

BENE "C"*Villino, deposito e terreni in**Niscemi (Fg.65**Partt.68/76/396/458 Sub.1)***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 contrada Ulmo snc, esteso su unico livello al piano terra avente mq 196 di superficie catastale, costituito da cucina, quattro vani e due bagni, circondato da porticati, oltre locale deposito e terreni aventi un'estensione complessiva di 6.645 mq.

Esso risulta censito al N.C.E.U. di Niscemi al fg. 65:

- part.396, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 196mq, rendita €309,87;
- part.458, sub.1, piano 7, categoria C/2, classe 4, consistenza 18mq, rendita €65,07.

Esso risulta censito al N.C.T. di Niscemi al fg. 65:

- part.68, qualità CHIUSA, classe 3, consistenza 4.400mq, reddito dominicale €22,72, reddito agrario €11,36;
- part.76, qualità ULIVETO, classe 4, consistenza 2.245mq, reddito dominicale €4,06, reddito agrario €3,48.

Ing. Marco Grassi

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

- all'interno del terreno di cui al Fg.65 Part.76, vi è un fabbricato adibito a deposito, che non emerge dalla mappa e visura catastale, esteso su unico livello avente superficie di circa 18 mq;
- all'interno del terreno di cui al Fg.65 Part.68, vi è un fabbricato adibito a deposito, esteso su unico livello avente superficie di circa 18 mq, che risulta essere stato oggetto di accertamento e rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate, ma privo di titolo autorizzativo in ambito urbanistico-edilizio.

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 in comproprietà tra i due debitori esecutati

, in regime di comunione 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 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 ai debitori esecutati.

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 4.1C) e ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.2C).



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

Il Fabbricato risulta essere censito al N.C.E.U. di Niscemi (CL) al fg. 65:

- part.396, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 196mq, rendita €309,87;
- part.458, sub.1, piano 7, categoria C/2, classe 4, consistenza 18mq, rendita €65,07.

I terreni risultano essere censiti al N.C.T. di Niscemi (CL) al fg. 65:

- part.68, qualità CHIUSA, classe 3, consistenza 4.400mq, reddito dominicale €22,72, reddito agrario €11,36;
- part.76, qualità ULIVETO, classe 4, consistenza 2.245mq, reddito dominicale €4,06, reddito agrario €3,48.

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:

- accatastare il fabbricato che insiste sul Fg.65 Part.76 con destinazione deposito;
- accatastare il fabbricato che insiste sul Fg.65 Part.68, già oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, con destinazione deposito;

A tal fine, a prescindere dalla necessità di provvedere alla regolarizzazione in ambito urbanistico-edilizia, sarà necessario procedere alla predisposizione delle pratiche PREGEO e DOCFA, da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate, per un costo indicativo **pari ad € 1.500,00** (spese amministrative incluse).

Ing. Marco Grassi

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 23/11/2007 NN. 18249/3820	Ipoteca legale	SERIT SICILIA S.p.A. Agente della Riscossione 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	(1/2) (1/2)
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	(1/2) (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

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 nelle seguenti zone del vigente P.R.G. del Comune di Niscemi (D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006) e soggette ai seguenti vincoli:

- fg.65 part.396 - "E1 Area agricola", tipo "S.I.C. Sito di Interesse Comunitario" e vincolata a "Fascia di rispetto boschi - Sugherata di Niscemi" e tutelate dal "PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta";
- fg.65 part.68 - "E1 Area agricola", tipo "S.I.C. Sito di Interesse Comunitario" e vincolata a "Fascia di rispetto boschi", "R/A Area di Riserva Naturale Orientata della Sugherata di Niscemi" e tutelate dal "PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta";
- fg.65 part.76 - "E1 Area agricola", tipo "S.I.C. Sito di Interesse Comunitario" e vincolata a "Fascia di rispetto boschi", "R/A Area di Riserva Naturale Orientata della Sugherata di Niscemi" e tutelate dal "PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta";
- fg.65 part.485 sub.1 - "E1 Area agricola", tipo "S.I.C. Sito di Interesse Comunitario" e vincolata a "Fascia di rispetto boschi", "R/A Area di Riserva Naturale Orientata della Sugherata di Niscemi" e

tutelate dal "PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta".

