

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 131/1997 - PROMOSSA DALLA ***omissis***, NEI CONFRONTI DI ***omissis***.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bonelli Salvatore Antonino, veniva nominato nella qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 06/09/2017, prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Caltanissetta ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) , mediante l'esame della documentazione in atti;
2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via



eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. 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;



9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché, tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;
10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. Accerti, nel caso in cui il bene oggetto di pignoramento sia stato costruito e ceduto in regime di convenzione agevolata ex art. 35 L. n. 865/1971, se vi siano i presupposti per la vendibilità del bene sul



libero mercato e quali siano i costi da sostenere al fine di eliminare eventuali vincoli e limitazioni in tal senso;

- 14.** Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 15.** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
- 16.** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;
- 17.** Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 giugno 1940, n.1078;

- 18.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 19.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 20.** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



21. Provveda ad acquisire, ovvero, a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

22. Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

23. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 24.** Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 25.** Invi, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 26.** Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;
- 27.** Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 28.** Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



29. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

30. Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;
- f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Sopralluoghi

Il giorno dodici del mese di ottobre dell'anno 2017 alle ore 10:00, in località Mussomeli (Contrada Fosse), sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: il sig. ***omissis***e la signora ***omissis***nella qualità di eredi dei signori ***omissis***titolari del procedimento esecutivo ed entrambe deceduti. E' presente, inoltre, il sig. ***omissis***attuale utilizzatore dell'unità immobiliare, oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti la scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

Darte I. Completezza documentazione ex art.567.

Darte II. Descrizione degli immobili.

Darte III. Titolarita' degli immobili.

Darte IV. Situazione urbanistica.

Darte V. Regolarita' edilizia.

Darte VI. Certificazioni e conformita'.

Darte VII. Provenienza ventennale.

Darte VIII. Formalità pregiudizievoli.

Darte IX. Determinazione del valore di mercato.

DARTE X. Lotti di vendita.

DARTE XI. Conclusioni.

PARTE I - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art.567 comma 2 del c.p.c.

PARTE II - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare sita in contrada Fosse – Mussomeli.

Caratteristiche generali del complesso immobiliare

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è sita nella città di Mussomeli, in contrada "Fosse", ed è inserita al primo piano di un fabbricato, che si sviluppa su due livelli (terra e primo piano), con accesso da un ampio spiazzale, dotato d'illuminazione esterna, recinzione perimetrale e cancello automatizzato. L'edificio di forma regolare, con confini materialmente definiti e rettilinei, si compone di un piano terra destinato a "Pizzeria" e un primo piano caratterizzato da due appartamenti simmetricamente disposti, con



accesso da una scala interna comune; realizzato con struttura intelaiata in c.a., e copertura piana non praticabile, è dotata di canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono realizzati con rivestimento tradizionale, con alcuni fronti che presentano solo l'intonaco cementizio.

Caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, con accesso indipendente dal piano terra, condivide l'androne e la scala interna con quella simmetricamente disposta nello stesso piano; ha una superficie commerciale di 115 mq., e si compone di un pranzo - soggiorno, due vani letto, bagno, doppio servizio e cucina, collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in cotto ceramico di buona qualità, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa ceramico. Gli infissi interni sono in legno laccato, compreso il portone d'ingresso, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato. Il bagno, completo di tutti gli apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare, infine, è dotata d'impianto idrico, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo a gas.

Condizioni d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso buono, con riferimento alla sua tipologia e ubicazione. Le rifiniture sono quelle tipiche delle abitazioni residenziali, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di buona qualità. E', inoltre, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, allaccio idrico, telefonico e impianto elettrico.

Stato detentivo dell'immobile

L'unità immobiliare, ad oggi, è utilizzata a titolo gratuito dal sig. ***omissis***figlio della signora ***omissis***, coerede dei signori ***omissis***.

Vincoli e oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, poiché non esiste condominio.



