

C.T.U.Nicosia ing. Giuseppe Alberto

Corso Europa,11 - 93017 San Cataldo (CL)
P.IVA n°01550510851-c.f.n°NCSGPP70M04H792K
Cell. **333.5254204** e-mail:albertonicosia@hotmail.it
Sito:www.unoingegneria.it

Riferimenti Bancari:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G.TONIOLO"
Sede Centrale- SAN CATALDO (CL)
cod.IBAN IT 91 S 08952 83420 000000009303

PERIZIA TECNICA CTU



Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 61/2014 R.G. Es.
Giudice Dott.ssa LA RANA



Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 61/2014 R.G. Es.
tra
UCCMB S.P.A.
Contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

• Premessa e domande del G.I.....	pag.3
• Identificazione e localizzazione.....	pag.9
• Risposte ai quesiti 1).....	pag.10
• Risposte ai quesiti 2).....	pag.10
• Risposte ai quesiti 3).....	pag.10
• Risposte ai quesiti 4).....	pag.11
• Risposte ai quesiti 5).....	pag.11
• Risposte ai quesiti 6).....	pag.12
• Risposte ai quesiti 7).....	pag.13
• Risposte ai quesiti 8).....	pag.17
• Risposte ai quesiti 9).....	pag.17
• Risposte ai quesiti 10).....	pag.17
• Risposte ai quesiti 11).....	pag.18
• Risposte ai quesiti 12).....	pag.18
• Risposte ai quesiti 13).....	pag.18
• Risposte ai quesiti 14).....	pag.19
• Risposte ai quesiti 15).....	pag.20
• Risposte ai quesiti 16).....	pag.20
• Risposte ai quesiti 17).....	pag.22
• Risposte ai quesiti 18).....	pag.23
• Risposte ai quesiti 19).....	pag.23
• Risposte ai quesiti 20).....	pag.24
• Risposte ai quesiti 21).....	pag.24
• Risposte ai quesiti 22).....	pag.26
• Risposte ai quesiti 23).....	pag.26
• Risposte ai quesiti 24).....	pag.26
• Risposte ai quesiti 25).....	pag.26
• Risposte ai quesiti 26).....	pag.27
• Risposte ai quesiti 27).....	pag.27
• Risposte ai quesiti 28).....	pag.33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA E DOMANDE DEL G.I.

Il Giudice istruttore nell'udienza del 10.06.2015 disponeva al C.T.U. dott.ing. ALBERTO GIUSEPPE NICOSIA nominato nell'udienza del 15.04.2015, una consulenza tecnica al quale venivano formulate i 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 effettuato nei vent'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 dell'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'art.30 del DPR 6 giugno*



2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente e della relativa richiesta;

6. **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (ovvero il registro delle imprese ove l'esecutato sia un imprenditore) e acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazione a margine ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (ove esso 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 etc.);

8. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 in 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i beni 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 delle 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 specificare altresì graficamente), proceduto ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibili, 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. Indichi *l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

14. Indichi *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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°, DPR 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;*



15. *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 GE) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erarariale;*

16. *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 Erarariale) 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 n. 1078;*

17. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;*

18. *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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla 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);

19. 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) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

20. 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;

21. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 aste giudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercaio 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;

22. 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;

23. Invi a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al

custode eventualmente nominato, almeno **45 giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **15 giorni** prima della predetta udienza per fare pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

24. Depositi, almeno **10 giorni** prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. fissata per il giorno **16.12.2015** per l'emissione dell'ordinanza di vendita,previa comunicazione alle parti entro il termine di 45 giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutte gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT;

25. 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.

26. 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 rilevare 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;

27. 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 in doppia versione -integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativipersonali anche di confinanti,essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;

28. 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.

Il sottoscritto, in seguito a comunicazioni tramite raccomandata agli interessati, ha iniziato le operazioni peritali in data **10 settembre 2015**.

