

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76/2022 R.G.Es.**CREDITORE PROCEDENTE**

****Omissis****

Via ****Omissis****

Rappresentato e difeso dall'Avv. ****Omissis****

Domiciliato presso lo studio dell'Avv. ****Omissis****

DEBITORE ESECUTATO

****Omissis****

Via ****Omissis****

Rappresentato e difesa dall'Avv. _____

CUSTODE

****Omissis****

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Ester Rita Difrancesco**Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo**PEC giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.itMAIL gusyrusso17@gmail.com

Indice

A. Incarico	pag. 5
B. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
C. Immobili oggetto di pignoramento, titolarità e diritti posti in vendita	pag. 11
D. Risposta ai quesiti posti nel mandato	pag. 12
1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c.	pag. 12
2) Verifica della conformità catastale e corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento	pag. 13
3) Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio	pag. 15
4) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 24
5) Mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni	pag. 26
6) Stato civile e regime patrimoniale della debitrice esecutata	pag. 28
7) Descrizione dei cespiti pignorati	pag. 29
7.1. Descrizione della zona in cui ricadono	pag. 29
7.2 Descrizione degli immobili	pag. 31
8) Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag. 44
9) Corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di proprietà, e quella desumibile dalla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi	pag. 45
10) Verifica dell'identificativo catastale	pag. 47
11) Corrispondenza tra consistenza originaria e quella attuale	pag. 48
12) Aggiornamento catastale in caso di difformità con lo stato di fatto	pag. 48
13) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 50
14) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili	pag. 51
15) Criteri per la formazione dei lotti	pag. 54
16) Diritto reale e quota pignorata di ogni cespite	pag. 55
17) Stato di occupazione dei beni e titolo che ne legittima il possesso	pag. 55
18) Acquisizione, nel caso di occupazione da parte dell'ex coniuge del Provvedimento di assegnazione della casa coniugale	pag. 56
19) Vincoli ed oneri gravanti sui cespiti pignorati	pag. 56
20) Acquisizione o predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica	pag. 57
21) Stima del valore di mercato del compendio pignorato	pag. 58

21.1) Lotto n. 1 - Criterio di stima e valore di mercato	pag. 58
21.2) Lotto n. 2 - Criterio di stima e valore di mercato	pag. 62
22) Spese ed oneri condominiali	pag. 67
23) Congruità del canone ex art. 2923 c.3 c.c.	pag. 68
24) Risposta alle osservazioni di parte esecutata	pag. 68

Allegati

- 1) Verbale di inizio delle operazioni peritali
- 2) Planimetria catastale immobile censito al foglio di mappa 8 part. 170
- 3) Planimetria catastale immobile censito al foglio di mappa 8 part. 172
- 4) Planimetria catastale immobile censito al foglio di mappa 8 part. 490 sub 15
- 5) N.C.E.U. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 170
- 6) N.C.E.U. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 172
- 7) N.C.E.U. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 490 sub 15
- 8) N.C.T. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 2510
- 9) N.C.T. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 170
- 10) N.C.T. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 172
- 11) N.C.T. - Visura storica immobile censito al foglio di mappa 8 part. 490
- 12) Estratto del foglio di mappa 8 del Comune di Delia
- 13) Nota UTC di Delia in risposta alla richiesta di conformità edilizia dell'immobile censito al foglio di mappa 8 part. 490 sub 15
- 14) Concessione Edilizia n. 4 pratica n. 114/80 del 23.01.1984
- 15) Elaborati grafici allegati alla C.E. del 23.01.1984
- 16) Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 114/80 prot. n. 2282 del 30.04.1984
- 17) Attestazione di avvenuta demolizione dei fabbricati censiti al foglio di mappa 8 particella 170 e particella 172
- 18) Certificato di Destinazione Urbanistica (part.170 e 172) prot. n. 2368 del 22.02.2023
- 19) Rilievo metrico immobile censito al foglio di mappa 8 alla particella 490 sub 15
- 20) Rilievo fotografico immobile censito al foglio di mappa 8 alla particella 490 sub 15
- 21) Rilievo fotografico immobile censito al foglio di mappa 8 particella 170
- 22) Rilievo fotografico immobile censito al foglio di mappa 8 particella 172
- 23) Testamento pubblico rep. n. 773 del 17.01.1975

