso su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) collegati da scala interna, per complessivi mq 217 di superficie catastale, costituito da due vani più bagno al piano terra, un vano al piano ammezzato, due vani oltre bagno sia al piano primo che al piano secondo, locale lavanderia e terrazza al piano terzo.

Esso risulta censito al N.C.E.U. di Niscemi al fg. 17, part. 558:

- sub.1, piani T-1-2-3, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 201 mq, rendita €289,73;
- sub.2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale 16mq, rendita €66,93.

In base alle indagini esperite in loco, si è ravvisato che vi è difformità rispetto a quanto emerso sia dai certificati in atti, sia dai documenti

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

estratti presso gli Enti territoriali competenti (Catasto ed Ufficio Tecnico Comunale) in quanto:

- il Subalterno 1 risulta essere collegato internamente ad un altro corpo di fabbrica mediante apertura di vani ed estensione di terrazza;

- il Subalterno 2 risulta al momento adibito a cucinotto, e l'attuale stato dei luoghi (conformazione corte interna ed altezza interna) non consente né tale destinazione né quella a garage indicata catastalmente ed in atti.

QUESITO 2: verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente in atti risulta provvista della Certificazione Notarile Ipo-Catastale ventennale datata 25/07/2013, relativamente al bene di cui al pignoramento in esame.

QUESITO 3: accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Dalle indagini esperite e dall'analisi della documentazione in atti ed estratta da codesto CTU, si è verificato che il bene oggetto del pignoramento risulta di piena proprietà (quota di 1/1) del debitore esecutato , in regime di separazione dei beni.

QUESITO 4: verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'Atto di pignoramento e nella relativa Nota di trascrizione risultano essere corretti e tra essi corrispondenti; inoltre, si rileva che il pignoramento ha effettivamente colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

QUESITO 5: accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dall'analisi della Certificazione Notarile e dei documenti estratti, si è ravvisata l'esatta provenienza del Bene e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

QUESITO 6: precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione prodotta risulta essere sufficiente, pur tuttavia ad integrazione e/o aggiornamento, si è provveduto ad estrarre la mappa catastale e la visura storica per l'immobile in esame (Allegato 4.1A) e ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.2A).

QUESITO 7: accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

Il Bene risulta essere censito al N.C.E.U. di Niscemi (CL) con i seguenti dati identificativi: foglio 17 particella 558 subalterni 1 e 2.

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

Riferito in risposta al Quesito n.1 sulle difformità emerse in sede di sopralluogo, si precisa che prima di procedere alla vendita del bene occorrerà apportare la modifica alla planimetria catastale in merito alla reale distribuzione interna degli ambienti per il Sub.1 ed al cambio di categoria catastale per il Sub.2.

A tal fine, a prescindere dalla necessità di provvedere alla regolarizzazione in ambito urbanistico-edilizia, sarà necessario procedere alla predisposizione delle pratiche catastali DOCFA, da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate, per un costo indicativo ***pari ad € 700,00*** (spese amministrative incluse).

QUESITO 8: accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dai dati riportati nella Certificazione Notarile agli atti e nell'Ispezione ipotecaria eseguita in data 18/07/2017 (Allegato 4.5A), si evince che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	FAVORE	CONTRO
ISCRIZIONE DEL 30/10/1998 NN. 9840/913	**Ipoteca volontaria** relativa a contratto di mutuo, Not. Filippo Ferrara Rep. 29203 del 27/10/1998.	BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.A. con sede in Vicenza	(1/2) (1/2)
ISCRIZIONE DEL 04/12/2002	**Ipoteca volontaria** relativa a contratto di	INTESABCI S.p.A. con sede in Milano	(1/2)

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

NN. 12293/1197	mutuo, Not. Filippo Ferrara Rep. 29203 del 27/10/1998.		(1/2)
ISCRIZIONE DEL 20/03/2006 NN. 5691/2009	**Ipoteca legale**	MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. SERV. RISC. TRIBUTI con sede in Caltanissetta	(1/2)
ISCRIZIONE DEL 07/08/2012 NN. 8899/840	**Ipoteca giudiziale** relativa a Decreto Ingiuntivo Tribunale di Caltagirone Rep. 352/2012 del 07/06/2012.	INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino	(1/1)
TRASCRIZIONE DEL 19/04/2013 NN. 3971/3276	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Caltagirone Rep. 157/2013 del 15/02/2013.	INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino	(1/1)

QUESITO 9: *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Da quanto emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal suddetto Comune in data 21/07/2017, il Bene in esame, ricade in Zona "*B1 - Tessuti urbani completati e/o in via di completamento*" e parzialmente in

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

fascia di rispetto stradale per viabilità esistente" del vigente P.R.G. del Comune di Niscemi (D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006).

