

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

Nella procedura esecutiva immobiliare n.52/2004 R. G.Es.

G.E.: Dott. G. SOLE

Promossa da:

C.R.I.A.S.

CONTRO

CREDITORE INTERVENUTO:

Caltanissetta, 25 giugno 2012

L'ESPERTO

Dott. Ing. Maurizio MELA

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E.: Gaetano SOLE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Nella Procedura N. 52/2004 R.G. Es.

Promossa da
C.R.I.A.S.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E

[REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO:
SE.RI.T MONTEPASCHI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. QUESITI E OPERAZIONI RICHIESTE DAL G.E.	4
3. OPERAZIONI PERITALI.....	6
3.1. Sopralluogo del 10/04/2012.....	7
3.2. Sopralluogo del 20/04/2012.....	8
3.3. Sopralluogo del 03/05/2012.....	8
3.3. Ulteriori accertamenti.....	8
4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	9
4.a). Identificazione dei beni pignorati.....	9
4.a.1). Raggiungibilità e collegamento al sistema viario.....	10
4.a.2). Descrizione dei Beni	11
4.a.2.1). Unità immobiliare di via S.Giovanni Bosco, n. 64, 1° piano.....	12
4.a.2.2). Appezamento di terreno di c.da Giga di cui alla part. 1055 del F. 51	17
I Fabbricati abusivi.....	19
4.a.2.3). Fabbricato di cui alla part. 1057: Abitazione	20
4.a.2.4). Fabbricato di cui alla part. 1056: Caseificio-Magazzino	22
4.b). Verifica della proprietà del bene.....	30
4.c). Accertamento della provenienza del bene pignorato.....	30
4.d). Precisazioni su eventuali documentazioni mancanti.....	31
4.e). Accertamento catastale.....	32
4.f). Iscrizioni o trascrizioni.....	32
4.g). Destinazione urbanistica.....	35
4.h). Conformità urbanistica.....	35
4.i). Stato detentivo dell'immobile.....	36
4.j). Elementi utili per le operazioni di vendita.....	36
4.k). Valore di mercato.....	37
4.k.1) Appartamento al 1° piano di via Don Bosco, n.64.....	37
4.k.2) Appezamento di terreno di c.da Giganna, San Cataldo (CL) Fg.51, part. 1055	37
4.k.3) Abitazione unifamiliare in c.da Giganna, San cataldo (CL), F.51, p. 1057	38
4.k.4) Fabbricato per Attività Artigianale in c.da Giganna, San cataldo (CL).....	38
4.l). Modalità della vendita.....	38
4.m). Documentazione fotografica.....	39
4.n). Indivisibilità del bene.....	39
4.o). Imposta Valore Aggiunto.....	39
4.p). Verifica della correttezza dei dati riportati agli atti.....	39
4.q). Certificazione energetica.....	39
5.0) Conclusioni.....	40

1. PREMESSA.

Nell'udienza del 25/01/2012 relativa alla procedura di cui in epigrafe, il sottoscritto ing. Maurizio MELA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 609, con studio in Caltanissetta, c.da Pian del Lago sn., su nomina del G.E. Dott. Alfio Fragalà decretata il 16/02/2012, assumeva l'incarico di esperto per la valutazione dei beni immobiliari pignorati all'esecutato, prestando giuramento con le formule di rito, sottoscrivendo il verbale di conferimento di stima nella quale venivano assegnati 90 giorni per il deposito della presente relazione.

Per le motivazioni esposte nella relativa richiesta, è stato necessario rivolgere istanze di proroga per il completo espletamento dell'incarico affidatomi.

2. QUESITI E OPERAZIONI RICHIESTE DAL G.E.

Con il verbale di conferimento di incarico di stima del 25/01/2012 il G.E. ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti e le seguenti richieste:

- a) 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, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la 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;
- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento

del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- h) 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), indicando anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) 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;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc.) 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.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) 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;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in

Dott. Ing. Maurizio MELA

particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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 quote 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;

q) Dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di certificazione di qualificazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compila una valutazione energetica e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazione energetica dell'immobile.

3. OPERAZIONI PERITALI.

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali svolte dal sottoscritto consistenti nello studio dei fascicoli, esecuzione di sopralluoghi, svolgimento di accertamenti tecnici, indagini di mercato, accertamenti eseguiti presso le PP.AA, aggiornamento catastale, redazione di planimetrie ed elaborazione dei dati raccolti.

In data 03/04/2012 veniva notificata, a mezzo Racc. A/r ed e-mail, convocazione di sopralluogo fissato per il 10/04/2012 alle ore 9,30 con appuntamento presso il civico 64 di via Don Bosco nel comune di San Cataldo (CL), inviandone comunicazione oltre che alle parti costituite presso i rispettivi procuratori legali, anche agli esecutati.

Nel corso delle operazioni peritali sono stati eseguiti n. 4 sopralluoghi: due il 10/04/2012, un altro il 20/04/2012 e l'ultimo in data 03/05/2012.

Più volte ci si è recati c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo per estrarre documentazione relativa agli immobili pignorati. In data 16/04/2012 è stato richiesto dal sottoscritto al Comune di San Cataldo (CL) il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato in data 26/04/2012, mentre, in data 04/05/2012 è stata richiesta formalmente l'estrazione di copia delle pratiche di sanatoria relativa agli immobili ubicati in contrada Giganna, ottenendone copia il 09/05/2012.

Dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Cataldo si è estratto il certificato di morte dell'usufruttuario risultante dalle visure (padre dell'esecutato).

Presso l'Agenzia del territorio si sono eseguite le procedure per l'aggiornamento catastale consistenti nell'inserimento nell'archivio del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di due fabbricati abusivi rinvenuti nelle particelle n. 1056 e 1057 del foglio n. 51 del Comune

Dot. Ing. Maurizio MELA

di San Cataldo. Per dette operazioni catastali ci si è avvalsi della collaborazione del tecnico ausiliare di fiducia, Gcom. _____, iscritto al n. 1000 del Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta avente studio in Mussomeli.

Si sono elaborate due distinte procedure DOCFA.

Poiché dalle visure, risultava ancora il diritto di usufrutto in favore del padre dell'esecutato, da tempo defunto, si è proceduto all'aggiornamento catastale attraverso le operazioni di ricongiungimento.

3.1. Sopralluogo del 10/04/2012.

Nel giorno e all'ora fissata per il sopralluogo, lo scrivente si è incontrato con la signora _____ e il figlio _____. Alla presenza degli intervenuti, si è proceduto ad eseguire la ricognizione del fabbricato sito in via Don Bosco eseguendo il rilievo fotografico e geometrico di alcuni elementi.

Nel corso del medesimo sopralluogo si è potuto constatare che l'appartamento è abitato dalla Signora _____ da altri due dei tre figli.

Si è appreso, altresì, che i coniugi _____ sono separati e per questo la signora ha esibito copia del ricorso per separazione consensuale, che si allega alla presente, dal quale si evince che la casa di abitazione sita in via Don Bosco, n. 64 rimarrà nell'esclusiva disponibilità della moglie che continuerà ad abitare assieme ai suoi figli.

Successivamente, accompagnato dal _____, ci si è recati in c.da Giganna per effettuare il sopralluogo nei restanti immobili pignorati.

Così come descritto nel verbale di sopralluogo n.2, con la scorta degli elaborati catastali si è eseguita la ricognizione dei terreni di cui alle particelle 1055, 1056 e 1057 del foglio 51.

Si è accertata la presenza di n. 2 fabbricati non censiti al Catasto dei quali è stato riferito che sono in corso le procedure per la definizione delle procedure di sanatoria.

Dovendo necessariamente eseguire le operazioni di accatastamento degli immobili rinvenuti, le operazioni peritali alle ore 9,50 venivano sospese per essere riprese alle ore 10,00 del medesimo giorno sui luoghi siti in San Cataldo, c.da Giganna in cui è intervenuto il figlio degli esecutati, sig. _____.

Nel corso del sopralluogo si è eseguita la ricognizione dei luoghi ed il rilievo fotografico degli elementi significativi. Si sono rinvenuti due fabbricati abusivi. Alle ore

Dott. Ing. Maurizio MELA

11,45 venivano sospese le operazioni fissando il loro prosieguo per il 20/04/2012 alle ore 15,30 sugli stessi luoghi.

3.2. Sopralluogo del 20/04/2012

In tale data il sottoscritto si è nuovamente recato nei fondi di c.da Giganna coadiuvato dal tecnico ausiliare di propria fiducia, Geom. _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1000, per eseguire il rilievo di dettaglio necessario per l'aggiornamento catastale delle particelle n. 1056 e 1057 del foglio n. 51 relative al censimento al Nuovo Catasto Urbano dei fabbricati rinvenuti nella medesime particelle.

Durante le operazioni ha assistito il _____ figlio degli esecutati.

Si è eseguito il rilievo di dettaglio dei fabbricati, annotando, fra l'altro, le caratteristiche strutturali, architettoniche e lo stato conservativo degli stessi.

Le operazioni sono state completate mediante il rilievo fotografico degli immobili.

Alle ore 17,30 venivano sospese le operazioni peritali per essere riprese alle ore 15,30 del 03/05/2012 per eseguire le dovute verifiche post restituzione topografica dei rilievi eseguiti.

3.3. Sopralluogo del 03/05/2012

In tale data lo scrivente esperto si è nuovamente recato nei fondi di c.da Giganna ove si è incontrato oltre che con il figlio maggiore degli esecutati anche con lo stesso sig. _____

Si è eseguita la ricognizione dei fabbricati provvedendo alla verifica della elaborazione di restituzione planimetrica relativa al rilievo precedentemente eseguito.

Alle ore 17,00 si concludevano le operazioni peritali.

3.3. Ulteriori accertamenti.

Ulteriori accertamenti sono stati condotti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo dal quale si è estratto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di c.da Giganna, nonché estratto copia della documentazione relativa al progetto ed alla successiva sanatoria del fabbricato di via Don Bosco.