- 24) Atto di Compravendita del 05.05.1981 rep. n. 17543 racc. n. 342
- 25) Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021 rep. n. 11.819 racc. n. 8.269
- 26) Attestazione carichi condominiali immobile censito alla part. 490 sub 15 (aggiornato al 28.02.2023)
- 27) Ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità immobile censito alla part. 170 (aggiornato al 06.03.2023)
- 28) Ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità immobile censito alla part. 172 (aggiornato al 06.03.2023)
- 29) Ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità immobile censito alla part. 490 sub 15 (aggiornato al 06.03.2023)
- 30) Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
- 31) Osservazioni di parte esecutata
- 32) Ricevuta di avvenuta trasmissione della C.T.U. e degli allegati al creditore procedente
- 33) Ricevuta di avvenuta trasmissione della C.T.U. e degli allegati alla debitrice esecutata

A. Incarico

Con decreto del nove Gennaio 2023, notificato a mezzo PEC il dieci gennaio c.a., il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco nominava la scrivente Arch. Giuseppa Maria Grazia Russo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n. 362, con studio a Caltanissetta in via Val d'Aosta, 9 PEC giuseppam.grazia.russo@archiworldpec.it, mail giusyrusso17@gmail.com, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2022 R.G.Es. promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis****.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente C.T.U. il dieci Gennaio 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica sottoscrivendo digitalmente il modello estratto dal sito del Tribunale.

Nel decreto di nomina venivano esplicitati i quesiti cui la scrivente deve attenersi, nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e art. 173 bis disp. att. cpc, come di seguito esplicitati:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la consapevolezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificate delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificate notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti 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 relative 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 particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **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 dichiarazione di agibilità., In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;
- 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 Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;
- 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 Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 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 di 9 anni dalla data del

provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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); censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 20) **provveda** ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;
- 21) **determini** il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 23) **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.

Ed ancora, ai punti 24) e 25) venivano specificate le procedure ed i tempi cui lo scrivente C.T.U. deve attenersi e, nello specifico che, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, la relazione di stima dovrà essere trasmessa alle parti, assegnando alle stesse un termine non superiore a giorni quindici per far pervenire osservazioni all'elaborato peritale. Il termine ultimo per depositare telematicamente l'elaborato peritale, comprensivo delle risposte alle osservazioni delle parti e degli allegati, è fissato in sette giorni prima dell'udienza.

Veniva specificato, altresì, al punto 26) che il C.T.U. dovrà intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno tre Maggio 2023 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico ricevuto, mentre al punto 27) veniva richiesto di predisporre un estratto della perizia conforme alle prescrizioni indicate nella direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008.

Ed infine, veniva specificato quale fosse la documentazione minima da allegare comprensiva di un'adeguata documentazione fotografica che costituirà la principale fonte informativa per eventuali acquirenti.

B. Svolgimento delle operazioni peritali

In ottemperanza al mandato ricevuto la scrivente, al fine di rispondere in modo puntuale e corretto ai quesiti in esso posti, preliminarmente estraeva dal fascicolo telematico la necessaria documentazione ed, in particolare, esaminava:

- l'Atto di pignoramento immobiliare del 19.10.2022;
- l'istanza di vendita dell'08.11.2022;
- la nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del 24.11.2022 reg. gen. 12750 reg. part. n. 10983;
- il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei RR.II. a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano del 27.12.2022.

Dopo aver esaminato i precitati documenti procedeva effettuando gli accertamenti di rito presso i competenti uffici per visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa inerente i cespiti pignorati.