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 villino con deposito risalente al 1976 e circostante appezzamento di terreno sito a Niscemi (CL) in contrada Ulmo snc.

Esso risulta così contraddistinto da:

- i. fabbricato per civile abitazione con accesso dalla particella 76 esteso su un unico livello per 160 mq circa di superficie netta calpestabile avente altezze mediamente di ml 3,20, oltre alla corte di circa 80mq, due porticati-veranda di complessivi 145 mq circa e deposito esteso per circa 15mq;
- ii. appezzamento di terreno esteso su più particelle per complessivi 6.645 mq con superficie a modesta pendenza e coltura in parte chiusa (part.76) ed in parte ad uliveto (part.68).

Il fabbricato, interamente rifinito sia internamente che esternamente, ha struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e copertura piana.

Ing. Marco Grassi

Il sistema di smaltimento delle acque da pioggia è costituito prevalentemente da canali di scolo su terrazza e pluviali in pvc che appaiono in discrete condizioni.

Per ciò che concerne lo stato degli interni del villino, porticati e corte inclusi, esso si presenta complessivamente ben rifinito, con pavimentazione, zoccolatura e rivestimenti in piastrelle di grès, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e sistema oscurante a persiane; la terrazza non calpestabile risulta interamente impermeabilizzata.

Il deposito con copertura in amianto, si presenta esternamente rifinito, mentre internamente solamente intonacato.

A livello impiantistico, il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, con scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e split per la climatizzazione di alcuni ambienti; è presente invece l'impianto elettrico-televisivo.

L'appezzamento di terreno circostante il villino, risulta ben curato, ricche di piante ornamentali di varia tipologia, aiuole e siepi, mentre il fondo di cui alla particella 68, ove insiste un modesto fabbricato in condizioni alquanto precarie adibito a deposito, è per gran parte coltivato.

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

DATI ID. CATASTALI			CONFINI	PERTINENZE ED ACCESSORI
Fg.	Part.	Sub.		
65	396		Fg.65 Part.76 - stessa ditta (est) Fg.65 Part.76 - stessa ditta (nord) Fg.65 Part.76 - stessa ditta (ovest) Fg.65 Part.76 - stessa ditta (sud)	Fabbricato per deposito

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

Ing. Marco Grassi

65	458	1	Manufatto che insiste all'interno del Fg.65 Part.68 della stessa ditta	
65	68		Altre particelle (est) Fg.65 Part.62 - altra ditta (nord) Fg.65 Part.62 - altra ditta (ovest) Fg.65 Partt.76/130 - stessa/altra ditta (sud)	
65	76		Fg.65 Part.130 - altra ditta (est) Fg.65 Part.68 - stessa ditta (nord) Fg.65 Part.62 - altra ditta (ovest) Fg.65 Part.442 - altra ditta (sud)	

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.

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.*

Il fabbricato in questione risulta allo stato attuale non conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in quanto privo di qualsiasi titolo autorizzativo-concessorio.

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

Ing. Marco Grassi

Tuttavia, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, è emerso che per il Bene in esame è stata presentata con Prot.N.4937 del 24/02/1995 Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724 del 1994, con prospetto della misura dell'oblazione da versare per una superficie di 140,71 mq e 533mc estesa su unico livello fuori terra sulla particella 396.

Da un confronto tra lo stato di fatto riscontrato in loco e la documentazione presentata a corredo della suddetta Richiesta di sanatoria, risultano esserci le seguenti difformità:

- diverso assetto dei prospetti per realizzazione di differenti e nuove finestre;
- maggiore superficie rispetto a quanto indicato nel prospetto per la stima dell'oblazione da versare, a causa di un mero errore di calcolo;
- assenza del fabbricato adibito a deposito che insiste all'interno della particella 68.