Relativamente ai fabbricati di c.da Giganna, è stata richiesta copia delle domande di sanatoria che, al momento non erano disponibili.

Dott. Ing. *Maurizio MELA*

Successivamente si è potuto avere la copia delle domande di sanatoria presentate dagli esecutati e relativi ai fabbricati rinvenuti in c.da Giganna.

Presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si sono estratte le visure catastali ed eseguiti tutti gli adempimenti per il loro aggiornamento consistenti in n. due procedure DOCFA e n. 2 procedure di volturazione.

Si è altresì effettuata una visura Ipotecaria al fine di accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché per eseguire la verifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Sono state condotte, inoltre, ricerche di mercato estese a tutta la zona c/o agenzie immobiliari di fiducia ed eseguite ulteriori indagini presso siti WEB, e bollettini ufficiali.

4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Ad espletamento dell'incarico conferitomi, di seguito verranno ordinatamente e dettagliatamente rese le risposte ai quesiti di cui al precedente paragrafo 2).

4.a). Identificazione dei beni pignorati.

Dall'esame dell'Atto di pignoramento del 04/09/2007 e dalle visure ipotecarie si è accertato che i beni pignorati consistono nei seguenti appezzamenti di terreno:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di San Cataldo (CL) al Catasto al foglio n. 51, part. lle 195/5 e 540/3 riunite tra loro, cat. A/3, vani 6,5, via S. Giovanni Bosco, n. 64; in proprietà per 5/12 [REDACTED] e 7/12 a [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) Appezzamento di terreno sito in territorio di San Cataldo (CL) c.da Giganna, in catasto al foglio n. 51 part. 31 di are 50.60 in piena proprietà di [REDACTED]

Dott. Ing. Maurizio MELA

Il tutto con pertinenze, dipendenze, accessori, costruzioni, sopraelevazioni e parti comuni, tutto incluso e nulla escluso.

Dalle visure eseguite c/o l'Agenzia del Territorio si sono riscontrate le seguenti risultanze:

1) Appartamento di via S.Giovanni Bosco, n. :

Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale
51	195	5		A/3	3	6,5	vani	€ 251,77	
	540	3							

2) APPEZZAMENTO TERRENO SITO IN C.DA GIAGANNA - SAN CATALDO

Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale	Part. Catastrale
51	31			SOPPRESSO					
51	1055			MANDORLETO		00	27	75	
51	1056			ENTE URBANO		00	13	85	
51	1057			ENTE URBANO		00	09	00	
SUPERFICIE TOTALE							50	60	

Le particelle 195/5 e 540/3 sono, di fatto, unificate e costituiscono l'abitazione in uso alla signora :

La part. 31 di c.da Giganna a seguito del frazionamento eseguito nel 2011, è stata soppressa e dalla stessa sono derivate tre particelle come sopra distinte. In particolare, per la presenza di n. 2 fabbricati abusivi, in sede del detto frazionamento sono passate al Catasto Urbano due porzioni, la part. 1056 e la 1057, ove risultano ubicati i due fabbricati abusivi.

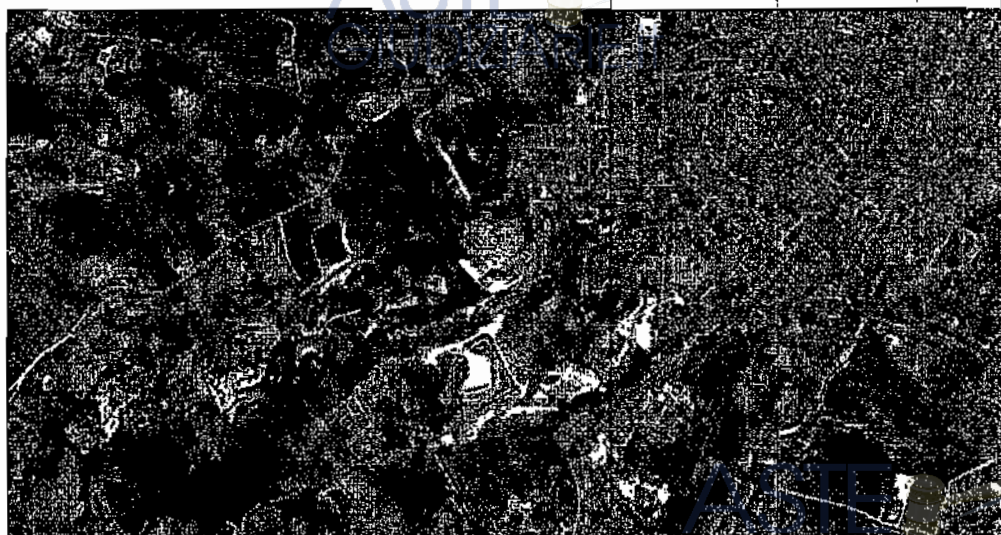
4.a.1). Raggiungibilità e collegamento al sistema viario.

La via Don Bosco è una delle vie principali della zona ovest del centro di San Cataldo; essa si incrocia con il corso Sicilia e con la via Misteri.

Dott. Ing. Maurizio MELA



I terreni di c.da Giganna, sono raggiungibili dalla medesima via Giganna, partendo dalla piazza Calvario e percorrendo la via per circa 1 km, così come mostrato dalla seguente immagine nella quale in rosso è tracciato il percorso e in blu si evidenzia il lotto di terreno interessato.



4.a.2). Descrizione del Beni .

Di seguito si passa alla descrizione dei beni pignorati.

4.a.2.1). Unità immobiliare di via S.Giovanni Bosco, n. 64, 1° piano.

Trattasi di un appartamento posto all'ultimo piano di un fabbricato di complessivi tre piani, ubicato tra le vie Don Bosco, civico n. 64, e via Monteverdi, civico n. 9, nella zona residenziale omogenea "B2" del vigente P.R.G. nel comune di San Cataldo, in catasto censito al fg. N. 51 particella n. 540 sub 3 graffata alla part. 195 sub 5.

La zona è servita da botteghe artigianali e scuole. Gli uffici pubblici, l'ospedale ed altri servizi si trovano a circa 600m di distanza.

Nelle vicinanze non esistono aree a verde di pubblica fruizione, tuttavia la zona si trova alle porte dell'ingresso occidentale del comune di San Cataldo e quindi adiacente alla periferia periurbana facente parte della zona omogenea "E" verde agricolo.

L'ingresso dell'immobile è situato in via Don Bosco, mentre il retro del fabbricato è prospiciente sulla via Monteverdi posta ad una quota inferiore rispetto alla via Don Bosco. Il dislivello tra le due vie è tale che tra le stesse è inserito un intero piano, cosicché dalla via Monteverdi la consistenza del fabbricato è di complessivi tre piani:

- Piano terra adibito ad autorimessa;
- Piano 1°, corrispondente al P.T da via Don Bosco, abitazione;
- Piano 2°, corrispondente al P.1° da via Don Bosco, abitazione degli esecutati.

L'edificio è antico e inizialmente presentava una estensione planimetrica pari a circa la metà dell'attuale. Infatti nel 1975 furono eseguiti, abusivamente, i lavori di costruzione dell'ampliamento, successivamente sanato a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 0436 del 04/10/1997.

La struttura del corpo di fabbrica della parte antica è in muratura con solai in laterocemento e copertura a due falde inclinate, mentre l'ampliamento è realizzato mediante struttura in c.a. e presenta una copertura a terrazzo non praticabile.

Sul prospetto prospiciente la via Monteverdi si apre un balcone a galleria che serve tre vani. Dalla medesima via si accede al piano terra del fabbricato destinato ad autorimessa di proprietà di altra ditta.

Il prospetto principale del fabbricato è prospiciente la via Don Bosco dove sono ubicati due distinti ingressi:

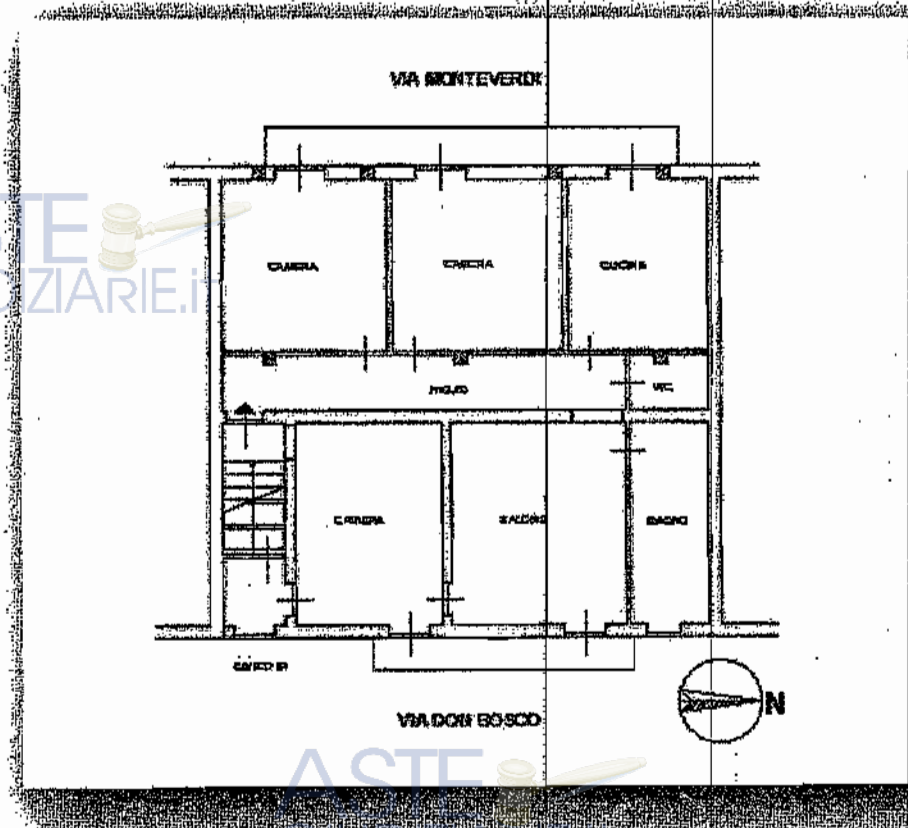
- Ingresso Dx, corrispondente al civico n. 62, dal quale si ha accesso all'appartamento posto al piano terra rispetto alla medesima via appartenente ad altra ditta;
- Ingresso Sx, corrispondente al civico n. 64, dal quale, attraverso una rampa di scale, si accede al primo piano ove risulta ubicato l'appartamento pignorato.