Presso l'U.T.C. di Delia è stata richiesta la documentazione agli atti dell'Ufficio rilasciata in capo ai beni *de quibus*, nonché, è stato chiesto se vi fossero in corso pratiche edilizie concernenti i cespiti.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio sono state estratte, per tutti gli immobili, le visure storiche ed attuali, le planimetrie catastali e l'estratto del foglio di mappa.

Avendo riscontrato, nel corso delle indagini svolte presso l'U.T.C. di Delia, che per due degli immobili pignorati era stata emessa un'Ordinanza sindacale che ne ordinava la demolizione la scrivente inviava a mezzo mail dell'08.02.2023, una richiesta di colloquio al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco per avere chiarimenti in merito alla prosecuzione dell'incarico.

Il giorno nove Febbraio 2023, in seguito alla disponibilità di colloquio ricevuta dalla Dott.ssa Difrancesco in pari data, relazionavo alla stessa circa lo stato dei luoghi riscontrato nel corso delle indagini e, successivamente, depositavo telematicamente una relazione sull'esito delle indagini per i due immobili per i quali sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato negli atti depositati dal Creditore Procedente.

Al fine di verificare se sono intercorse ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto alla data in cui è stata redatta la Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente è stato effettuato un accesso presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari.

Ed ancora, presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Gregorio di Catania (CT), Comune di residenza dell'esecutata è stato richiesto, a mezzo mail dell'otto febbraio 2023, l'Atto di matrimonio con annotazioni marginali.

Successivamente, esaminati gli atti di causa e raccolta la documentazione tecnico-amministrativa, veniva fissata la data del primo sopralluogo per il giorno ventisette gennaio c.a. alle ore 15.30, presso i luoghi oggetto di causa ubicati a Delia (CL) in via Agrigento, 19-21, comunicata il 16 gennaio 2023 al creditore procedente, all'indirizzo PEC del legale che lo rappresenta e alla debitrice esecutata il 17.01.2023 a mezzo raccomandata A/R n. 20066657103-0.

Il giorno ventisei Gennaio c.a. il rag. ****Omissis****, per conto della sig.ra ****Omissis****, mi comunicava, per le vie brevi, che la debitrice non avrebbe potuto essere presente sui luoghi per l'inizio delle operazioni peritali ed il 27.01.2023 mi formalizzava la comunicazione al mio indirizzo mail.

La scrivente preso atto che l'esecutata era impossibilitata a presenziare per l'inizio delle operazioni peritali e non poteva, pertanto, consentirmi l'accesso presso i beni, decideva di rinviare le operazioni al giorno sei Febbraio 2023 effettuando le necessarie comunicazioni alle parti in causa.

Così come preannunciato, il giorno sei del mese di Febbraio eseguivo il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione.

Giunta sui luoghi, alla data e all'ora stabilita, dopo aver preso atto della sola presenza della sig.ra ****Omissis****, n.q. di debitrice esecutata, prima di dare inizio alle operazioni peritali leggevo i quesiti posti nel mandato per renderla edotta sulla natura degli accertamenti da eseguire.

In seguito, verificavo, così come riscontrato presso l'archivio dell'U.T.C. di Delia, che gli immobili indicati ai punti 1) e 2) dell'Atto di pignoramento immobiliare erano stati demoliti per dare seguito all'Ordinanza sindacale n. 36 del 21.08.2015. (cfr. allegato n. 17)

Dei predetti luoghi è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico per cristallizzarne lo stato di fatto alla data del sopralluogo.

Concluse le operazioni peritali presso gli immobili relitti proseguivo ispezionando l'immobile indicato al punto 3), ubicato in zona limitrofa, in Viale Europa con ingresso da un

cancello in ferro posto tra il Viale Europa e la via Berencario d'Entezza, avente destinazione d'uso magazzino e locale deposito.