Dati comuni

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, risulta inserita nell'ambito di un piccolo fabbricato avente parti comuni come, ingresso, vano scala e piazzale di accesso mantenendo, comunque, la propria identità catastale.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Mussomeli in conto come segue:

Situazione antecedente le variazioni catastali

| Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Consistenza | Superficie | Classe | R.C. |
|--------|------------|-----|-------|-----------|-------------|------------|--------|----------|
| 15 | 195 | 6 | 1 | A/3 | 5,5 vani | mq.113 | 2 | €.267,01 |

Congruità catastale

Gli attuali titolari del procedimento esecutivo, anche se deceduti, corrispondono a quelli reali, tenendo conto che il riferimento temporale del 28.08.1990, si riferisce alla data originaria del censimento catastale, (in corso di costruzione). L'unità abitativa è stata censita dal catasto in data 28/08/1990, mentre, il 23/06/2014 viene comunicata l'ultimazione del fabbricato, unitamente alla variazione e diversa distribuzione degli spazi interni. La situazione planimetrica risulta difforme rispetto alla stato attuale dei luoghi, in particolare è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e soggiorno unitamente alla chiusura del vano porta posto sul corridoio, che dava accesso al soggiorno. Le difformità riscontrate sono state formalizzate mediante la procedura "Docfa", dando luogo a un nuovo identificativo catastale. E' utile evidenziare, infine, che l'attuale intestazione catastale, risulta a nome della signora ***omissis***.

Situazione attuale dopo le variazioni catastali

| Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Consistenza | Superficie | Classe | R.C. |
|--------|------------|-----|-------|-----------|-------------|---------------|--------|----------|
| 15 | 195 | 7 | 1 | A/3 | 6 vani | mq.107/114mq. | 2 | €.291,28 |



Cronologia catastale

Tabella n.1

| Foglio 15 – Mappale 195 sub.7 (ex sub.3 - ex sub/6) | |
|---|---------------|
| Periodo | Proprietà |
| Dal 28.08.1990 al 23.06.2014 | ***omissis*** |
| Dal 28.08.1990 al 23.06.2014 | ***omissis*** |
| Dal 23.06.2014 al 28/11/2017 | ***omissis*** |

Confini catastali

La particella 195 sub. 7 (ex sub.3 ex sub/6), confina a Nord con la particella n.195 sub.1, a est con la particella n.195 sub.5, a ovest con la particella n.195 sub.1, a sud con la particella n.195 sub.1. La corte comune confina a Nord con la particella n.194, a est con la particella n.284, a ovest con la particella n.506, a sud con la particella n.285.

Consistenza metrica

Tabella n.2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza media | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------|-------|
| Abitazione | 106,00 mq | 110,00 mq | 1,00 | 110,00 mq | 2,95 m | 1 |
| Balcone scoperto | 22,40 mq | 22,40 mq | 0,25 | 5,60 mq | 2,95 m | 1 |
| Superficie commerciale complessiva: | | | | 115,00 mq | | |

PARTE III – TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, sulla base della documentazione disponibile risulta intestato, in regime di comunione legale dei beni, come segue:

omissis, per la quota di 1/2.

Codice fiscale: ***omissis***

omissis per la quota di 1/2.

Codice fiscale: ***omissis***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

omissis, per la quota di 1/2.

omissis, per la quota di 1/2.

PARTE IV - SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di studio, ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "E" (zona agricola), del vigente P.R.G. del comune di Mussomeli, ai sensi dell'art.1 del decreto dell'Assessorato del Territorio e Ambiente 6.4.2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4, L.R n.71 del 27.12.1978.

PARTE V - REGOLARITA' EDILIZIA

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli, si evince quanto segue:

- a. L'unità immobiliare unitamente all'intero fabbricato, è stata realizzata con concessione edilizia n.46, ai sensi della L.N. n.47/85, su istanza presentata dal sig. ***omissis***, il 18.09.1986, e rilasciata alla sig. ***omissis*** (coniuge del sig. ***omissis***), il 4.07.1991. La concessione edilizia, riguarda la costruzione del piano terra e primo piano, catastalmente individuato al foglio di mappa n.15, particella n.195.
- b. In data 10.06.1992, è stata rilasciata una successiva concessione edilizia n.22, in regime di sanatoria, relativamente alla modifica del prospetto.
- c. L'attuale distribuzione interna, non corrisponde con quanto riportato nella planimetria di progetto (variazioni opere interne), e conseguentemente occorre effettuare la regolarizzazione edilizia, ai sensi della L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione per variazione di opere interne, con un'oblazione pari a €.258,22.