Sempre sulla stessa via Don Bosco si apre un balcone a servizio di due vani dell'appartamento oggetto della presente.

La seguente immagine riproduce il prospetto principale di via Don Bosco.



La consistenza dell'appartamento pignorato è di cinque vani più i servizi disimpegnati da un corridoio. Così come rappresentato nella presente planimetria:



L'appartamento possiede due ingressi posti sul pianerottolo della scala interna, tuttavia uno solo dei due è di fatto utilizzato, poiché l'altro è chiuso da un retrostante armadio.

Le rifiniture dell'appartamento sono tipiche di abitazioni economiche e popolari.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti rifinite in gesso tinteggiate a tempera, i serramenti interni sono in legno tamburato di cui uno provvisto di vetrata, mentre gli infissi esterni sono in lamierino di ferro zincato con vetro singolo, imbotti anch'essi in lamierino zincato e serrande in PVC.

Sebbene i recenti lavori di manutenzione del prospetto esterno prospiciente la via Don Bosco hanno migliorato le condizioni del fabbricato, lo stato di conservazione dell'appartamento appare scadente. Il prospetto del retro del fabbricato è rifinito con semplice tonachina di cemento e, in alcuni punti, non è in perfetto stato di conservazione, inoltre, dalla copertura sono manifesti segni di infiltrazione che interessano proprio l'appartamento oggetto di stima. La seguente immagine mostra il prospetto su via Monteverdi.

Le pareti ed i soffitti interni dell'appartamento presentano in più punti, il distacco della pellicola della tinteggiatura per infiltrazioni

d'acqua meteorica

dal tetto, in altri punti sono presenti muffe ed altri segni evidenti di umidità e di condensa ascrivibili ad uno scadente stato di conservazione dell'intonaco esterno del prospetto su via

Monteverdi. In

corrispondenza del

ripostiglio lo stato di

degrado è notevole,

come mostrato nella

seguente immagine:

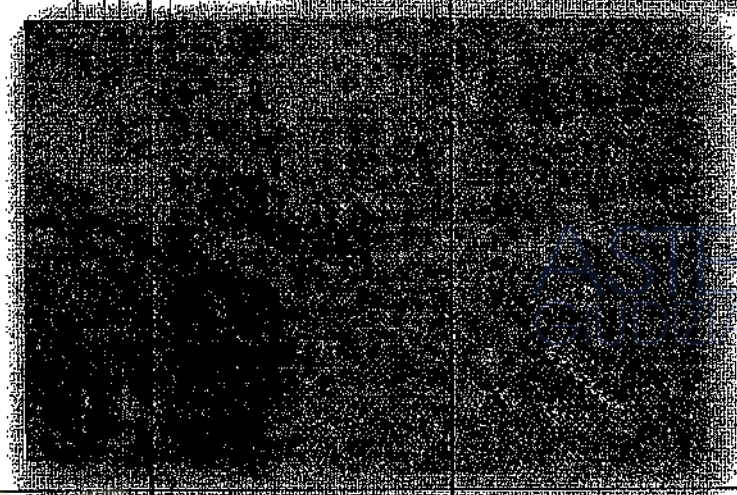
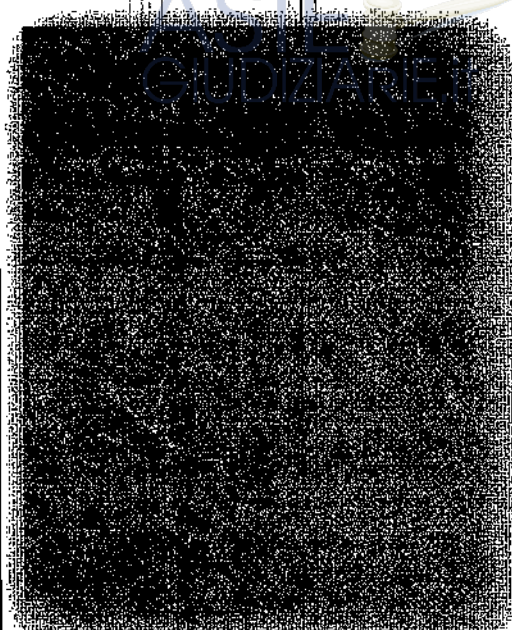


Tali manifestazioni di degrado si osservano, altresì, nel WC-Lavanderia come mostrato nell'immagine qui riportata:

Il degrado è dovuto a infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.

Ulteriori segni di infiltrazione si notano nell'ingresso, nel vano bagno, nel vano cucina e nelle camere da letto prospicienti la via Monteverdi nelle quali si può anche notare la traccia dei travetti dei solai.

Quanto esposto viene messo meglio in evidenza dalle seguenti immagini delle quali la prima è relativa ad una camera, mentre la seconda si riferisce al soffitto del vano cucina.



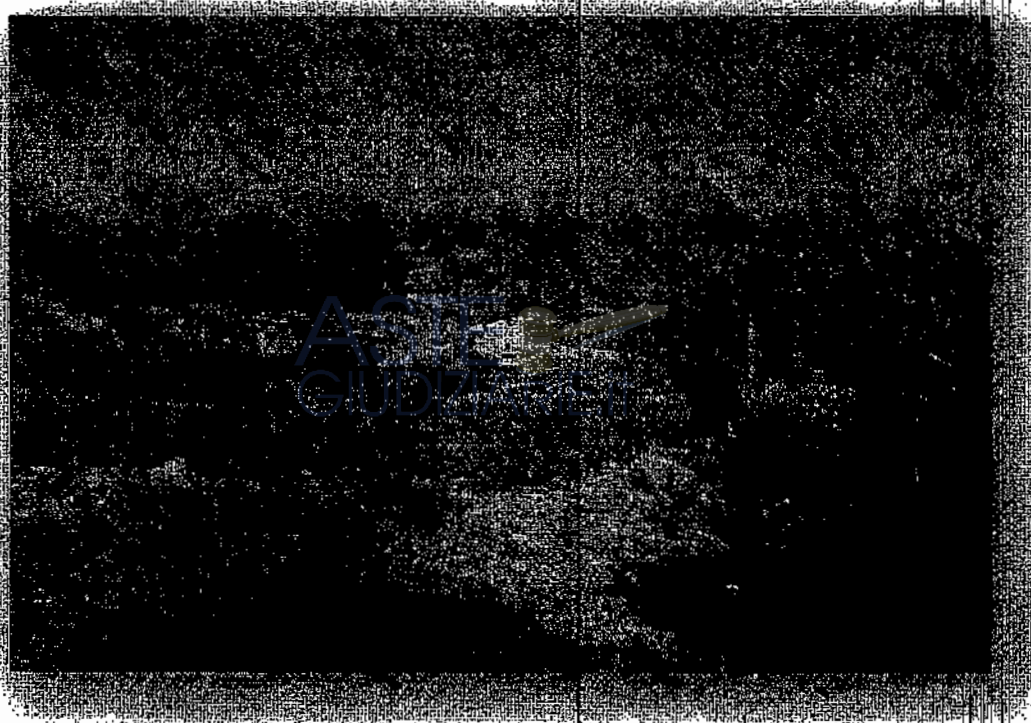
Dott. Ing. Maurizio MELA

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, antenna TV, telefono, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. La cucina ed una camera da letto sono dotati di climatizzatore. Tutti gli impianti non sono corredati da certificazione di conformità.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata contando i muri esterni, la metà di quelli comuni e 1/4 dei balconi, risulta pari a 131,00 m².

4.a.2.2). Appezzamento di terreno di c.da Giganna di cui alla part. 1055 del F. 51.

Come accennato l'appezzamento di terreno di c.da Giganna ex part. 31 esteso ha 00.50.60 è stato frazionato in tre distinte particelle a seguito della costruzione abusiva di due fabbricati.



Dalle visure eseguite risultano le seguenti particelle tutte contigue:

Comune	Part.	Sub.	Part.	Quota confinata	Class.	Superficie m ²	Superficie m ²
51	1055			MANDORLETO	00	27	75
51	1056			ENTE URBANO	00	13	83
51	1057			ENTE URBANO	00	09	00
SUPERFICIE TOTALE						50	60

Solo la part. N. 1055 è inserita nel catasto terreni, le altre due, invece, sono censite al Catasto Urbano.

Il frazionamento della ex particella n. 31 è stato eseguito nel giugno del 2011 a seguito della procedura di definizione di sanatoria, tutt'oggi ancora in corso. La configurazione planimetrica è meglio definita nella seguente immagine riportante l'estratto di mappa del foglio n.51.



La contrada Giganna appartiene alla zona omogenea "E" del vigente P.R.G. così come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Una piccola porzione della particella n. 1055 lambisce la zona di rispetto cimiteriale.

L'appezzamento di terreno dista appena 1 km dal centro abitato ed è facilmente raggiungibile dalla via Giganna. La giacitura è esposta a N.-NW con pendenza media pari a circa 5%. Il perimetro esterno della particella è recintato con rete zincata. L'accesso alle particelle 1056 e 1057 avviene attraverso un cancello comune posto su via Giganna.

L'accesso alla part. 1055 avviene attraverso un ulteriore cancello adiacente al primo come mostrato nella seguente immagine:



La particella n. 1055, estesa 2775 mq, pur se catastalmente è censita in qualità mandorleto, di fatto presenta solo qualche albero e per il resto è incolta.

I confini sono ben definiti e materializzati dalla ivi presente recinzione.

Attesa l'esigua estensione, in tale particella è consentita la costruzione di case rifugio e/o deposito attrezzi della superficie massima di 20,00 m² e altezza massima di 3,50 m.