Accertata l'esatta ubicazione del bene proseguivo, alla presenza continua dell'esecutata, ispezionando l'unità immobiliare, rilevando i confini, lo stato conservativo e manutentivo, le caratteristiche strutturali, la dotazione e l'efficienza degli impianti tecnologici, la conformità all'elaborato catastale e lo stato di occupazione. Su separati fogli sono stati annotati elementi utili per la redigenda relazione.

Avendo riscontrato, nel corso del sopralluogo, delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è reso necessario eseguire il rilievo metrico delle difformità al fine di poterle rappresentare graficamente.

Il rilievo metrico è stato, successivamente, digitalizzato per poter calcolare la superficie commerciale.

Nella medesima circostanza eseguiamo un dettagliato rilievo fotografico estraendo immagini di tutti gli ambienti interni, nonché, di quelli esterni nel rispetto delle indicazioni fornite al punto 28) del decreto di nomina.

Nel corso del sopralluogo chiedevo, alla sig.ra ****Omissis****, copia conforme degli Atti di provenienza dei cespiti pignorati e la stessa dichiarava di essere in possesso della trascrizione dell'Atto di compravendita del 05.05.1981 e dell'Atto di Divisione e stralcio che successivamente mi faceva pervenire a mezzo mail.

Alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale, con una sintetica descrizione delle operazioni svolte, che è stato controfirmato dai presenti ed allegato all'elaborato peritale. (cfr. allegato n. 1)

Il sopralluogo ha consentito alla scrivente di individuare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto nel quale ricadono, i confini e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché, di verificare la conformità edilizia, urbanistica, catastale e la corrispondenza con i dati indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella Certificazione Notarile.

Nel corso delle operazioni peritali, per determinare compiutamente il valore commerciale dei cespiti pignorati sono state condotte indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari che operano in zona e consultate le banche dati pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare, nonché, il sito che si occupa di vendite giudiziarie.

Tutta la documentazione reperita, nonché, gli elaborati grafici e fotografici prodotti dalla scrivente, sono stati allegati e costituiscono parte integrante della presente relazione.

Condotta le operazioni peritali in modo rigoroso e secondo le norme di legge che regolano l'attività peritale, esaminati gli atti di causa, verificato lo stato e le condizioni dei beni, raccolti gli elementi utili, esperite le verifiche tecniche ed amministrative, lo scrivente C.T.U., attenendosi scrupolosamente alle raccomandazioni contenute nel decreto di nomina, ritiene di poter rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti posti nel mandato.

C. Immobili oggetto di pignoramento, titolarità e diritti posti in vendita

In forza di Atto di pignoramento immobiliare del dieci Ottobre 2022 e successivo Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 24.11.2022 ai nn. 12750/10983 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, la società ****Omissis****, rappresentata e difesa dall'avv. ****Omissis****, ha sottoposto ad esecuzione forzata i diritti reali ed i relativi frutti, accessori e pertinenze ex art. 2912 c.c. dei seguenti immobili:

- **Immobile destinato ad abitazione di tipo popolare** ubicato a Delia (CL) in via Agrigento, 19, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8, particella 170, categoria catastale A/4, vani 4,5;**
- **Autorimessa** ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 21, piano terra censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8, particella 172, categoria catastale C/6;**
- **Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, 19, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8, particella 490, categoria catastale C/2.**

Dall'analisi della documentazione agli atti e di quella reperita dalla scrivente è risultato che **gli immobili su indicati si appartengono per l'intera e piena proprietà all'esecutata sig.ra ****Omissis******, coniugata in regime di separazione dei beni, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, residente a ****Omissis**** in ****Omissis****.

Si precisa che i beni indicati ai punti 1) e 2), nonostante catastalmente risultano rispettivamente categoria A/4 e C/6, oggi, sono costituiti da due aree di sedime conseguenti la demolizione dei fabbricati.

I cespiti pignorati vengono posti in vendita per il **diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.**

D. Risposta ai quesiti posti nel mandato

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti.