Mentre le prime due difformità, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 risulterebbero sanabili, previo pagamento dell'oblazione, per quanto riguarda il deposito, sempreché sia dimostrabile che la costruzione sia destinata a servizio dell'attività agricola del fondo, considerata la precarietà, nonché modesta dimensione e valore del fabbricato in questione, alla luce dei costi e notevoli procedure amministrative (nulla osta e pareri dei vari Enti) a corredo di un'eventuale sanatoria (oblazione ed oneri concessori) stimabili in via approssimativa in euro 1.000, oltre spese tecniche ammontabili ad euro 1.500 (comprendenti costi per relazione e studio idro-geologico, paesaggistico ed accatastamento), si ritiene maggiormente conveniente provvedere alla demolizione dello stesso.

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

Ing. Marco Grassi

Non essendo state ancora emesse per il suddetto Bene procedure amministrative o sanzionatorie, né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali, risulta possibile procedere al completamento della pratica di sanatoria sopracitata, mediante produzione della documentazione tecnica integrativa e pagamento delle somme che, in via del tutto approssimativa (variabili in funzione delle condizioni socio-economiche e fiscali del futuro acquirente), si stimano pari ad euro 21.000,00 a titolo di oblazione (comprensivi degli interessi legali sino ad oggi) e pari ad euro 500,00 a titolo di oneri concessori (solo oneri di urbanizzazione perché l'epoca di realizzazione dichiarata è antecedente al 1977).

Da tale conteggio sono escluse: spese tecniche che possono stimarsi indicativamente in euro 3.500,00 inclusa la pratica catastale indicata in risposta al quesito n.7; costi per demolizione opere, indicate in risposta al quesito n. 16.

***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.*

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 dei debitori esecutati.

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.).

L'oggetto della futura vendita è un villino, oltre deposito e circostante terreno, sito nel Comune di Niscemi in contrada Ulmo.

L'abitazione interamente rifinita, si estende su unico livello al piano terra composta da cinque vani oltre locale forno e due bagni, per circa 190mq di superficie commerciale omogeneizzata, oltre alla corte e due ampi porticati. Alla terrazza di copertura di ha accesso da una scala esterna, a ridosso della quale vi è un deposito di circa 15 mq.

L'appezzamento di terreno si estende con modesta pendenza per complessivi circa mq 6.645 (are 66.45), delimitato lungo il perimetro da muretti di confine sormontati da paletti e rete metallica.

*Ing. Marco Grassi*

Il terreno circostante è ben curato e provvisto di piante ornamentali ed aiuole, all'infuori dello spiazzo che conduce al villino. Al lato della stradella di ingresso alla proprietà vi è una particella di terreno per gran parte coltivata.

Il Bene si colloca in zona agricola all'interno del territorio della Riserva Naturale Orientata della "Sugherata di Niscemi", con conseguenti vincoli di natura boschiva e di tutela paesaggistica, ma di contro possiede condizioni ambientali ottimali.

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 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 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 dei valori delle superfici commerciali omogeneizzate:

	PIANO	Sup. utile netta (mq)	Sup. commerc. (mq)	Coef. di omog.	Sup. utile netta omog. (mq)	Sup. commerc. omog. (mq)
Cucina-Pranzo	Terra	25,98	188,69	1	25,98	188,69
Forno	Terra	6,48		1	6,48	
Bagno 1	Terra	4,38		1	4,38	
Salone	Terra	54,24		1	54,24	
Bagno 2	Terra	6,99		1	6,99	
Corridoio	Terra	10,53		1	10,53	
Letto 1	Terra	16,11		1	16,11	
Letto 2	Terra	14,96		1	14,96	
Letto 3	Terra	19,52		1	19,52	
Deposito	Terra	15,33	15,33	0,3	4,599	4,599
Porticato 1	Terra	34,52	34,52	0,3	10,356	10,356
Porticato 2	Terra	111,3	111,3	0,3	33,39	33,39
Corte	Terra	79,94	79,94	0,3	23,982	23,982
	Tot. T	400,28	429,78	Tot. T	231,517	261,017

Nell'allegato 3C viene riportata la planimetrie del piano terra con la

Ing. Marco Grassi

rappresentazione delle varie pertinenza (corte, deposito e porticati).