Alla presenza della Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. n° [REDACTED], nella qualità di soggetto identificato nell'atto di pignoramento oggetto della perizia, esaminati gli atti di causa, dopo aver proceduto al sopralluogo in data **22 settembre 2015, alle ore 10,00**, effettuando le operazioni di rilievo (planimetrico tramite misuratore laser e fotografico tramite fotocamera digitale) e stilando il verbale di sopralluogo.

Si onora di riferire alla S.V. ILL.ma le proprie conclusioni sulla base delle seguenti articolazioni:

- **Identificazione e localizzazione;**
- **risposte alle domande poste dal giudice istruttore.**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

L'immobile di proprietà della ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. n° [REDACTED], ed ivi residenti in c.da Bigini,18 (luogo dell'immobile pignorato) è costituito da:

- un **APPARTAMENTO**, all'interno di una CASA BIFAMILIARE A SCHIERA, sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censita al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 6, situato al PIANO 1°
- un **GARAGE** sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censita al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 4, situato al PIANO TERRA

- un **LASTRICO SOLARE** sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 8, situato al PIANO COPERTURA



Tutti e tre gli immobili fanno parte dello stesso organismo edilizio.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE E RELATIVE RISPOSTE

In risposta alle domande poste dal giudice istruttore e più specificatamente:

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 effettuato nei vent'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;

Risp. Il sottoscritto **ha verificato**, con esito negativo, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

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 dell'esatta identificazione;

Risp. Il sottoscritto **ha effettuato**, in data 11.08.2015, la visura presso l'Ufficio del Catasto di Caltanissetta accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, e verificando che i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono diversi da quelli presenti in visura e più precisamente il foglio di mappa n°108, attribuito a Caltanissetta, adesso è il n°78 attribuito al comune di San Cataldo. In seguito a permuta territoriale, infatti, è avvenuta una VARIAZIONE TERRITORIALE del 17.02.1987 n°7/2013 in atti dal 11.11.2013 L.N. n°6 proveniente dal comune B429 (CALTANISSETTA), trasferito al comune H792 (SAN CATALDO).

3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare, 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 acquisirese 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:*

Risp. L'atto di pignoramento è datato 26.05.2014, per cui il sottoscritto ha effettuato la **consultazione** (in data 11.08.2015), sia per dati anagrafici (periodo dal 02.01.1982 al 10.08.2015) che per immobile (periodo dal 03.09.1996 al 10.08.2015).

In ambedue i casi, per l'immobile oggetto del pignoramento il risultato è negativo con la seguente dicitura (vedi allegato):

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA.

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);

Risp. L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli, che riguardano l'immobile oggetto del pignoramento, si limita alla trascrizione effettuata dal Tribunale per il pignoramento oggetto dell'esecuzione e più precisamente (vedi allegato):

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 15.07.2014 - Registro Particolare 5980 Registro generale 8022

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA Repertorio 729/2014 del 31.05.2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobli siti in SAN CATALDO (CL)

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'art.30 del DPR 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente e della relativa richiesta;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risp. E' stata acquisita copia della porzione del foglio di mappa n°108 (vedi allegato)(attuale n°78), nel quale si evince la presenza del fabbricato. Trattandosi di fabbricato, e non di terreno, non è stata richiesta copia del certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di San Cataldo (CL).

6. Consultati i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (ovvero il registro delle imprese ove l'esecutato sia un imprenditore) e acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazione a margine ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (ove esso sia un imprenditore);

Risp. La consultazione del registro in data 16.10.2015 ha dato i seguenti risultati:

CERTIFICATO DI RESIDENZA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Del comune di San Cataldo (CL)

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 19-06-1982

Con provenienza da CALTANISSETTA (CL)

Con abitazione in

C.da Bigini,18

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Del comune di San Cataldo (CL)

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 19-06-1982

Con provenienza da CALTANISSETTA (CL)

Con abitazione in

C.da Bigini,18

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Del comune di

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Del comune di

hanno contratto matrimonio

a

il

atto n°00018 p.2 s.b. 1976

come risulta dal registro degli atti di matrimonio di questo comune per l'anno 1976