Dalle verifiche condotte è emerso che la documentazione relativa all'art. 567, 2° c., c.p.c. è costituita da Certificazione Notarile, redatta in data il 27.12.2022, dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, contenente la descrizione dei beni pignorati, la certificazione storica, ipotecaria e catastale e la provenienza nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

Dall'analisi della suddetta documentazione è emerso che i dati identificativi e di classamento contenuti nell'Atto di pignoramento (indirizzo, numero civico) risultano indicati in modo corretto e ci consentono di individuare i beni in modo univoco, nonostante per la particella 170 sia nel pignoramento che nella Certificazione Notarile viene indicato "Viale Agrigento", invece di "Via Agrigento", mentre per la particella 172 l'errata toponomastica si è riscontrata solo nella Certificazione Notarile.

Occorre, altresì, rilevare che per quanto concerne gli immobili censiti al **foglio di mappa 8, particelle 170 e 172** nel corso del sopralluogo, come sopra detto, è stato accertato che gli stessi sono stati demoliti e per tale motivo **non vi è corrispondenza tra i dati di classamento e lo stato dei luoghi**.

Ed in particolare, la difformità è relativa alla categoria catastale dei beni, infatti, trattandosi di immobili che sono stati oggetto di demolizione la ditta proprietaria avrebbe dovuto eseguire l'aggiornamento catastale procedendo alla soppressione delle particelle delle unità immobiliari demolite e alla costituzione di altre unità che, nel caso in specie, avrebbero dovuto essere, obbligatoriamente, censite come aree urbane alle quali attribuire la categoria F/1.

Per quanto sopra relazionato, nonostante la demolizione di due dei beni pignorati, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c. **risulta completa ed è idonea alla procedura di pignoramento**.

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

In data 26.01.2023 la scrivente ha estratto telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate le visure storiche relative ai cespiti pignorati dalle quali è risultato che gli indetificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Si evidenzia che per i cespiti individuati ai punti 1) e 2) dell'Atto di pignoramento risulta errata la categoria catastale e la relativa rendita.

Quanto al cespite individuato alla particella 490 subalterno 15 tutti i dati identificativi risultano corretti.

Di seguito si riportano le visure relative ai beni pignorati con evidenziate le difformità riscontrate.

1) Area di sedime generata dalla demolizione di un fabbricato destinato ad abitazione di tipo popolare, in Delia (CL) via Agrigento, 19, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 170.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2023

Dati identificativi: Comune di DELIA (D267) (CL)
Foglio 8 Particella 170
Partita: 182

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di DELIA (D267) (CL)
Foglio 8 Particella 170

Classamento:
Rendita: Euro 127,82
Rendita: Lire 247.500
Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Foglio 8 Particella 170

Indirizzo: VIA AGRIGENTO n. 17-19 Piano T - 1 - 2 -

Dati di superficie: Totale: 165 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 159 m²

La rendita non è corrispondente alla tipologia di bene riscontrata in sede di sopralluogo.

I dati di classamento non sono corrispondenti allo stato dei luoghi

Visura attuale particella 170

- 2) **Area di sedime generata dalla demolizione di un immobile destinato ad Autorimessa,**
in Delia (CL) via Agrigento, 21, censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8 particella 172.**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2023

Dati identificativi: Comune di **DELIA (D267) (CL)**
Foglio 8 Particella **172**
Partita: **183**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DELIA (D267) (CL)**
Foglio 8 Particella **172**

Classamento:
Rendita: Euro 94,67
Rendita: Lire 183.300
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 39 m²
Foglio 8 Particella **172**
Indirizzo: VIA AGRIGENTO n. 21 Piano T
Dati di superficie: Totale: **39 m²**

La rendita non è corrispondente alla tipologia di bene riscontrata in sede di sopralluogo.

I dati di classamento non sono corrispondenti allo stato dei luoghi

Visura attuale particella 172

Per quanto sopra evidenziato, per gli immobili censiti alle particelle 170 e 172, occorre procedere all'aggiornamento catastale per allineare i dati allo stato reale dei luoghi.