PARTE VI - CERTIFICAZIONI E CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato di agibilità dell'unità immobiliare.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PARTE VII - PROVENIENZA VENTENNALE

Tabella n.3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Vendita | | | |
| Dal 12.06.1972 al 20/12/2017 | ***omissis*** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pierino Imperia | 12/06/1972 | 16005 | 9757 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta | 24/06/1972 | 9063 | 7843 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Registro a Mussomeli | 21/06/1972 | 373 | 194 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si può affermare che, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione risulta, inoltre, invariata la situazione della proprietà. Si rileva, inoltre, che l'atto di compravendita indicato nella provenienza ventennale, si riferisce all'originario acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'intero edificio, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.

PARTE VIII - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 30/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Caltanissetta il 11/07/1992
Registro generale: n. 567



Registro particolare: n. 7833
Valore ipoteca: L.180.000.000 (€92.962,00)
Montante ipotecario: L.270.000.000 (€139.444,00)
Sorte capitale: L.90.000.000 (€46.4812,00)
A favore di: ***omissis***
Contro: ***omissis***

Rinnovo Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Caltanissetta il 04/07/2012

Registro generale: n.7669

Registro particolare: n.700

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare del 12/12/1997

Trascritto a Caltanissetta il 08/09/2017

Registro generale: n.10690

Registro particolare: n.9110

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rinnovo Pignoramento Immobiliare del 05/12/2017

Trascritto a Caltanissetta il 08/09/2017

Registro generale: n.11600

Registro particolare: n.9831

A favore di: ***omissis***

Contro: ***omissis***

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, da corrispondere per la loro annotazione è di €697,00, calcolato con una percentuale dello 0,50% sul montante complessivo del mutuo ipotecario originario (€139.444,00). A questa somma è necessario aggiungere la somma di €294,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria più i costi delle annotazioni, che oggi, non è possibile quantificare.

PARTE IX - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella valutazione effettuata con metodologia classica e quindi secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario dell'immobile, per poi in un secondo tempo apportare

15/20

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n.131/1997-

NO. SALVATORE BONELLI VIA N. SARACENE N. 47 - 93100 - CALTANISSETTA

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



le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore, infine, si è adottato il metodo sintetico comparativo, tutto ciò, data l'incertezza nell'individuazione sia del reddito ordinario da capitalizzare sia del saggio di capitalizzazione. I prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto della seguente stima, sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare, utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell' Agenzia del Territorio. Nella valutazione complessiva si è ritenuto effettuare una riduzione del 10% sul valore stimato, per tenere conto che l'unità immobiliare condivide con l'intero fabbricato, la corte e la scala interna.

Tabella n.4

| Identificativo | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Riduzione (10%) + costo regolarizzazione edilizia | Identificativo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---|----------------|
| Bene N° 1 Unità immobiliare - Mussomeli – Contrada Fosse sn, piano 1. | 115,00 mq | 650,00 €/mq | €.74.750,00 | 1/1 | €.7.735,00 | €.67.765,00 |
| Valore di stima | | | | | €.68.000,00 | |

PARTEX – LOTTI DI VENDITA

Si è ritenuto opportuno, date le caratteristiche morfologiche dell'immobile, procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

Unità immobiliare sita nella città di Mussomeli, in contrada "Fosse", inserita al primo piano di un edificio residenziale, che si sviluppa su due livelli (terra e primo piano), con accesso da un ampio spiazzale, dotato d'illuminazione esterna, recinzione perimetrale e cancello automatizzato. L'edificio di forma regolare, con confini materialmente definiti e rettilinei, si compone, da un piano terra destinato a "Pizzeria" e un primo piano caratterizzato da due appartamenti simmetricamente disposti, con accesso da una scala interna comune; realizzato con struttura intelaiata in c.a., e copertura piana non praticabile, è dotato di



canalizzazione per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche. I prospetti sono realizzati con rivestimento tradizionale, con alcuni fronti che presentano solo l'intonaco cementizio. Da un punto di vista urbanistico, ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "E" (zona agricola), del vigente P.R.G. del comune di Mussomeli, ai sensi dell'art.1 del decreto dell'Assessorato del Territorio e Ambiente 6.4.2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4, L.R n.71 del 27.12.1978.