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Del comune di

il

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Del comune di San Cataldo (CL)

hanno contratto matrimonio

a

il

atto n°00018 p.2 s.b. 1976

alle ore 0,00

come risulta dal registro degli atti di matrimonio di questo comune per l'anno 1976

ANNOTAZIONI=NESSUNA

7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.);

Risp. Il sottoscritto, in data **22.09.2015**, in seguito a comunicazione preventiva ed avuto l'autorizzazione da parte dello stesso proprietario, ha effettuato il sopralluogo sull'immobile pignorato:

1) un **APPARTAMENTO**, all'interno di una CASA BIFAMILIARE A SCHIERA, sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 6, cat.A2 situato al PIANO 1°

Superficie lorda.....mq.164,00

Superficie utile calpestabile.....mq.132,63

Superficie utile balconi.....mq. 37,64



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, al 1° piano, all'interno di un edificio bi-familare, isolato all'interno di un lotto di terreno recintato, ricadente nella zona omogenea periurbana B4 del PRG del comune di San Cataldo (CL).

L'accesso al lotto di sedime dell'edificio, di dimensioni ml.25,00 x ml.25,00 circa, avviene tramite un cancello in metallo prospiciente la proprietà [REDACTED] anche se l'intera area (particella n°98 di dimensioni ml.50,00 x ml.25,00 circa) è corte comune non divisibile di proprietà anche dei confinanti (ditta [REDACTED])

Da questo si accede agli spazi esterni (in mediocri condizioni viste le difformità planari delle pavimentazioni e le cattive condizioni del muro di sostegno presente a monte) del fabbricato, il quale, a pianta rettangolare, si erge a due piani fuori terra: PIANO TERRA e PIANO PRIMO.

La pianta copertura è a terrazza praticabile.

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a. ed i solai sono realizzati con struttura mista, travetti e laterizi forati.

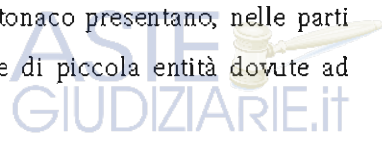
La struttura di tompagnatura esterna dell'appartamento è realizzata con muratura in blocchi di tufo di 25 cm. dati in opera con malta cementizia. L'altezza utile interna è di ml.3.00. I tramezzi interni sono realizzati con muratura in blocchi di laterizi forati dello spessore di 8 cm. dati in opera con malta cementizia.

L'accesso verticale al piano primo è assicurato da una scala interna sprovvista di alcunchè rifinitura e con ringhiera provvisoria realizzata in legno di carpenteria rustica.

L'intonaco interno è realizzato a tre strati con un ultimo di coloritura finale in parte bianca ed in parte colorata rosa e beige. Alcune parti di intonaco presentano, nelle parti alte, anche in corrispondenza con l'esterno, efflorescenze di piccola entità dovute ad umidità residua.

Tutti i pavimenti sono dotati di lastre di granito formato 30x30 e di piastrelle in gres porcellanato lucido all'interno dei locali WC.

L'intonaco esterno, non completo, ed in parte in mediocri condizioni, è realizzato a due strati con malta cementizia. E' assente l'ultimo strato protettivo colorato, tipo Li Vigni di



spessore di circa 3 mm.; i balconi esterni , realizzati in soletta in c.a., sono dotati di ringhiere in ferro lavorato e verniciati solamente con antiruggine, in cattivo stato, risultando assente lo strato di protezione a verniciatura.

Le porte interne sono in legno tamburato con rifinitura in noce con accessori (maniglie e cerniere) in ottone brunito. La porta di ingresso, del piano terra è del tipo in metallo verniciata con colore verde. Tutti gli infissi sono in alluminio grigio chiaro non a taglio termico e le chiusure sono a tapparelle di colore bianco.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico-sanitario-elettrico-TV e risulta completamente arredato. E' dotato inoltre di impianto di climatizzazione invernale (caldaia ed elementi radianti metallici). Lo spiazzale esterno è privo di pavimentazione di rifinitura ed è completato da uno strato di tout-venant di cava.