QUESITO 10: descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Il bene pignorato in questione è un fabbricato per civile abitazione sito a Niscemi (CL), in Via G. Falcone, la cui realizzazione è stata completata nel 1976.

Esso risulta costituito da due unità immobiliari connesse mediante una scala interna:

- edificio destinato ad abitazione (sub.1) esteso su quattro livelli fuori terra oltre piano ammezzato, con altezze variabili per complessivi 220 mq circa di superficie netta calpestabile (vano scala incluso);
- locale deposito-garage (sub.2) attualmente adibito a cucinotto al piano terra avente altezza variabile con superficie di circa 16mq circa di superficie netta calpestabile.

L'intero fabbricato, interamente rifinito, ha struttura in muratura portante, con cordoli in calcestruzzo armato in corrispondenza dei solai in latero-cemento e copertura piana praticabile.

Per ciò che concerne lo stato degli interni, essa si presenta complessivamente ben rifinita, con pavimentazione, zoccolatura e rivestimenti in piastrelle di grès porcellanato, corpo scala rivestito di

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

marmo, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in laminato ed infissi esterni in alluminio anodizzato.

A livello impiantistico, nel fabbricato è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia per la produzione anche dell'acqua calda sanitaria e termosifoni, con aggiunta di split in alcuni ambienti; l'impianto elettrico-televisivo risulta essere solo parzialmente revisionato.

I dati catastali ed i confini reali sono di seguito elencati:

DATI ID. CATASTALI			CONFINI	PERTINENZE ED ACCESSORI
Fg.	Part.	Sub.		
17	558	1	Corte stessa ditta (est) Stessa ditta – Sub.2 (nord) Altra ditta (ovest) Fg.17 Part.559 - altra ditta (sud)	Corte, ballatoi e terrazza
17	558	2	Corte stessa ditta (est) Altra ditta (nord) Altra ditta (ovest) Stessa ditta – Sub.1 (sud)	Corte

QUESITO 11: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione ed identificazione del Bene, seppur è stato riscontrato in loco che il fabbricato in esame è stato oggetto di ampliamento e collegamento ai vari piani con altro corpo di fabbrica edificato in adiacenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

QUESITO 12: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, è emerso che il Bene in esame risulta esser in possesso di Concessione Edilizia in Sanatoria N.426 del 30/06/2004 rilasciata dal Comune di Niscemi ai debitori esecutati, trascritta il 07/07/2004 ai NN.10180/7626.

Tuttavia, da un confronto tra lo stato di fatto riscontrato in loco e la documentazione presentata a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta che il fabbricato in questione è stato oggetto di modifiche a seguito di un ampliamento con collegamento ai vari piani ad adiacente corpo di fabbrica e conseguente variazione di parte del prospetto.

Pertanto, al momento il Bene risulta difforme alla disciplina urbanistico-edilizia, e, dato che non sono state ancora emesse procedure amministrative o sanzionatorie, né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali, essendo superata la volumetria consentita dal P.R.G. per l'intera particella, sarà necessario provvedere alla demolizione della porzione oggetto di ampliamento, ripristinando lo status quo, al fine di rendere ancora valido il titolo acquisito in sanatoria.

QUESITO 13: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

Da quanto scaturito nel corso delle indagini esperite presso l'Ufficio Territoriale di Gela - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, con riferimento alla richiesta avanzata da codesto CTU tendente ad ottenere informazioni sull'eventuale registrazione di contratti di affitto/locazione o quant'altro a nome del debitore esecutato, il bene risulta in possesso del debitore esecutato e non occupato da terzi.

QUESITO 14: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

L'immobile risulta pignorato interamente.

QUESITO 15: evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità,di diritti demaniali, di usi civici, etc.).

Il bene in questione, sito a Niscemi (CL) in via G. Falcone, risulta costituito da un fabbricato con due unità immobiliari con accesso da corte privata: abitazione di cinque vani oltre cucina, ammezzato ripostiglio lavanderia e due bagni, estesa su quattro livelli fuori terra collegati da scala interna, per complessivi 210 mq circa di superficie commerciale omogeneizzata, con buona esposizione prevalente (est), e da un garage-deposito di 15 mq circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

L'edificio, risalente agli anni '70, avente struttura in muratura portante, si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile è collocato al limite del perimetro urbano, ciò nonostante, è provvisto di servizi pubblici e privati.