- 3) **Magazzino e locali deposito, in Delia (CL) Viale Europa, s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 490, subalterno 15.**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2023

Dati identificativi: Comune di **DELIA (D267) (CL)**
Foglio 8 Particella **490** Subalterno **15**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DELIA (D267) (CL)**
Foglio 8 Particella **490**

Classamento:
Rendita: **Euro 355,06**
Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **125 m²**
Foglio 8 Particella **490** Subalterno **15**
Indirizzo: VIALE EUROPA Piano S1
Dati di superficie: Totale: **137 m²**

Per il bene *de quo* vi è perfetta corrispondenza tra i dati indicati in visura e lo stato dei luoghi.

Visura attuale particella 490, subalterno 15

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 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.

La storia del dominio, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, fino al primo titolo di provenienza, in virtù delle ispezioni ipotecarie estratte dall'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 06.03.2023 è quella riportata nei quadri sinottici che seguono.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione di un fabbricato destinato ad abitazione di tipo popolare**, in Delia (CL) via Agrigento, 19, censita al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8** particella 170.
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione di un immobile destinato ad Autorimessa**, in Delia (CL) via Agrigento, 21, censita al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8** particella 172.

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 06.03.2023 al 01.06.2021	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
		Balestrazzi Giuseppe	01.06.2021	11.819	8.269
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio di Registri Immobiliari di Caltanissetta	30.06.2021	6732/6733	5740/5741
dal 01.06.2021 al 13.07.2019	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3 ; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****,	Dichiarazione di Successione (in morte di Borzellino Stefano)			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
			13.07.2019	11819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Conservatoria dei RR.II. di Catania	29.06.2021	24056	Serie 1T

	proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	08.07.2020	205445	88888
01.06.2021	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Accettazione tacita di eredità (in morte di Borzellino Stefano)			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
		Balestrazzi Giuseppe	01.06.2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	30.06.2021	6732	5740
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
dal 13.07.2019 al 17.01.1975	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1. ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, usufrutto per 1/2.	Testamento Pubblico			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
		Notaio Pompeo Grasso	17.01.1975	773	
		Trascrizione			
		presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Registrazione			
		presso	Data	reg. n°	vol. n°

Si fa presente che il Testamento Pubblico non è mai stato pubblicato e, pertanto, non sussiste la continuità delle trascrizioni ed il primo titolo anteriore al ventennio antecedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare risulta l'Accettazione tacita di eredità del 01.06.2021.

3) Magazzino e locali deposito, in Delia (CL) Viale Europa, s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 490, subalterno 15.

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 06.03.2023 al 01.06.2021	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
		Balestrazzi Giuseppe	01.06.2021	11819	8269
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.

		Ufficio di Registri Immobiliari di Caltanissetta	30.06.2021	6733/6733	5740/5741
		Registrazione			
		presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Conservatoria dei RR.II. di Catania	01.07.2020	7046	4108
dal 01.06.2021 al 13.07.2019	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 4/6.	Dichiarazione di Successione (in morte di Borzellino Stefano)			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
			13.07.2019	11819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	10.07.2020	7046	4108
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	08.07.2020	205445	88888
		Accettazione tacita di eredità (in morte di Borzellino Stefano)			
30.06.2021	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 4/6.	Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
		Balestrazzi Giuseppe	30.06.2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Ufficio del Registro di Caltanissetta	30.06.2021	6732	5740
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Compravendita			
		Rogante	Data	repertorio n°	raccolta n°
dal 13.07.2019 al 05.05.1981	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****. ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 4/6 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Notaio Giuseppe Pilato	05.05.1981	17543	3112
		Trascrizione			
		presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	27.05.1981	5306	4617
		Registrazione			
		presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta	25.05.1981	2581	

In virtù di quanto sopra riportato per il bene *de quo* si attesta che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, che la proprietà nel ventennio risulta variata, mentre dal 01.06.2021 al momento della stesura della presente relazione la proprietà risulta invariata.