Infine si deve evidenziare la presenza di una lesione esterna verticale di una certa consistenza, in corrispondenza con l'altro edificio in adiacenza, dovute al fatto che il fabbricato, da un punto di vista strutturale, è costituito da due corpi costruiti in momenti differenti senza che siano state utilizzate le corrette tecnologie costruttive del caso (ad es. uso del giunto di dilatazione).

Lo stato di consistenza generale della casa unifamiliare è mediocre viste gli stati di deterioramento degli spiazzali esterni, di alcune rifiniture esterne (assenza dell'ultimo strato di intonaco) ed interne (vano scala allo stato grezzo/rustico), e la presenza di una lesione abbastanza significativa.

2) un GARAGE sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censito al NCU al foglio n°78 p.la 98 sub 4, cat.C2 situato al PIANO TERRA

Superficie lorda.....mq.164,00

Superficie utile calpestabile.....mq.163,82

DESCRIZIONE

Trattasi di un garage, a piano terra, all'interno dello stesso edificio bi-familiare isolato all'interno di un lotto di terreno recintato, ricadente nella zona omogenea periurbana B4 del PRG del comune di San Cataldo (CL).

L'accesso al lotto di terreno e, quindi, all'edificio, avviene tramite un cancello in metallo prospiciente la proprietà [REDACTED], anche se l'intera area (particella n°98) è corte comune non divisibile di proprietà anche dei confinanti (ditta [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Da questo si accede agli spazi esterni (in mediocri condizioni viste le difformità planari delle pavimentazioni e le cattive condizioni del muro di sostegno presente a monte) del fabbricato il quale, a pianta rettangolare, si erge a due piani fuori terra: PIANO TERRA e PIANO PRIMO.

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a. ed i solai sono realizzati con struttura mista, travetti e laterizi forati.

La struttura di tompagnatura esterna del garage è realizzata con muratura in blocchi di tufo di 25 cm. dati in opera con malta cementizia. L'altezza utile interna è di ml.4.30.

L'intonaco interno non è realizzato, e tutti i muri sono allo stato grezzo/rustico.

Non esiste alcunchè pavimento di rifinitura.

L'intonaco esterno, non completo, ed in parte in mediocri condizioni, è realizzato a due strati con malta cementizia. E' assente l'ultimo strato protettivo, tipo Li Vigni di spessore di circa 3 mm., colorato.

Il locale, unico, è dotato di infissi in ferro zincato con grate in ferro e la porta di accesso è costituito da un'ampia saracinesca in ferro zincato.

Infine si deve evidenziare, come per l'appartamento vista la contiguità verticale, la presenza di una lesione esterna di una certa consistenza, in corrispondenza con l'edificio in adiacenza, dovute al fatto che il fabbricato, da un punto di vista strutturale, è costituito da due corpi costruiti senza che siano state utilizzate le corrette tecnologie costruttive del caso (ad es. uso del giunto di dilatazione).

Lo stato di consistenza generale del garage è mediocre viste gli stati di deterioramento degli spiazzi esterni, di alcune rifiniture esterne (assenza dell'ultimo strato di intonaco) ed interne (assenza totale di intonaci e pavimentazione), e la presenza di una lesione abbastanza significativa.

3) un LASTRICO SOLARE sito in San Cataldo (CL), c.da Bigini, n°12 censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 8, situato al PIANO COPERTURA

Superficie lorda.....mq.153,56

Superficie utile calpestabile.....mq.150,56

Esso è costituito da un piano copertura orizzontale il cui accesso avviene dal vano scala descritto in precedenza con l'appartamento sottostante.

La pavimetazione è costituita da una guaina bituminosa posata a caldo sul massetto sottostante. Esso ha caratteristiche di copertura piana.



8. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risp. Si è accertata la conformità con una difformità rientrante nel caso c).

Infatti come detto in precedenza i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono diversi da quelli presenti in visura e più precisamente il foglio di mappa n°108, attribuito a Caltanissetta, adesso, è il n°78 attribuito al comune di San Cataldo. In seguito a permuta territoriale è avvenuta una VARIAZIONE TERRITORIALE del 17.02.1987 n°7/2013 in atti dal 11.11.2013 L.N. n°6 proveniente dal comune B429 (CALTANISSETTA), trasferito al comune H792 (SAN CATALDO).