Le superfici commerciali omogeneizzate del Bene è pari a 261,017 mq.

➤ Criterio sintetico-comparativo

Esso si basa sul confronto, sulla base di un parametro comune (superficie commerciale), tra il fabbricato oggetto di stima e fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

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: CALTANISSETTA - Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Extraurbana - Zone rurali

Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 4

Destinazione: Residenziale.

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

Ing. Marco Grassi

I valori di mercato, per ville e villini, con stato conservativo normale, oscillano tra un minimo di 490€/mq e 730€/mq.

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

- si è partiti dai Valori di Mercato unitari minimo e massimo;
- si è eseguita la media tra essi;
- 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 incremento del valore del 25%:

Tutto ciò conduce ad una stima del valore di mercato per l'unità immobiliare in esame pari a: **€199.025,46**

○ **Stima per fonti dirette**

Si è condotta dapprima un'indagine del mercato locale, selezionando immobili in vendita aventi caratteristiche simili 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 poi un prezzo medio dei valori di mercato pari a 735 €/mq.

Dal prodotto di tale valore di mercato unitario (€/mq) per la superficie

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

*Ing. Marco Grassi*

commerciale dell'immobile de quo, si giunge alla seguente stima:
€191.847,50

➤ 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 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 la media dei 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*

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



intrinseche, caratteristiche produttive).

- una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione netto.

Tutto ciò, ha condotto ad una stima del valore per capitalizzazione dell'unità immobiliare in esame pari a: **€178.950,68**

➤ **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: €190.000,00. A tale valore è necessario detrarre il costo totale per la regolarizzazione dell'immobile che è pari a **€25.000,00**, per cui il valore dell'immobile è pari a **€165.000,00**.

Stima dei terreni (Fg. 65 . Particelle 68 e 76)

Per la valutazione del valore dei terreni in oggetto, si è fatto riferimento all'attuale mercato fondiario del Comune ove essi ricadono, applicando il criterio di stima "sintetico-comparativa" che consiste nel valutare il più probabile valore attuale di un immobile come il prezzo medio che tale immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita nel territorio in cui è ubicato. Tale criterio si esplica nel confronto del terreno da stimare con altri similari 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 terreni, i principali parametri di raffronto sono: la superficie, la coltura in

Ing. Marco Grassi

atto, la distanza dal centro abitato, la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, la disponibilità idrica, la presenza di energia elettrica.

Nella successiva tabella si riportano, per le particelle in oggetto, la qualità di coltura, la classe e l'estensione.

DATI ID. CATASTALI		Qualità / Classe	Superficie (Ha)
Fg.	Part.		
65	68	Chiusa / 3	44 are 00 ca
65	76	Uliveto / 4	22 are 45 ca

Lo scrivente ha dunque provveduto ad effettuare ricerche a Niscemi, nella zona di contrada Ulmo, senza riscontrare beni simili ai sopracitati terreni, e per tale motivo si è provveduto a fare riferimento alla Pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari del Terreni Agricoli - Provincia di Caltanissetta - Listino 2017 - Rilevazione Anno 2016" (ISSN: 2280191X) che riporta le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun Comune della provincia di Caltanissetta.

A tal fine, si è fatto riferimento ad un valore massimo unitario per ettaro ordinariamente riscontrabile, che per le colture praticate sono pari a:

- Chiusa 10.000 €/Ha

- Uliveto 16.000 €/Ha

Mediante l'impiego di diversi coefficienti si è provveduto a "modulare" i valori unitari dei terreni agricoli per adeguarli alle caratteristiche tecniche estrinseche ed intrinseche dei terreni del bene oggetto di stima, al fine di poter procedere al confronto dei prezzi di mercato.