Non sono emersi sul Bene vincoli o diritti verso terzi di nessuna natura.

QUESITO 16: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la stima del valore del Bene in oggetto si è applicato il metodo del "***Valore di mercato***" con il quale si determina il "*più probabile prezzo a cui si potrebbe vendere il bene con riferimento al momento in cui viene svolta la stima*" in relazione alle quotazioni di mercato della zona e cioè in funzione della domanda e dell'offerta immobiliare.

Sono stati impiegati diversi criteri estimativi e si è ottenuto il valore dalla media aritmetica di ognuno di essi.

Il primo criterio estimativo applicato è quello "**sintetico-comparativo**" che consiste nel determinare il più probabile valore attuale di un immobile come il prezzo medio che tale immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita nel Comune in cui è ubicato: si deve effettuare un confronto dell'immobile da stimare con altri simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, presenti in quella zona e dei quali si conoscono i prezzi pagati nelle compravendite, apportando eventuali aggiunte o detrazioni al valore stimato, in relazione alle reali condizioni del bene al momento della stima. Per i fabbricati, i principali parametri di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

raffronto sono: la superficie, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione rispetto al centro città, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la qualità delle finiture, degli impianti e lo stato di manutenzione.

Il secondo criterio estimativo applicato è quello della "**capitalizzazione dei redditi**", basato sulla capacità del bene a fornire un reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, determina il valore del bene.

Elemento imprescindibile e comune ai vari criteri è la consistenza dell'immobile che è rappresentata dalla ***Superficie Commerciale***.

Poiché l'unità immobiliare è composta da vani principali e da vani accessori, per ottenere la superficie commerciale è necessario omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. In particolare, essa è il risultato della somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo: i muri esterni sono stati computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri perimetrali in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e comunque per uno spessore massimo di cm. 25.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i porticati, le tettoie aperte, i giardini: per esse la superficie è stata misurata fino al contorno esterno, ed essendo

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono state computate nella misura del 30%.

Sono invece da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito), anch'esse computate nella misura del 30%.

Nella tabella seguente, si riporta il calcolo del valore della superficie commerciale omogeneizzata:

	PIANO	Sup. utile netta (mq)	Sup. commerc. (mq)	Coef. di omogeniz zazione	Sup. utile netta omogeneizza ta (mq)	Sup. commerc. omogenizz ata (mq)
Vano scala T	Terra	6,76	40,62	1	6,76	40,62
Letto 1	Terra	16,11		1	16,11	
Disimpegno 1	Terra	2,3		1	2,3	
Bagno 1	Terra	5,07		1	5,07	
Garage (sub.2), Pertinenza deposito del sub.1	Terra	15,65	19,35	0,3	4,695	5,805
Area scoperta da demolizione abuso	Terra	47,7	47,7	0,3	14,31	14,31
Corte	Terra	51,89	51,89	0,3	15,567	15,567
	Tot. T	**145,48**	**159,56**	**Tot. T**	**64,812**	**76,302**
Letto 2	Ammezzato	15,92	30	1	15,92	30
Vano scala ammezzato	Ammezzato	6,82		1	6,82	
	Tot. AMM	**22,74**	**30**	**Tot. AMM**	**22,74**	**30**
Letto 3	Primo	18,26	59,99	1	18,26	59,99
Disimpegno 2	Primo	5,81		1	5,81	
Vano scala 1	Primo	6,8		1	6,8	
Soggiorno	Primo	15,76		1	15,76	
Balcone 1	Primo	1,87	1,87	0,3	0,561	0,561
	Tot. 1	**48,5**	**61,86**	**Tot. 1**	**47,191**	**60,551**
Letto 4	Secondo	17,08	59,53	1	17,08	59,53

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

Bagno 3	Secondo	4,89		1	4,89	
Vano scala 2 - disimp.	Secondo	8,81		1	8,81	
Studio	Secondo	15,77		1	15,77	
Balcone 2	Secondo	2,24	2,24	0,3	0,672	0,672
	Tot. 2	48,79	61,77	Tot. 2	47,222	60,202
Lavanderia	Terzo	8,31	21,81	1	8,31	21,81
Vano scala 3	Terzo	6,8		1	6,8	
Lastrico solare / Terrazza	Terzo	42,49	42,49	0,3	12,747	12,747
	Tot.3	57,6	64,3	Tot. 3	27,857	34,557
Tot. T+AMM+1+2+3		323,11	377,49	Tot. T+AMM+ 1+2+3	209,822	261,612