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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i beni 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 delle 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;

Risp. E' stata verificata l'esatta 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 dei luoghi.

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì

graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibili, 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;

Risp. L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un più ampio edificio BIFAMILIARE, il quale, con l'identificativo catastale n°98, include particelle sub. non interessate al pignoramento, ma che include, con "graffatura", la "corte comune". In quanto tale non censibile e non divisibile o frazionabile.

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;

Risp. Il sottoscritto precisa, dopo aver effettuato una consultazione storica presso il Catasto di Caltanissetta, che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria

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 oredazione 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;

Risp. Non è stato necessario procedere.

13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risp. La zona omogenea su cui ricade l'immobile è B4, la cui utilizzazione è in appresso sintetizzata ed estratta dalle norme di attuazione del vigente PRG di San Cataldo (CL):



....Art - 30 -

Zona "B4"

Edilizia privata in zona periferica.

La zona B4 comprende aree parzialmente edificate ed urbanizzate di tipo estensivo.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione ed in questi casi la densità edilizia fondiaria massima è pari a m^3/m^2 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m^2 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m^3/m^2 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m^2 120 e non superiore a m^2 200, il volume massimo consentito è di m^3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m^3/m^2 2,00;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- altezza massima consentita HMAX m 14,00;
- rapporto di copertura 3,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;
- numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art.9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni.....

14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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°, DPR 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;

Risp. L'edificio risulta costruito in forza alla Concessione Edilizia in Sanatoria art .40 comma 6 della L.28 febbraio 1985, n°47, rilasciata dal Comune di San Cataldo in data 07 Maggio 1999 con n°415 (vedi allegato).

Dagli elaborati non si riscontra nessuna difformità.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

15. 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 GE) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erarariale;

Risp. Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.

*16. 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 Erarariale) 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 n.1078;*

Risp. L'immobile è stato pignorato per intero ed, essendo costituito da 3 particelle ben distinte, è per sua natura divisibile con confini già formati. Si procede, quindi, alla loro valutazione.



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si è preso in riferimento il mercato della compravendita di edifici con gli stessi usi nelle analoghe condizioni estrinseche ed intrinseche di ordinarietà e decurtando le aliquote dovute alle mediocri condizioni, visti gli stati di deterioramento degli spazzali esterni, di alcune rifiniture interne ed esterne, ed alla vetustà dell'edificio. Inoltre si evidenzia come il lastrico di copertura è da considerarsi una copertura dell'edificio e, come tale, non producendo nessuna rendita (vedi visura catastale), e non avendo mercato, è stato attribuito un valore unitario pari a zero.

A tale scopo è stato effettuato un rilievo dell'edificio, con successiva restituzione informatica, per ricavare le superfici lorde da utilizzare come parametro (Metro quadrato) per il calcolo del valore finale.

All'opera si attribuisce i valori sintetici distinti in locali residenziali e non residenziali di:

- **850,00 €/mq.** - per i locali residenziali-
- $850,00/3 = 283,00$ €/mq. - per i locali non residenziali (balconi e portici)
- **400,00 €/mq.** - per i locali a box/garage
- **0,00 €/mq.** - per i lastrici solari

Le superfici lorde dei singoli piani sono le seguenti:

1) APPARTAMENTO censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 6, cat.A2

PIANO 1°

Superficie lorda.....mq.164,00

Superficie utile balconi.....mq. 37,64

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza = €/mq. 850,00 X mq.164,00= € 139.400,00

Valore balconi = €/mq. 283,00 X mq. 37,64= € 10.652,12

TOTALE € 150.052,12

Aliquota di deprezzamento per condizioni mediocri -5 %

$V_{app} = € 150.052,12 - € 150.052,12 \times 5 \% = € 142.549,51$

Alla luce delle superiori risultanze si può, accertata la condizione di ordinarietà dell'appartamento, senza ombra di dubbio e di smentita, affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile sopraindicato alla data odierna è di:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$V_{app} = € 142.549,51$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(Centoquarantaduemilacinquecentoquarantanove/51)