Sono stati impiegati i seguenti coefficienti parametrici:

1) Coltura Chiusa

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

Ing. Marco Grassi

- Fertilità buona 0,90;
- Giacitura mediocre 0,90;
- Accesso buono 1,00;
- Forma regolare 1,00;
- Ubicazione normale 0,95;
- Dimensioni piccolo appezzamento 0,95.

2) Coltura Uliveto

- Giacitura mediocre 0,90;
- Accesso buono 1,00;
- Esposizione normale 0,95;
- Ubicazione normale 0,95;
- Età oltre i 2/3 dell'impianto 0,85;
- Densità piante irrazionale 0,90;

Sulla scorta dei dati emersi, in virtù delle conoscenze dello scrivente e delle caratteristiche rinvenute in sede di sopralluogo, codesto C.T.U. ritiene congruo considerare, per la stima del bene oggetto di pignoramento, i seguenti valore unitari:

- Chiusa 7.300 €/Ha
- Uliveto 9.950 €/Ha

Dal prodotto di detti valori unitari per le superfici delle particelle di terreno su indicate, si giunge alla stima dei terreni che è pari a **5.445,78€** così ripartite:

- Particella n. 68, Coltura Chiusa, **3.212,00€**
- Particella n. 76, Coltura Uliveto, **2.233,78€**

A tale valore è necessario scorporare i costi per la demolizione del fabbricato presente nella particella n. 68, che sono stati valutati con

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

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

Ing. Marco Grassi

riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici 2013 attualmente vigente, ed in funzione delle conoscenze dello scrivente, che ammontano a circa Euro 1.260,00 come da tabella seguente:

COSTI DEMOLIZIONE				
Voci Prezzario - Nuovi Prezzi - Descrizioni	u.m.	Prezzo unitario	Quantità	Costo Euro
1.3.3 - Dem. vuoto per pieno - ambito extraurbano	mc	5,6	42,3936	€ 237,40
1.3.6 - Trasporto oltre i 5 km	mc*km	0,36	1059,84	€ 381,54
N.P. 1 - Conferimento inerti	mc	20	14,5	€ 290,00
N.P. 2 - Costo pratica tecnica e D.L.	corpo	350	1	€ 350,00
			TOT.	€ 1.258,95

Per cui il valore delle particelle di terreno del bene oggetto di stima, detratti i costi per la demolizione, è pari a **4.186,83€**.

Stima dell'intero bene

In definitiva, la stima dell'intero bene pignorato, costituito dal fabbricato censito alla particella n. 396 e dai terreni di cui alle particelle n. 68 e n. 76 è pari a circa **€169.000,00**.

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.*

Per la natura del bene pignorato, si ritiene opportuno che la vendita avvenga in un unico lotto.

Prima di procedere alla vendita, sarà necessario provvedere a:

- demolire il fabbricato che insiste all'interno della particella 68;
- ottenere per il villino la concessione in sanatoria completando la pratica iniziata nel 1995, previo accatastamento del deposito a fianco.

Ing. Marco Grassi

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

Nell'Allegato 2C 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 4.1C).

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., il villino (Part.396) risulta soggetto all'obbligo di Certificazione Energetica.

A tal riguardo, lo scrivente CTU, regolarmente iscritto all'Albo Regionale 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 4.4C).

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

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..... 3

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..... 4

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..... 5

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..... 6



Ing. Marco Grassi

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.7

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 erranei 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.....9

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.9

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..... 11

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..... 12

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

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

Ing. Marco Grassi

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.)..... 12

QUESITO 16: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria. 13

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. 22

QUESITO 18: alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. 23

QUESITO AGGIUNTIVO: redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.". 23

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