L'unità immobiliare, con accesso indipendente dal piano terra condivide l'androne e la scala interna con l'appartamento simmetricamente disposto nello stesso piano. Ha una superficie commerciale convenzionale di 115 mq., e si compone di un pranzo - soggiorno, due vani letto, bagno, doppio servizio e cucina, collegati tra loro tramite corridoio e disimpegno. Le pavimentazioni sono in cotto ceramico di buona qualità, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa ceramico. Gli infissi interni sono in legno laccato, compreso il portone d'ingresso, mentre, quelli esterni sono in alluminio anodizzato. Il bagno, completo, di tutti gli apparecchi igienico sanitari, è pavimentato con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, d'impianto idrico, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo, a gas.

PARTE XI - CONCLUSIONI

In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

1. Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.
2. E' stata verificata, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.



3. Per l'immobile oggetto di pignoramento si può affermare che, sussiste continuità per il ventennio precedente alla data di trascrizione, unitamente alla situazione della proprietà che risulta invariata, mentre, gli attuali titolari del procedimento esecutivo, anche se deceduti, corrispondono a quelli reali.
4. E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, in quest'ultima si evidenzia l'errata identificazione del subalterno catastale, riconducibile alle variazioni catastali effettuate in data 23.06.2014, unitamente a quelle operate dal C.T.U. (26.11.2017), per regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'immobile.
5. E' stato acquisito l'originario atto di acquisto, che si riferisce alle particelle di terreno su cui è stato realizzato l'intero edificio, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.
6. I coniugi ***omissis***, da ricerche effettuate presso il Comune di ***omissis***, risultano entrambe deceduti.
7. In base alla disciplina generale sull'IVA, dettata dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (art. n.1), si evince che le operazioni di alienazione che riguardano i beni oggetto della procedura esecutiva, non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA; l'immobile, inoltre, non presenta le caratteristiche di abitazioni di lusso.
8. L'unità immobiliare, ad oggi, non è gravata da oneri condominiali, poiché, non esiste condominio; mentre, è attualmente utilizzata a titolo gratuito dal sig. ***omissis***, figlio della signora ***omissis***coerede dei titolari della procedura esecutiva.
9. L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea denominata "E" (zona agricola), del vigente P.R.G. del comune di Mussomeli, ai sensi dell'art.1 del decreto dell'Assessorato del Territorio e Ambiente 6.4.2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4, L.R n.71 del 27.12.1978.



10. L'unità immobiliare unitamente all'intero fabbricato, è stata realizzata con concessione edilizia n.46, ai sensi della L.N. n.47/85, su istanza presentata dal sig. ***omissis***, il 18.09.1986, e rilasciata alla sig. ***omissis*** (coniuge del sig. ***omissis***), il 4.07.1991. La concessione edilizia, riguarda la costruzione del piano terra e primo piano, catastalmente individuato al foglio di mappa n.15, particella n.195. In data 10.06.1992, è stata rilasciata una successiva concessione edilizia n.22, in regime di sanatoria, relativamente alla modifica del prospetto.
11. L'unità abitativa è stata censita dal catasto in data 28/08/1990, mentre, il 23/06/2014 viene comunicata l'ultimazione del fabbricato, unitamente alla variazione e diversa distribuzione degli spazi interni.
12. L'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare, non corrisponde con quanto riportato nella planimetria di progetto (variazioni opere interne), e conseguentemente occorre effettuare la regolarizzazione edilizia, ai sensi della L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione per variazione di opere interne, con un'oblazione pari a €.258,22.
13. La situazione planimetrica catastale risulta difforme rispetto alla stato attuale dei luoghi, in particolare è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e soggiorno unitamente alla chiusura del vano porta posto sul corridoio, che dava accesso al soggiorno. Le difforma riscontrate sono state formalizzate mediante la procedura "Docfa", dando luogo a un nuovo identificativo catastale. E' utile evidenziare, infine, che l'attuale intestazione catastale risulta a nome della signora ***omissis***.
14. L'unità immobiliare, sulla base di quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli, non è in possesso del certificato di agibilità.
15. E' stato redatto il certificato energetico dell'immobile, riconducibile alla classe energetica "F".



16. Si è ritenuto opportuno, date le caratteristiche morfologiche dell'immobile, procedere alla formazione di un lotto unico.

17. Nella valutazione complessiva è stata effettuata una riduzione del 10% sul valore stimato, per tenere conto che l'unità immobiliare condivide con l'intero fabbricato, la corte e la scala interna. Il valore di mercato, così determinato, è pari a €.68.000,00.

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

IL C.T.U.

(Dr. Ing. Salvatore Antonino Bonelli)