2) GARAGE censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 4, cat.C2 situato al
PIANO TERRA

Superficie lorda.....mq.164,00

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza =€/mq. 400,00 X mq.164,00= € 65.600,00

TOTALE € 65.600,00

Aliquota di deprezzamento per condizioni mediocri -8 %

Vgar= € 65.600,00- € 65.600,00x -8 %.....= € 60.352,00

Alla luce delle superiori risultanze si può, accertata la condizione di ordinarietà dell'appartamento, senza ombra di dubbio e di smentita, affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile sopraindicato alla data odierna è di:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Vgar= € 60.352,00

(Sessantamilatrecentocinquantadue/00)

3) LASTRICO SOLARE censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 8
PIANO COPERTURA

Superficie lorda.....mq.164,00

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza =€/mq. 0,00 X mq.164,00= € 0,00

TOTALE € 0,00

Vlastr== € 0,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Vlastr=€ 0,00

(Zero/00)

17. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

Risp. L'immobile è occupato dagli stessi proprietari ovvero:

[REDACTED]
Nato a

[REDACTED]
Del comune di San Cataldo (CL)

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 19-06-1982

Con provenienza da

Con abitazione in

C.da Bigini,18

[REDACTED]
Nata a

[REDACTED]
Del comune di San Cataldo (CL)

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 19-06-1982

Con provenienza da

Con abitazione in

C.da Bigini,18

*18. 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla 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):*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risp. Non necessario in quanto i signori proprietari sono ancora coniugati.

19. 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) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risp. Non esistono, sui beni pignorati, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono, sui beni pignorati, vincoli o oneri di natura condominiale.

20. 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;

Risp. Vedi Allegato

21. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 aste giudiziarie.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;

Risp. Il criterio di stima adottato per il calcolo è quello del più probabile valore di mercato tramite stima sintetica parametrica (€/mq.).

Sono state fatte indagini di mercato, sia consultando le immobiliari locali (IMMOBILIARE BANCHERI - Corso Vittorio Emanuele SAN CATALDO ed

IMMOBILIARE CM di Chiodo Michele-Via Caltanissetta SAN CATALDO), sia consultando l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare presente sul sito <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>.

Si è preso in riferimento il mercato della compravendita di edifici con gli stessi usi nelle analoghe condizioni estrinseche ed intrinseche di ordinarietà e decurtando le aliquote dovute alle mediocri condizioni, visti gli stati di deterioramento degli spiazzi esterni, di alcune rifiniture interne ed esterne, ed alla vetustà dell'edificio. Inoltre si evidenzia come il lastrico di copertura è da considerarsi una copertura dell'edificio e, come tale, non producendo nessuna rendita (vedi visura catastale), e non avendo mercato, è stato attribuito un valore unitario pari a zero.

A tale scopo è stato effettuato un rilievo dell'edificio, con successiva restituzione informatica, per ricavare le superfici lorde da utilizzare come parametro (Metro quadrato) per il calcolo del valore finale.

All'opera si attribuisce i valori sintetici distinti in locali residenziali e non residenziali di:

- **850,00 €/mq.** - per i locali residenziali-
- $850,00/3 = 283,00 \text{ €/mq.}$ - per i locali non residenziali (balconi e portici)
- **400,00 €/mq.** - per i locali a box/garage
- **0,00 €/mq.** - per i lastrici solari

Le superfici lorde dei singoli piani sono le seguenti:

1) APPARTAMENTO censito al NCU al foglio n°78 p.la 98 sub 6, cat.A2

PIANO 1°

Superficie lorda.....mq.164,00

Superficie utile balconi.....mq. 37,64

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza = €/mq. 850,00 X mq.164,00= € 139.400,00