I dati catastali sono i seguenti:

Foglio	Part.	Sub. e Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Rendito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
51	1055		MANDORLETO	2	00	27	75	Euro 15,760	Euro 8,60

I Fabbricati abusivi

Come sopra accennato, le particelle n. 1056 e n.1057 sono state introdotte nel Catasto Fabbricati sotto la specifica di "Ente Urbano", per l'esistenza di due distinti

Dott. Ing. Maurizio MELA

fabbricati abusivi: il caseificio con annesso magazzino e l'abitazione. Per gli stessi gli esecutati hanno presentato due distinte domande di concessione edilizia in sanatoria:

1) Pratica n. 855 del intestata a [REDACTED] relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 per il fabbricato adibito a civile abitazione e ricadente nella particella 1057;

2) Pratica n. 4353 intestata a [REDACTED] e relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 del fabbricato adibito ad uso artigianale di proprietà del [REDACTED]

I fabbricati relativi alle due distinte pratiche, al momento dell'assunzione dell'incarico, non risultavano censiti in catasto e lo scrivente, in adempimento del mandato conferitomi, ha provveduto all'inserimento in catasto edilizio delle attraverso due distinte procedure DOCFA elaborate dal tecnico ausiliare geografo Antonio LANZALACO.

Di seguito si passa alla descrizione dei fabbricati rinvenuti.

Nel prosieguo, il fabbricato adibito a civile abitazione sarà chiamato "Abitazione", mentre il fabbricato adibito ad uso artigianale sarà chiamato Caseificio-Magazzino
4.a.2.3). Fabbricato di cui alla part. 1057: Abitazione

Si tratta di un modesto fabbricato per civile abitazione che si sviluppa in un unico piano terra.



La struttura del corpo di fabbrica è in muratura con copertura a due falde realizzata mediante appoggio di travi in legno sui muri portanti configurati a timpano.

Il manto di copertura è in lastre di fibro-cemento montate sopra un manto di onduline in cartone catramato disposto sul tavolato a sua volta coibentato con lastre di polistirolo. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono rifinite in gesso. Il soffitto è ribassato con pannelli di compensato.

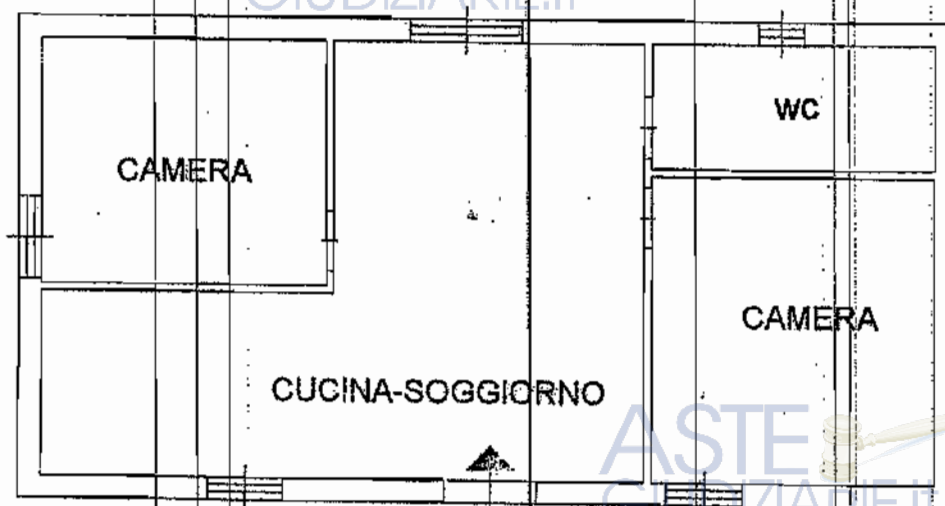
Gli infissi esterni sono metallici con lastre di vetro singolo e serrande in lamierino zincato verniciato di colore verde.

Il portone di ingresso è in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, di riscaldamento con caldaia a GPL, elettrico, e climatizzatori monosplit. Tutti gli impianti non sono corredati da dichiarazioni di conformità ai sensi delle vigenti leggi.

L'impianto fognario è realizzato mediante allaccio a fossa settica.

Il fabbricato ha una consistenza di n. 3 vani più un servizio come meglio rappresentato nella seguente planimetria:



Lo stato di conservazione è scadente in quanto tanto la copertura quanto le pareti interne ed esterne necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Sono manifesti infatti, segni di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura. Le grondaie sono fortemente degradate e non assolvono al compito della regimentazione delle acque poiché si notano fenomeni di percolazione sulle pareti esterne.

Quanto relazionato viene meglio evidenziato dalle immagini seguenti:



La superficie commerciale di tale immobile, computata compreso i muri, risulta pari a 78,70mq su un terreno di pertinenza avente una superficie di 900 mq.

Dall'elaborazione DOCFA, l'accatastamento è stato approvato in data 28/5/2012 prot. N. CL0050643 e oggi la visura relativa a tale immobile è la seguente:

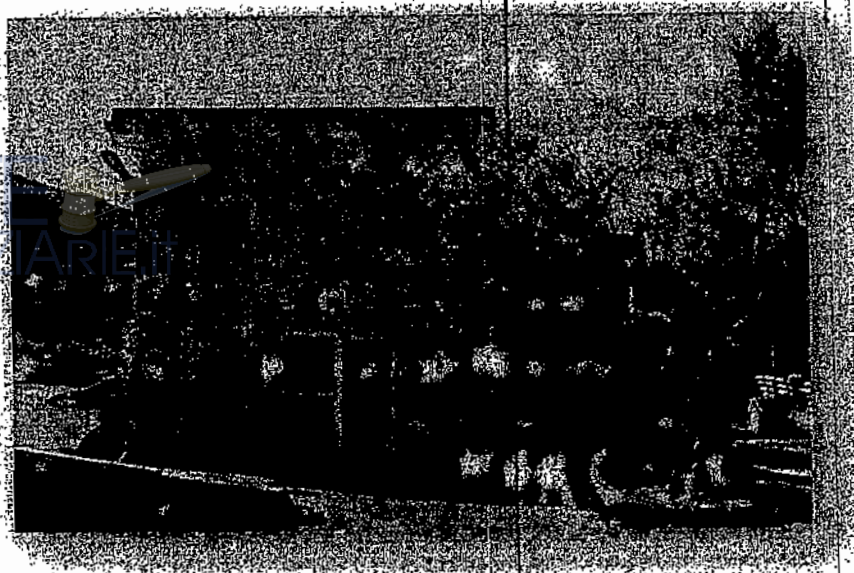
Foglio	Partic. Sub.	Zona	Micro zona	Categoria	Class.	Consistenza	Rendita
51	1057			A/3	I	3,5 vani	Euro 94,90

4.a.2.4). Fabbricato di cui alla part. 1056: Caseificio-Magazzino

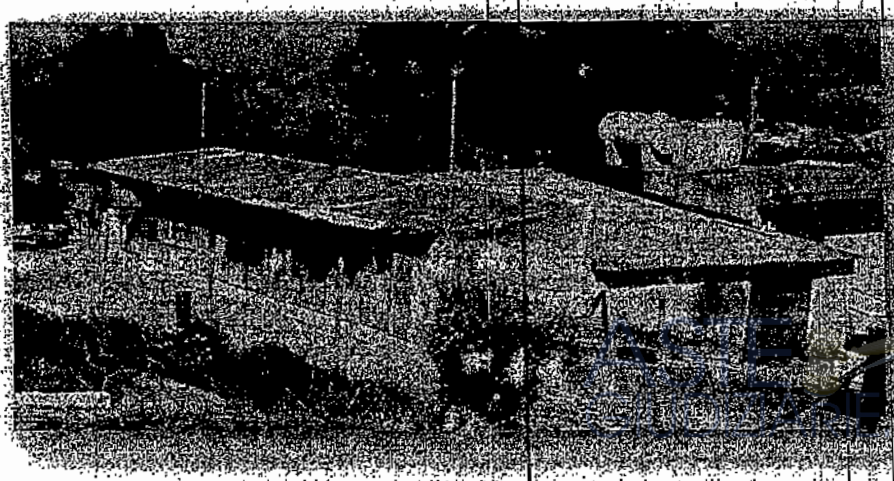
Si tratta di un fabbricato costruito in epoche diverse e con tipologie e strutture eterogenee. Si possono distinguere due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti:

Dott. Ing. Maurizio MELA

- 1) il caseificio vero e proprio, avente una consistenza di due piani e realizzato in muratura con copertura a terrazzo;



- 2) il magazzino, che si sviluppa in un unico piano terra contiguo al caseificio, è realizzato con diverse tipologie e materiali eterogenei quali: muratura, paramenti in legno, traverse di ferrovia, pali metallici di diverse specie, pannelli in gesso, travi in legno. Il pavimento del magazzino non è complanare e in più zone è inclinato con



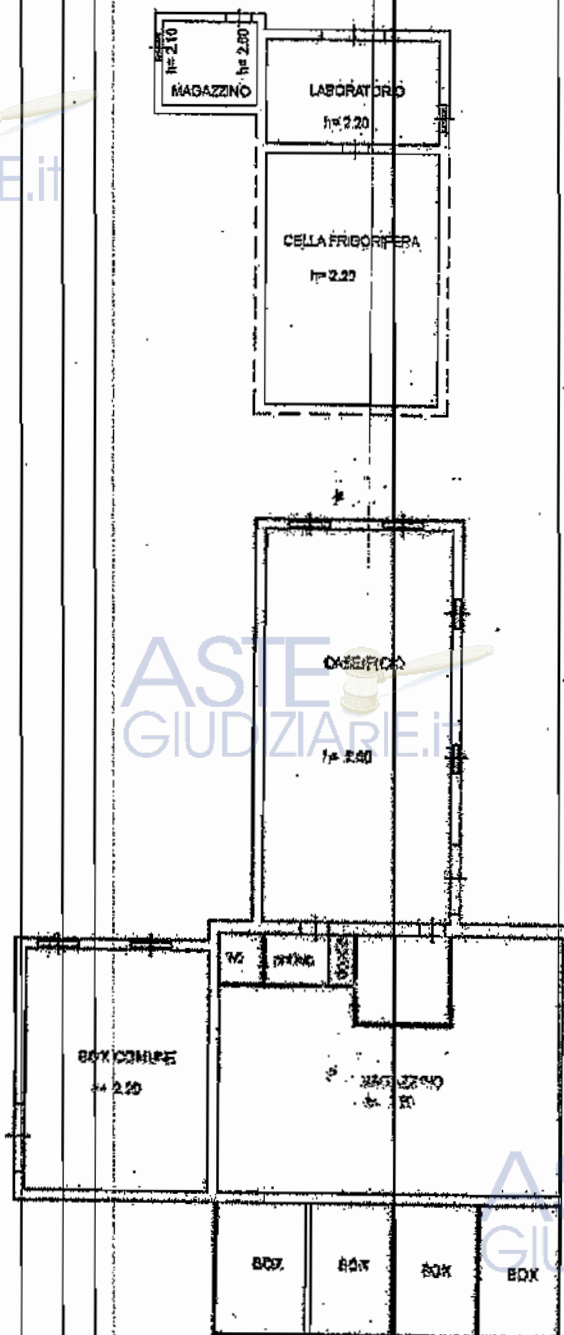
pendenze disomogenee. La copertura è a falde inclinate con lastre in fibro-cemento.