Negli allegati 3A.1 e 3A.2 vengono riportate le planimetrie del piano terra, del piano ammezzato e del primo, secondo e terzo piano: si precisa che ai fini della stima, le superfici contrassegnate in verde non sono state prese in considerazione in quanto da demolire; l'area che rimarrà scoperta è stata computata al 30% in quanto pertinenza. Inoltre, l'immobile censito al sub. 2 a destinazione box, è da ritenersi un deposito o locale di sgombero per il sub. 1 per quanto individuato durante le operazioni peritali, cioè l'impossibilità di uso quale garage perché all'interno della corte sopraelevata e l'altezza netta interna pari a 1,95 m che non lo rende abitabile.

La superficie commerciale omogeneizzata così ottenuta è pari a **261,61 mq.**

- **Criterio sintetico-comparativo**

Esso si basa sul confronto, sulla base di un parametro comune (superficie commerciale), tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

A tal riguardo, si sono condotte due analisi parallele facenti capo ad indagini di mercato di fonti dirette (quotazioni del Mercato locale) ed indirette (quotazioni pubblicate dall'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare").

- **Stima per fonti indirette**

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie (per finiture e stato di manutenzione) classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

Dalla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate si è proceduto alla consultazione delle quotazioni di mercato relativamente a:

Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CALTANISETTA - Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Periferica/Contrade: Spasimo, Paradisa, Vascelleria, Pilacane

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 3

Tipologie prevalenti: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

I valori di mercato, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, oscillano tra un minimo di 445€/mq e 650€/mq.

Per giungere alla stima del valore di mercato della suddetta unità immobiliari, si è così proceduto:

- si è partiti dai Valori di Mercato unitari minimo e massimo;
- si è preso riferimento al valore massimo tra i due indicati;

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

- si è moltiplicato tale valore per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto del procedimento;
- si sono applicati dei coefficienti, riduttivi ed amplificativi, espressi in percentuale, per tenere conto di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile rispetto all'ordinarietà, le quali nel complesso conducono ad un decremento del 10%.

Tutto ciò conduce ad una stima del valore di mercato per l'unità immobiliari in esame pari a **€153.043,02**

- **Stima per fonti dirette**

Si è condotta dapprima un'indagine del mercato locale, selezionando immobili in vendita aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima in termini di ubicazione e tipologia edilizio-costruttiva.

Al fine di poter confrontare omogeneamente i suddetti immobili, si sono applicati ai singoli valori di mercato, due coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (C_E) ed intrinseche (C_I), individuando un prezzo medio dei valori di mercato pari a 550 €/mq.

Dal prodotto di tale valore di mercato unitario (€/mq) per la superficie commerciale dell'immobile de quo, si giunge alla seguente stima: **€143.886,60**

- **Criterio analitico**

Si è condotta la stima col metodo della capitalizzazione dei redditi, il quale prevede la determinazione del valore di mercato in funzione del reddito netto annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

capitalizzazione. Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguita la seguente procedura:

- innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (moltiplicando la superficie commerciale per il valore massimo tra i valori proposti dall'OMI in riferimento ai Valori di Locazione unitari, per i 12 mesi dell'anno);
- si è proceduto alla determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo, distinguendole in (imposte, servizi, inesigibilità, assicurazioni, reintegrazione ed amministrazione);
- una volta individuate queste ultime, si è calcolato il reddito annuale netto come differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
- si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore medio del saggio per la zona in oggetto, desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile in esame (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).
- una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione netto.

Si precisa che non si sono applicate aggiunte e/o detrazioni ai valori degli immobili con tale procedimento, in quanto tali aspetti sono stati considerati nella valutazione dei rispettivi saggi di capitalizzazione, che hanno tenuto

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

conto anche del grado di finitura, livello impiantistico e di vetustà del bene.

Tutto ciò, ha condotto ad una stima del valore per capitalizzazione dell'unità immobiliare in esame pari a: **€149.977,13**

- **Stima del più probabile valore di mercato del fabbricato**

In definitiva, eseguendo la media dei tre valori di stima ottenuti da ciascun metodo, si ottiene il più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto che arrotondato è pari a: **€149.000,00**.