Valore balconi = €/mq. 283,00 X mq. 37,64= € 10.652,12

TOTALE € 150.052,12

Aliquota di deprezzamento per condizioni mediocri -5 %

Vapp= € 150.052,12 - € 150.052,12 x -5 %.....= **€ 142.549,51**

2) GARAGE censito al NCU al foglio n°78 p.la 98 sub 4, cat.C2 situato al

PIANO TERRA

Superficie lorda.....mq.164,00

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza = €/mq. 400,00 X mq.164,00= € 65.600,00

TOTALE € 65.600,00

Aliquota di deprezzamento per condizioni mediocri -8 %

$V_{gar} = € 65.600,00 - € 65.600,00 \times -8 \% = € 60.352,00$

3) LASTRICO SOLARE censito al NCU al foglio n°78 p.lla 98 sub 8

PIANO COPERTURA

Superficie lorda.....mq.164,00

Moltiplicando il valore sintetico per la superficie corrispondente avremo che:

Valore residenza =€/mq. 0,00 X mq.164,00= € 0,00

TOTALE € 0,00

$V_{lastr} = = € 0,00$

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$V_o = V_{app} + V_{gar} + V_{lastr} = € 142.549,51 + € 60.352,00 + € 0,00 = €$

202.901,51

(Duecentoduemilanovecentouno/51)

22. 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;

Risp. Sul bene non grava nessun tipo di canone di locazione

23. Invià a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 procedenti ed intervenuti,al debitore,anche se non costituito,ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai 15 giorni prima della predetta udienza per fare pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

24. Depositi, almeno **10 giorni** prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. fissata per il giorno **16.12.2015** per l'emissione dell'ordinanza di vendita,previa comunicazione alle parti entro il termine di 45 giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutte gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT;

25. 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.

26. 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 rilevare 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;

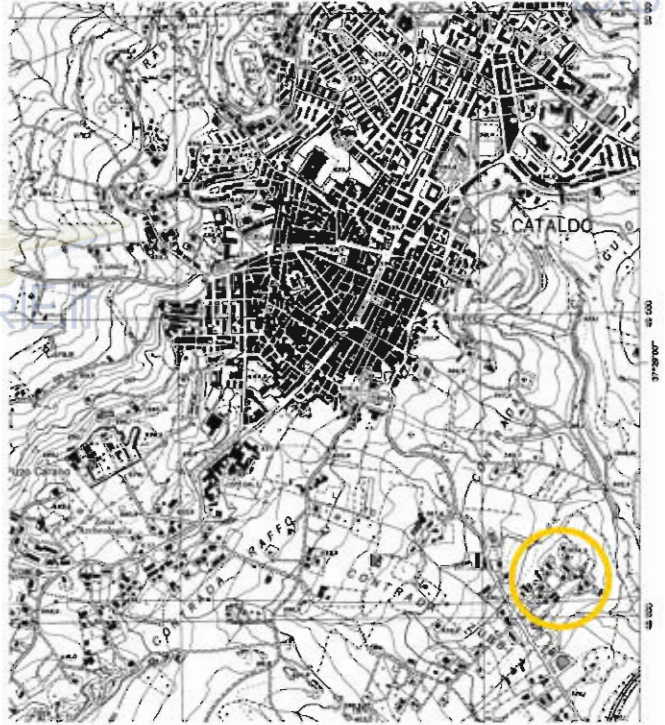
27. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet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



Risp.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio aerofotogrammetria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto satellitare



Foto aerea





Foto esterne immobile



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto esterne immobile



Foto interne immobile (vano scala)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Foto interne immobile (garage)



Foto interne immobile (garage)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto interne immobile (appartamento)



Foto interne immobile (appartamento)



Foto interne immobile (appartamento)





Foto interne immobile (appartamento)

28. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si allegano alla presente:

ALLEGATI PRODOTTI DAL CTU

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ESTRATTO E CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- CERTIFICATI DI RESIDENZA
- CERTIFICATO ISPEZIONE ORDINARIA PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA
11/08/2015
- SPESE DOCUMENTABILI
- BOZZA DI LIQUIDAZIONE



IL C.T.U. - (dott.ing. ALBERTO G. NICOSIA)