Dott. Ing. Maurizio MELA

Questo fabbricato, deriva dalla trasformazione delle precedenti stalle e tettoie adibite al ricovero di animali.

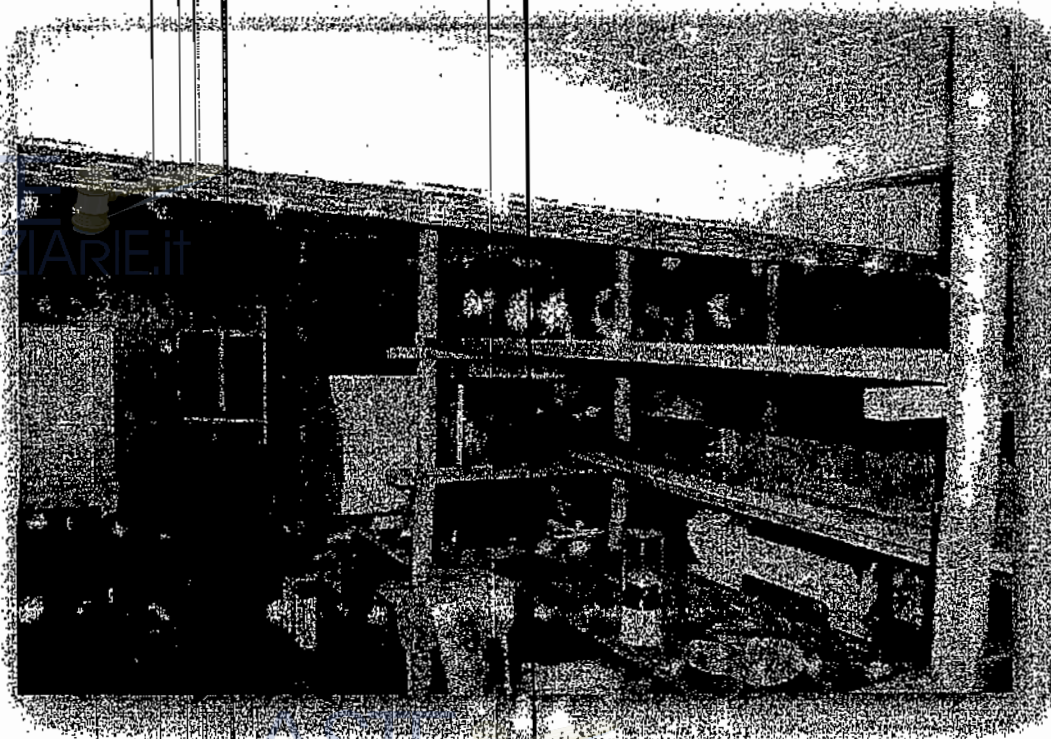
La configurazione planimetrica è meglio rappresentata dalla seguenti immagini:

PIANO SEMINTERRATO:



PIANO TERRA

Nei piano seminterrato del caseificio trovano ubicazione un locale adibito a laboratorio con annessa cella frigorifera attrezzata a tale scopo con apposite scaffalature.



Le superfici del pavimento e delle pareti risultano totalmente piastrellate. I soffitti sono coibentati con pannelli di polistirolo. Sono presenti impianti elettrici e di refrigerazione in atto non funzionanti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. La porta di accesso alla cella frigorifera è provvista di coibentazione.

Adiacente a tali locali vi è un piccolo magazzino costituito da una modesta struttura in muratura.

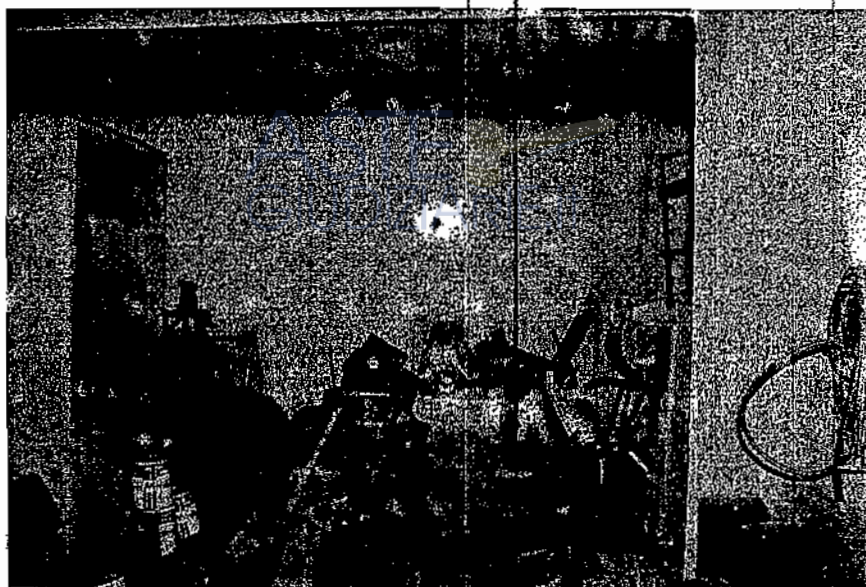
Al piano superiore, denominato piano terra, si trova un ampio vano di forma rettangolare dove venivano compiute le lavorazioni relative al caseificio.

Piastrellate risultano le pareti ed il pavimento. In quest'ultimo vi è ricavata nella linea mediana, una caditoia con grigliato zincato per la raccolta delle acque di lavaggio e lavorazione dei prodotti caseari. In atto tali locali sono adibiti ad autorimessa.

Dott. Ing. Maurizio MELA



Attraverso il vano antibagno si accede ai servizi igienici consistenti in un WC e una doccia. Un locale disimpegno mette in collegamento il caseificio con il magazzino.



Questo è realizzato in muratura con copertura in legno, presenta un controsoffitto a due livelli non complanari in gesso e pavimentazione in ceramica non perfettamente complanare. Tale magazzino era destinato per lo svolgimento di attività artigianale di falegnameria.

Dott. Ing. Maurizio MELA

Unico collegamento con l'esterno di tale locale è una portone metallico di circa due metri di larghezza. Non esistono finestre né altri sistemi di ventilazione.

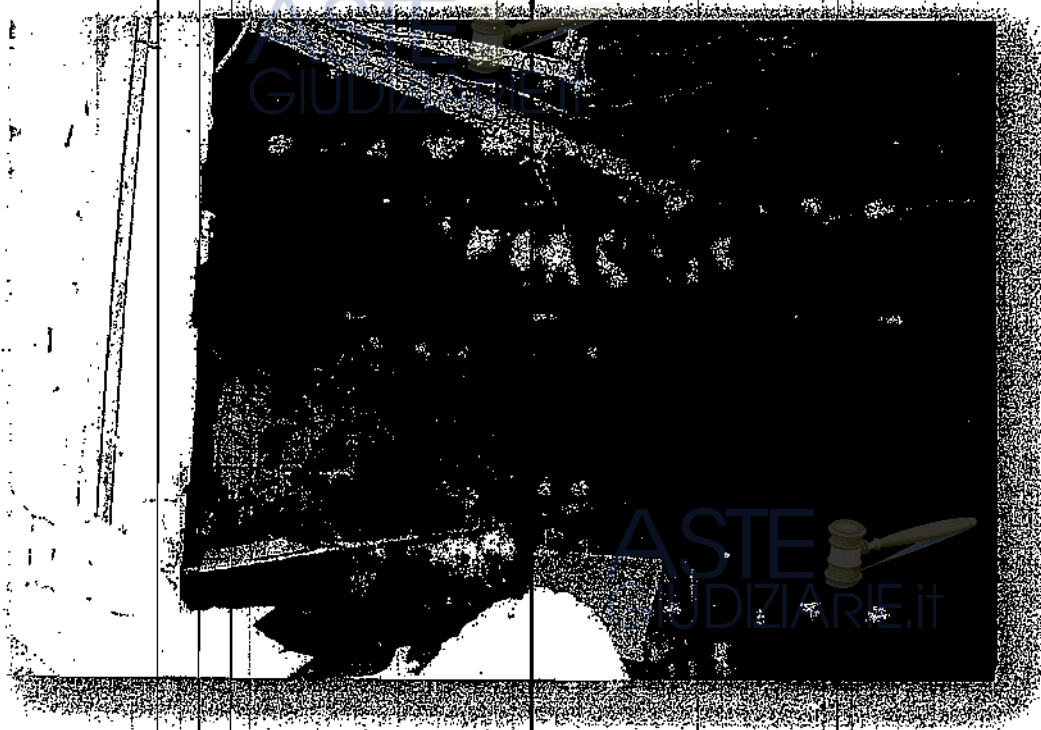
L'altezza media è di circa 2,20 m.