Al valore totale è necessario scorporare i costi per la demolizione del porzione di fabbricato non sanabile (piano terra, primo piano e terrazza del secondo piano), oltre ai costi per il ripristino funzionalità e messa in sicurezza della parte di immobile regolare, che sono stati valutati con riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici 2013 attualmente vigente, ed in funzione delle conoscenze dello scrivente, che ammontano ad Euro 16.635,00 come da tabella seguente:

COSTI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATUS EX ANTE				
Voci e descrizioni	u.m.	Prezzo unitario	Quantità	Costo Euro
1.3.1 - Demolizione vuoto per pieno - ambito urbano	mc	12,9	350	€ 4.515,00
1.3.6 - Trasporto oltre i 5 km	mc*km	0,36	7000	€ 2.520,00
N.P. 1 - Conferimento inerti	mc	20	105	€ 2.100,00
N.P. 2 - Costo pratica tecnica e D.L.	corpo	1000	1	€ 1.000,00
Stima costi per ripristino status quo e spese amministrative	corpo	6500	1	€ 6.500,00
			TOT.	€ 16.635,00

Per cui il valore del bene oggetto di stima, detratti i costi per la demolizione, arrotondato è pari a circa **€132.000,00**.

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

QUESITO 17: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Seppur la natura del bene pignorato avente più accessi, consentirebbe una suddivisione, si ritiene opportuno che la vendita avvenga in un unico lotto, essendo le due unità immobiliari collegate strutturalmente oltre che funzionalmente.

Prima di procedere alla vendita, sarà necessario provvedere a:

- demolire il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento ripristinando lo status quo;
- cambiare la destinazione d'uso del sub.2 da garage a deposito, in quanto lo stato dei luoghi ne impedisce l'utilizzo a box ed inoltre l'altezza interna non ne consente l'attuale destinazione a cucinotto.

QUESITO 18: alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Nell'Allegato 2A alla presente relazione, è riportata la documentazione fotografica tratta nel corso delle attività peritali.

Codesto CTU ha provveduto all'acquisizione telematica della planimetria catastale relative al Bene in questione (Allegato 4.1A).

QUESITO AGGIUNTIVO: redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.".

In base a quanto previsto dall'art.3 comma 3 del D. Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 e ss.mm.ii., l'unità immobiliare destinata ad abitazione (Sub.1) risulta soggetta all'obbligo di Certificazione Energetica.

A tal riguardo, lo scrivente CTU, regolarmente iscritto all'Albo Regionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

dei Certificatori Energetici al n. 7235 (*D.D.G. n.65 del 03/03/2011*), ha dapprima effettuato le ricerche presso l'Archivio elettronico del C.E.F.A. "Catasto Energetico Fabbricati", riscontrando che l'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. "Attestato di Prestazione Energetica".

Ha dunque provveduto alla redazione e trasmissione telematica al "CEFA" dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile su indicato (Allegato 4.4A).

CALTAGIRONE, 26/07/2017

IL C.T.U.

Ing. Marco Grassi

Firmato digitalmente da
MARCO GRASSI
CN = GRASSI MARCO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania/80000750879
C = IT

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

INDICE

RISPOSTE AI QUESITI 1

QUESITO 1: identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. 1

QUESITO 2: verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. 2

QUESITO 3: accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti. 2

QUESITO 4: verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 2

QUESITO 5: accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. 3

QUESITO 6: precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante. 3

QUESITO 7: accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento. 3

QUESITO 8: accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento. 4

QUESITO 9: indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 5

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d

QUESITO 10: descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. 6

QUESITO 11: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.....7

QUESITO 12: accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie. 8

QUESITO 13: accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.....8

QUESITO 14: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.....9

QUESITO 15: evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e6...0ef7a3d1d87b0299e39d

superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità,di diritti demaniali, di usi civici, etc.).....9

QUESITO 16: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.....10

QUESITO 17: indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.....18

QUESITO 18: alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.....18

QUESITO AGGIUNTIVO: redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.". 18

Via Madonna della Via n.139 – 95041 – Caltagirone (CT)
Tel: 392.6780749 - Fax: 0933.030981
e-mail: ing.grassimarco@gmail.com - p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

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

Firmato Da: GRASSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5281fa0dd5e60ef7a3d1d87b0299e39d