Adiacente, ma non comunicante, a tale magazzino vi è un locale denominato Box comune.

Questo è costituito da una struttura in muratura di laterizio rifinita al grezzo, con pavimentazione parziale della superficie eseguita in battuto di cemento con giacitura inclinata, copertura a tetto ad una falda realizzata con materiali diversi quali: palo metallico rastremato usualmente adibito a sostegno di impianti di illuminazione, travi in legno, tavolame, lastre di fibrocemento.

Sono presenti i vani finestra ed i vani porta ma sprovvisti di serramenti.

In passato tale locale era adibito a stalla per cavalli e ancora possono individuarsi le mangiatoie e i beverelli. Come mostrato nella seguente immagine:

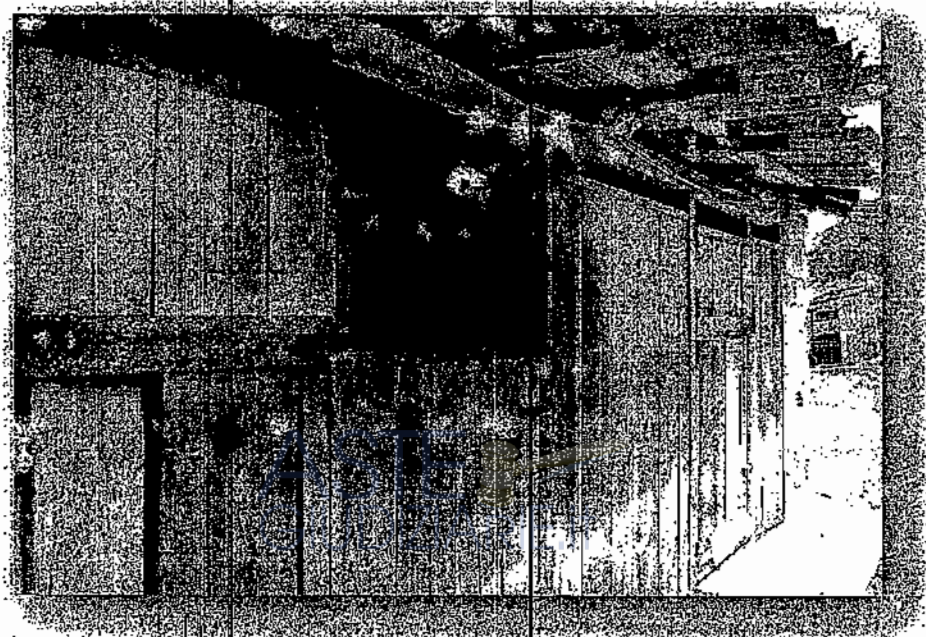


Adiacente a tale locale e ricadente nella particella 1055, vi è una tettoia precaria realizzata con traverse di ferrovia, assi in legno e in metallo, pedane in legno, copertura in lastre di fibrocemento, pavimento in terra battuta con giacitura inclinata.

Attesta la sua precaria stabilità, è prevista la sua demolizione.

Adiacenti al magazzino esistono dei locali Box, realizzati in struttura metallica e legno con copertura in lastre di fibro cemento e pavimentazione in battuto di cemento.

In passato tali strutture erano adibite a stalle.

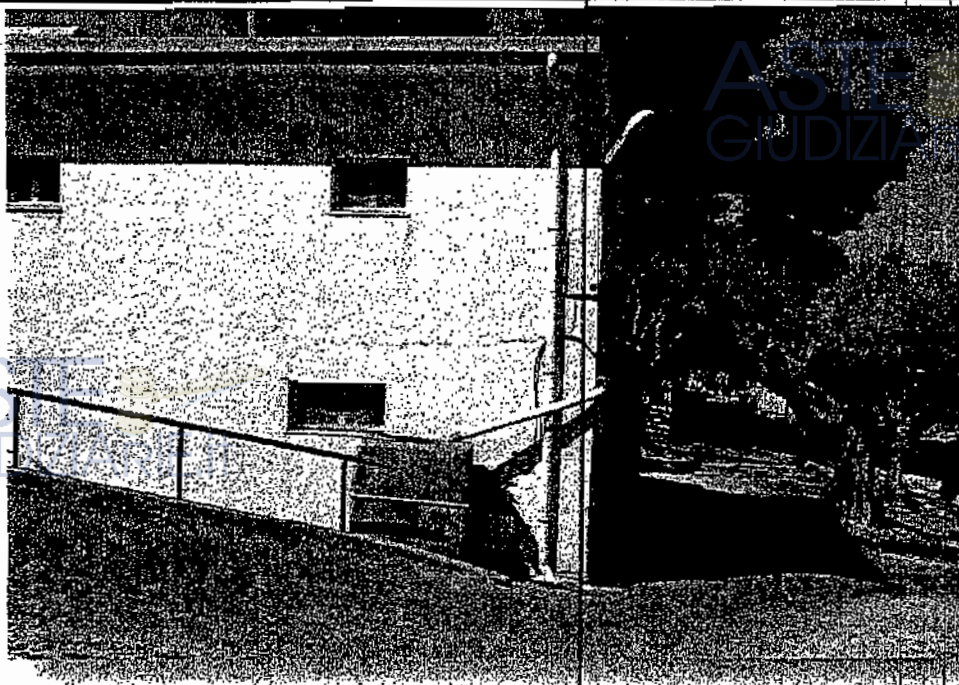


In generale, lo stato di conservazione dell'edificio è scadente.

I locali magazzino presentano infiltrazioni d'acqua e i controsoffitti in corrispondenza del vano disimpegno appaiono lesionati.

Il corpo adibito a caseificio è oggetto di manifesti segni di dissesto dovuti a cedimenti fondali dello spigolo N.E. che ha provocato la formazione di lesioni complete (esterne ed interne) delle murature ivi esistenti, come mostrato nella seguente immagine:

Dott. Ing. Maurizio MELA



Il locale seminterrato è caratterizzato da sgradevoli odori nauseabondi derivanti dalla precedente attività di stagionatura dei prodotti caseari.

Il soffitto del 1° piano è sede di muffe da fenomeni di condensa.

Il locale Box comune di fatto è una struttura grezza e di precaria stabilità.

L'insieme dei corpi di fabbrica dei magazzini è realizzato con sistemi strutturali eterogenei e materiali scadenti.

La superficie commerciale dell'immobile, computata compreso i muri, risulta pari a 242,00 mq più Box di pertinenza di 44,00 mq e terreno di 1385 mq.

Dall'elaborazione DOCFA, l'accatastamento è stato approvato in data 28/5/2012 prot. N. CL0050642 e oggi la visura relativa a tale immobile è la seguente:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	1057				C/3	I	286 m ²	Euro 605,60

Leggi:
1056

Dot. Ing. Maurizio Viti

4.b). Verifica della proprietà del bene.

Dall'esame del fascicolo e in particolare dall'esame della relazione redatta dal Notaio Dott. Salvatore Romano, nonché dalle visure eseguite c/o la conservatoria e l'agenzia del territorio si evince quanto segue:

1) Appartamento di via Don Bosco, n.64:

L'immobile censito in catasto al fg. 51 part. riunite nn. 195/5 e 540/3 è di proprietà degli esecutati secondo le seguenti porzioni:

2) Appezzamento di terreno di c.da Giganna ex part. 31 fg. 51:

Come ampiamente relazionato la particella n. 31 del foglio n. 51 è stata frazionata in tre distinte particelle la 1055, la 1056 e la 1057.

Inizialmente la proprietà della part. 31 era così porzionata:

[redacted] (padre dell'esecutato) usufruttuario per $\frac{1}{2}$;
[redacted] Proprietario per $\frac{1}{2}$ del 100% e per la rimanente metà intestatario della nuda proprietà

Con la morte del padre avvenuta in data 18/08/2011 è venuto a cessare il diritto di usufrutto, pertanto la proprietà dell'intero immobile è in capo al sig. [redacted]

A tal fine il sottoscritto, coadiuvato dal geometra di fiducia, dopo aver espletato il censimento dei fabbricati abusivi esistenti sulle part. 1056 e 1057 ha proceduto alle operazioni di ricongiungimento delle medesime particelle e della particella n. 1055 intestando il 100% della proprietà al sig. [redacted] esibendo il certificato di morte del padre, sig. [redacted]

4.c). Accertamento della provenienza del bene pignorato.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati a seguito dei seguenti rogiti:

Appartamento di via Don Bosco, n. 64 Fg.51 part. nn. 195/5 e 540/3.

Il Sig. [redacted] acquisisce la quota indistinta ed indivisa pari ad $\frac{1}{6}$ della proprietà in dipendenza della successione legittima in morte della madre signora [redacted] deceduta [redacted] giusta denuncia di successione n. 438 Vol. n. 269 registrata a Caltanissetta e trascritta il 12/01/1984 ai nn. 657/587, e per ampliamento eseguito sulla

Dott. Ing. Maurizio MELA

particella n. 195/3 fg. N. 51/A e su area di 1° piano sovrastante ai fabbricati pervenuti con la citata denuncia di successione in morte di [REDACTED] unitamente ai signori [REDACTED]

Successivamente entrambi i coniugi signori [REDACTED] acquisiscono la quota indistinta ed indivisa pari a 5/6, in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio S. Dibenedetto di Caltanissetta il 13/03/1985, Rep. N. 3454, trascritto il 19/03/1985 ai nn. 3104/2720, da potere dei signori [REDACTED]

Appezamento di terreno sito in c.da Giganna, Fg. 51 ex part. 31

Il Signor [REDACTED] acquisì la proprietà dei terreni di cui all'ex part 31 del fg. 51 in dipendenza dell'atto di donazione rogato dal notaio S. La Spina di San Cataldo in data 01/12/1977, trascritto il 14/12/1977 ai nn. 13645/11915, da potere dei genitori signori

In tale atto i predetti signori donarono a [REDACTED] la nuda proprietà del bene in oggetto, riservando per se stesi l'usufrutto vita natural durante.

L'usufrutto della signora [REDACTED] si è riunito alla nuda proprietà in data 24/12/1982 per il decesso della suddetta.

A seguito del decesso del Sig. [REDACTED] venuto in data 18/08/2011 si è estinto il diritto di usufrutto e il Sig. [REDACTED] conseguentemente, ha acquisito la piena proprietà del bene.

4.d). Precisazioni su eventuali documentazioni mancanti.

La documentazione prodotta può ritenersi esaustiva per il completo accertamento dei beni pignorati. Tuttavia, per la stima dei fabbricati abusivi rinvenuti, è stato necessario acquisire documentazione c/o il Comune di San Cataldo ed eseguire i dovuti aggiornamenti catastali.

Dott. Ing. Maurizio MELA

4.e). Accertamento catastale.

Come più volte ripetuto, il fondo di cui alla ex part. n. 31 del fg.51, è stato frazionato in tre particelle: nn. 1055, 1056 e 1057 a seguito dell'edificazione abusiva di due immobili ricadenti nelle partt. nn. 1056 e 1057. Si è pertanto, provveduto all'inserimento al Catasto Fabbricati degli edifici abusivi mediante due distinte procedure DOCFA.

Inoltre, a seguito del decesso dell'usufruttuario, si è eseguito il ricongiungimento di usufrutto in capo all'intestatario ed unico proprietario del terreno, eseguendo le dovute volture.

Per completezza si riportano i dati catastali aggiornati del compendio pignorato.

1) APPARTAMENTO a S. Cataldo via S. Giovanni Bosco, n. 64 - 1° Piano. proprietà : [REDACTED]

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro- zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	195 540	5 3			A/3	3	6,5 vani	Euro 251,77

2) Unità Immobiliari in S. Cataldo c.da Giganna proprietà : [REDACTED]

per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro- zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
51	1056				C/3	1	286 m ²	Euro 665,60
51	1057				A/3	1	3,5 vani	Euro 94,90

3) Terreno in S. Cataldo c.da Giganna proprietà : [REDACTED]

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha m ² cc	Rendita Dommicale Agrario
51	1055			MANDORLETO	2	00 27 75	Euro 15,760 Euro 8,60

4.f). Iscrizioni o trascrizioni.

Dall'esame del fascicolo e delle visure si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento:

- 1) IPOTECA iscritta il 16/04/1992 al nn. 4644/300, in favore della Banca Popolare S. Angelo S.Coop. a r.l.con sede in Licata e contro i sigg. [REDACTED]

Dott. Ing. Maurizio MELA

, per il montante ipotecario di L. 150.000.000, pari ad €. 77.468,53 in dipendenza del contratto di mutuo rogato dal Notaio Giuseppa MAZZARA di Mussomeli, quale coadiutore temporaneo del Notaio E.C. ROMANO di San Cataldo (CL) in data 15/04/1992, gravante sui seguenti immobili:

- a) Di proprietà dei Coniugi [REDACTED] Fabbricato Urbano sito in San Cataldo, via Don Bosco, n. 64 (già 58) ubicato al 1° piano rispetto alla via don Bosco, comprendente quattro vani, cucina, servizi e accessori. Distinto in catasto fg. 51/A, partt. 195/5.
- b) Di proprietà di [REDACTED] nuda proprietà su appezzamento di terreno con ivi insistente fabbricato rurale sito in San Cataldo (CL) nella c.da Giganna, catastalmente esteso are 50.60 circa. In Catasto fg. 51 partt. 31 (ex 31/a) di are 50.60.
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 22/05/1992 ai nn. 6022/399 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, incorporante della Banca Popolare Siciliana Soc. Coop. a r.l. di Canicattì, e contro i Sigg.

, per il montante ipotecario di L.56.000.000, pari ad €. 28.921,59, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Caltanissetta il giorno 11/03/1992, dichiarato esecutivo il 04/05/1992 notificato il 14/04/1992, gravante, fra l'altro, sui seguenti immobili:

- a) Di proprietà dei Coniugi [REDACTED] Fabbricato Urbano sito in San Cataldo, via Don Bosco, n. 64 (già 58) ubicato al 1° piano rispetto alla via don Boso, comprendente quattro vani, cucina, servizi e accessori. Distinto in catasto fg. 51/A, partt. 195/5.

Dott. Ing. Maurizio MELA

- b) Di proprietà di _____ la nuda proprietà su appezzamento di terreno con ivi insistente fabbricato rurale sito in San Cataldo (CL) nella c.da Giganna, catastalmente esteso are 50.60 circa. In Catasto fg. 51 part. 31 (ex 31/a) di are 50.60.
- 3) IPOTECA LEGALE iscritta il 16/2/2004 ai nn. 2749/238, in favore della Monte Paschi S.E.R.I.T. Servizio Riscossione Tributi contro la signora _____ : per il montante ipotecario di €. 60.171,22, in dipendenza dell'Atto Pubblico amministrativo del 10/02/2004, Rep. N. 1095, gravante sulla quota indistinta ed indivisa pari a 5/12 del fabbricato in San Cataldo fg. 51 part. 195/5.
- 4) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il giorno 16/7/1994 a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto alle U.U.N.E. presso la Corte di Appello di Caltanissetta, trascritto il 06/10/2004 ai nn. 14623/10731, in favore della Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane, con sede in Catania e contro i signori _____ e _____ sopraccitati, gravante, fra l'altro, sugli immobili sopra descritti nell'oggetto del pignoramento.
- 5) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 04/09/2007 a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto alle U.U.N.E. presso la Corte di Appello di Caltanissetta, trascritto il 25/09/2007 ai nn. 15147/10783, in favore della Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania e contro i signori _____ e _____ sopraccitati.

4.g). Destinazione urbanistica.

Così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di San Cataldo al quale si rimanda per ulteriori dettagli, il terreno di c.da Giganna oggetto del pignoramento ricade in zona omogenea agricola "E" del vigente P.R.G. Una piccola porzione della part. 1055 lambisce la zona di rispetto cimiteriale

4.h). Conformità urbanistica

Come sopra accennato, nell'ex part. 31 del fg. 51 sono stati rinvenuti due fabbricati abusivi per i quali gli esecutati hanno presentato a suo tempo, domande di concessione edilizia in sanatoria, che si allegano alla presente, ed eseguito i versamenti per il pagamento dell'oblazione.

1) Pratica n. 855 del intestata a _____ e relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per il fabbricato adibito a civile abitazione e ricadente nella particella 1057

2) Pratica n. 4353 intestata a _____ e relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 del fabbricato adibito ad uso artigianale di proprietà del marito

Inoltre, relativamente a quest'ultimo fabbricato destinato ad attività artigianale, il Comune di San Cataldo in data 202/08/1997 ha rilasciato certificato di agibilità provvisoria n. 10926.

Dagli accertamenti eseguiti si sono elaborati gli oneri dovuti a titolo di oneri concessori e costi di costruzioni ed i relativi interessi.

Dalle elaborazioni svolte e allegate in uno alla presente, si sono ottenuti i seguenti importi:

Fabbricato adibito ad abitazione F. 51 part. 1057:

Oneri di urbanizzazione:	€ 325,88
Costo di Costruzione:	€ 359,97
Totale	€ 685,85
Interessi dal 01/01/1995 al 30/06/2012	€ 439,88
Totale Oneri e Interessi:	€ 1.124,88

Dott. Ing. Maurizio MELA

Fabbricato adibito ad Attività Artigianale F. 51 part. 1056:

<i>Oneri di urbanizzazione:</i>	€ 1.339,04
<i>Costo di Costruzione:</i>	€ 2.514,59
<i>Totale</i>	€ 3.853,63
Interessi dal 01/01/1995 al 30/06/2012	€ 2.474,23
<i>Totale Oneri e Interessi</i>	€ 6.327,23

4.i). Stato detentivo dell'immobile.

L'appartamento di via Don Bosco n.64, così come stabilito nel ricorso per separazione consensuale tra i coniugi esegutati e come accertato dal sottoscritto, è in uso alla signora [REDACTED] che lo abita assieme a due dei tre figli.

I terreni sono attualmente incolti e i fabbricati ivi esistenti, sono in uso alla famiglia [REDACTED] che li conduce come magazzini di deposito ed autorimesse.

L'abitazione abusiva di cui alla part. 1057 viene usata occasionalmente dagli esegutati.

4.j). Elementi utili per le operazioni di vendita.

Si possono distinguere quattro unità immobiliari così distinte enunciabili:

- 1) Appartamento per civile abitazione di cinque vani più accessori al 1° piano di via Don Bosco n.64 in San Cataldo. Consistenza commerciale di 134 m², dotato di riscaldamento autonomo. In catasto al f.31 part. 194/5 e 540/3 riunite.
- 2) Appezamento di terreno di ha 00.27.00, in c.da Giganna, zona agricola del Comune di San Cataldo, periferia suburbana. In Catasto fg. 51 part. 1055.
- 3) Unità immobiliare costituita da una abitazione unifamiliare di tre vani più servizio, sita in San Cataldo (CL) c.da Giganna, periferia suburbana, Fg. N. 51 part 1057, superficie commerciale 78 mq, con 900 mq di terreno attorno, in sanatoria: Oneri Concessori e Costo Costruzione da versare €555,03 più interessi decorrenti dal 01/01/1995. (Esempio interessi al 30/06/2012 pari ad €. 439,88. Totale complessivo oneri e interessi al 30/6/2012 €. 1.124,88).
- 4) Fabbricato adibito ad attività artigianale sito in San Cataldo (CL), c.da Giganna, in Catasto al fg. 51 part. 1056, della consistenza di 286 mq, con 1385 mq di terreno attorno, in sanatoria: Oneri Concessori e Costo Costruzione da versare €3.854 più interessi decorrenti dal 01/01/1995. (Esempio interessi al 30/06/2012 pari ad €. 2.474,23. Totale complessivo oneri e interessi al 30/6/2012 €. 6.327,23).

4.k). Valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è applicato il criterio della stima sintetica comparativa per la quale è stato necessario eseguire apposite indagini di mercato presso agenzie immobiliari, siti web, rilevamenti statistici di quotazioni immobiliari desunte da banche dati ufficiali quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini di mercato svolte, appartamenti simili nella zona, in condizioni di conservazione normali tendenti allo scadente, hanno avuto le seguenti quotazioni medie:

- Via Don Bosco: 500-550 €/mq
- C.da Giganna: 250-500 €/mq
- Box e da Giganna: 200-300 €/mq
- Piccoli appezzamenti di Terreno in c/da Giganna: 5,00 €/mq

Avendo preso in giusta considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili riferibili allo scopo della stima, consistenza, rifiniture, stato conservativo, vetustà, ubicazione, esposizione, dotazione di servizi della zona, collegamento con la rete viaria, nonché la modalità della vendita.

Dopo accurata analisi si è giunti alle seguenti valutazioni:

4.k.1) Appartamento al 1° piano di via Don Bosco, n.64

Fg.51 part. 195/5 e 540/3 riunite

Consistenza 131,00 m².

Tipo di abitazione: economico-popolare

Stato conservativo: scadente

Quotazione 500 €/mq

$$V_M: 131,00 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€. 65.500,00}$$

Diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00

4.k.2) Appezzamento di terreno di c.da Giganna, San Cataldo (CL) Fg.51, part. 1055

Fg.51 part. 1055

Consistenza 2.775,00 m².

Destinazione urbanistica: Verde Agricolo

Tipo di coltivazione: Incolto produttivo

Quotazione 5,00 €/mq

$$V_M: 2.775,00 \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€. 13.875,00}$$

Diconsi Euro tredicimilaottocentosettantacinque/00

Dott. Ing. Maurizio MELA

4.k.3) Abitazione unifamiliare in c.da Giganna, San cataldo (CL), F.51, p. 1057

Fg.51 part. 1057

Consistenza 78,80 m², con terreno attorno di 900 mq

Tipo di abitazione: villetta economica

Stato conservativo: scadente

Quotazione 450 €/mq

V_M: 78,80 x 450,00 €/mq = € 35.460,00

Oneri sanatoria in detrazione: -€ 1.125,00

Valore di Stima € 34.335,00

Diconsi Euro trentaquattromilatrecentotrentacinque/00

4.k.4) Fabbricato per Attività Artigianale in c.da Giganna, San Cataldo (CL)

Fg.51 part. 1056

Consistenza Fabbricato 241 m², con terreno attorno di 1385,00 mq

Consistenza Box e Tettoie 84,00 m²

Stato conservativo: scadente

Quotazione Fabbricato 290 €/mq

Quotazione Box 200 €/mq

V_{Caseificio} = 143,00 x 350,00 €/mq = € 50.050,00

V_{Magazzino} = 98,15 x 210,00 €/mq = € 20.611,50

V_{Box} = 84,26 x 150,00 €/mq = € 12.639,00

Sommano € 83.300,50

A detrarre:

Oneri sanatoria compreso interessi al 30/6/12 -€ 6.327,23

Restano € 76.950,50

In c.t.: € 77.000,00

Diconsi Euro settantasettemila/00

4.l). Modalità della vendita.

La vendita dell'immobile, potrà essere eseguita all'asta e compiuta in lotto unico o essere facilmente suddivisa in quattro lotti distinti come segue:

Lotto n. 1): Appartamento per civile abitazione di cinque vani più accessori al primo piano di via Don Bosco n.64 in San Cataldo. Consistenza commerciale di 134 m², dotato di riscaldamento autonomo. In catasto al f.31 part. 194/5 e 540/3 riunite.

Base d'asta € 65.500,00

Lotto n. 2): Appezamento di terreno di ha 00.27.00, in c.da Giganna, zona agricola del Comune di San Cataldo, periferia suburbana. In Catasto fg. 51 part. 1055.

Base d'asta € 13.875,00

Lotto n. 3): Abitazione unifamiliare di tre vani più servizio, sita in San Cataldo (CL) c.da Giganna, periferia suburbana, Fg. N. 51 part 1057, superficie commerciale 78 mq, con 900 mq di terreno attorno, in sanatoria. Oneri Concessori e Costo Costruzione da versare €555,03 più interessi

decorrenti dal 01/01/1995. (Esempio interessi al 30/06/2012 pari ad €. 439,88. Totale complessivo oneri e interessi al 30/6/2012 €. 1.124,88).
Base d'asta €. 34.335,00

Lotto n. 4): Fabbricato adibito ad attività artigianale sito in San Cataldo (CL), c.da Giganna, in Catasto al Fg. 51 part. 1056, della consistenza di 286 mq, con 1385 mq di terreno attorno, in sanatoria: Oneri Concessori e Costo Costruzione da versare €.3.854 più interessi decorrenti dal 01/01/1995. (Esempio interessi al 30/06/2012 pari ad €. 2.474,23. Totale complessivo oneri e interessi al 30/6/2012 €. 6.327,23).
Base d'asta €. 77.000,00

Lotto unico: N. 4 unità immobiliari distinte come sopra
Base d'asta €. 190.710,00

4.m). Documentazione fotografica.

Vedasi allegato.

4.n). Indivisibilità del bene.

Gli immobili pignorati sono suscettibili di suddivisione in lotti distinti come sopra relazionato nel precedente paragrafo 4.l).

4.o). Imposta Valore Aggiunto.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. per mancanza del requisito di assoggettabilità.

4.p). Verifica della correttezza dei dati riportati agli atti

Gli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio e c/o il Comune di Caltanissetta hanno permesso di verificare che i dati riportati sia nell'atto di pignoramento, sia sulla nota di trascrizione trovano esatta corrispondenza all'immobile pignorato; tuttavia per la presenza di due fabbricati abusivi lo scrivente, avvalendosi della collaborazione tecnica di un tecnico ausiliare, ha eseguito il necessario aggiornamento catastale.

4.q). Certificazione energetica

Trattasi di fabbricati datati e caratterizzati da uno stato di conservazione scadente, peraltro costruiti con materiali e tecnologie tali da non soddisfare i requisiti di coibentazione imposti dalle normative vigenti.

Dott. Ing. Maurizio MELA

Per l'ottenimento della certificazione energetica è necessaria una spesa che si può stimare pari a €. 600,00 oltre I.V.A. e oneri previdenziali, per ogni fabbricato.

In considerazione all'attuale stato di fatto i fabbricati possono verosimilmente classificarsi in Classe "G".

5.0) Conclusioni.

In adempimento del mandato conferitomi, si è effettuata la stima dei beni pignorati considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché, le modalità di vendita.

Sono stati sottoposti a verifica tutti i dati dei beni pignorati e analizzate le loro caratteristiche, prospettando la possibilità della vendita in lotto unico e/o in lotti distinti.

Durante le operazioni peritali sono stati rinvenuti due fabbricati abusivi edificati sul terreno pignorato. Si sono eseguiti gli accertamenti del caso ed è emerso che per gli stessi gli esecutati hanno avviato le procedure di sanatoria, pagando interamente le dovute oblazioni. Tuttavia è emerso che detti fabbricati non risultavano censiti al Catasto e che per gli stessi sono necessari ancora adempimenti riguardanti la definizione geometrica degli elaborati progettuali, nonché il versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Oneri stimati dallo scrivente e del quale si è tenuto conto nella presente relazione di stima. La valutazione degli immobili pignorati, considerati in lotto unico, è risultata essere pari €. 190.710,00 e la vendita non è soggetta a I.V.A.

I beni pignorati sono suscettibili di divisione in singoli lotti seguenti la medesima suddivisione oggi presente nelle visure catastali aggiornate dal sottoscritto.

Consapevole di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, nella speranza di aver risposto piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, consegno la presente ringraziando per la fiducia accordatami.

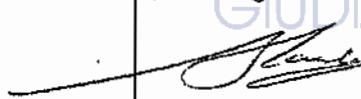
Con Osservanza.

Allegati in copia:

- 1) Verbale di deposito.
- 2) Verbali di sopralluogo.
- 3) Ortofotocarta San Cataldo Zona B2 – semiperiferia Ovest
- 4) Planimetria catastale fabbricato Via Don Bosco, 64.
- 5) Pianta s. 1:100 Abitazione via Don Bosco, 64 San Cataldo.
- 6) Estratto di mappa Catastale f. 51 partt. 1055-1056-1057
- 7) Planimetria catastale Abitazione c.da Giganna San Cataldo.
- 8) Pianta s. 1:100 Abitazione c.da Giganna San Cataldo.
- 9) Planimetria catastale Caseificio-Magazzino c.da Giganna San Cataldo.
- 10) Pianta s. 1:100 Caseificio-Magazzino c.da Giganna.
- 11) Allegato Fotografico 1 (App. via Don Bosco, 64).
- 12) Allegato Fotografico 2 (Immobili di c.da Giganna)
- 13) Certificato di destinazione urbanistica.
- 14) Visure Catastali aggiornate.
- 15) Copia e Ricevute Atti Catastali Procedura DOCFA Abitazione F.51-p.1057
- 16) Copia e Ricevute Atti Catastali Procedura DOCFA Caseificio-Mag. F.51-p.1056
- 17) Copia e Ricevute Atti Catastali procedura Ricongiungimento Usufrutto
- 18) Lettera di convocazione
- 19) Copia ricorso per separazione consensuale dei coniugi.
- 20) Tabulati Calcolo Oneri Sanatoria
- 21) Ricevuta avvenuta consegna copia relazione creditore procedente.
- 22) Ricevuta avvenuta consegna copia relazione creditore intervenuto.
- 23) Ricevuta avvenuta consegna copia relazione esecutati.
- 24) N. 2 CD contenenti la presente relazione in formato digitale.
- 25) Documentazione spese.
- 26) Specifica competenze.

Caltanissetta, 25 giugno 2012

L'esperto
(Dott. Ing. Maurizio Mela)




Dott. Ing. Maurizio MELA