In merito ai primi titoli di provenienza trascritti in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, non essendo agli atti, la scrivente ha potuto acquisire solo quello riferito all'immobile censito al foglio di mappa 8 particella 490 subalterno 15 (cfr. allegato n 24) in quanto, per gli immobili censiti al foglio di mappa 8 particelle 170 e 172, il primo titolo antecedente il ventennio è costituito dal Testamento Pubblico ma questo non risulta valido perché non è mai stato pubblicato.

E' stato, altresì, allegato in copia conforme l'Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021 rep. n. 11.819, racc. n. 8269 dal quale si evince la provenienza dei beni in capo all'odierna esecutata sig.ra ****Omissis****.

Di seguito, per ogni immobile pignorato, si riportano le variazioni catastali intercorse dall'impianto meccanografico alla data di accesso agli atti da parte dello scrivente C.T.U. avvenuta il ventisei Gennaio 2023.

1) Area di sedime generata dalla demolizione di un fabbricato destinato ad abitazione di tipo popolare, in Delia (CL) via Agrigento, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 170.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 30.06.1987 al 01.01.1992 impianto meccanografico	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1, Consistenza 4,5 vani Rendita € 0,34 Piano T-1-2
dal 01.01.1992 al 13.08.2002 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1, Consistenza 4,5 vani Rendita € 141,27 Piano T-1-2
dal 13.08.2002 al 09.11.2015 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1,

		Consistenza 4,5 vani Rendita € 127,82 Piano T-1-2
dal 09.11.2015 al 13.07.2019 inserimento dei dati di superficie	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale 165 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq Rendita € 127,82 Piano T-1-2
dal 13.07.2019 al 01.06.2021 variazione degli intestati	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale 165 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq Rendita € 127,82 Piano T-1-2
dal 13.07.2019 al 01.06.2021 variazione degli intestati ultimo dato disponibile non corrispondente allo stato dei luoghi	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 170, Categoria A/4 Classe1, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale 165 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq Rendita € 127,82 Piano T-1-2

Si fa presente che **il titolare catastale corrisponde a quello reale**, ma i **dati di classamento non corrispondono alla categoria di immobile riscontrata sui luoghi** in quanto, come già relazionato, il bene è stato demolito e la ditta non ha provveduto, così come previsto dalla normativa vigente, all'aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio.

L'aggiornamento catastale inciderà sui dati identificativi perché la dichiarazione di demolizione genererà la soppressione dell'originaria particella, la generazione di un nuovo mappale, nonché, varierà i dati di classamento (categoria catastale, consistenza e rendita).

L'ex particella di terreno sulla quale insisteva il manufatto è censita al catasto terreni al foglio di mappa 8, particella 170 con qualità "Ente Urbano" e superficie di 48,00 m². (cfr. allegato n 9)

2) Area di sedime generata dalla demolizione di un fabbricato destinato ad Autorimessa, in Delia (CL) via Agrigento, 21, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa 8, particella 172.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 30.06.1987 al 01.01.1992 impianto meccanografico	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****, ****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Rendita € 0,08 Piano Terra
dal 01.01.1992 al 17.04.1992 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****, ****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Rendita € 118,84 Piano Terra
dal 17.04.1992 al 13.08.2002 variazione degli intestati	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Rendita € 118,84 Piano Terra
dal 13.08.2002 al 09.11.2015 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Rendita € 94,67 Piano Terra
dal 09.11.2015 al 13.07.2019 inserimento dei dati di superficie	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Superficie catastale totale 39 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 39 mq Rendita € 94,67 Piano Terra
dal 13.07.2019 al 01.06.2021	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****,	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8,

variazione degli intestati	C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Superficie catastale totale 39 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 39 mq Rendita € 94,67 Piano Terra
dal 01.06.2021 al 26.01.2023 variazione degli intestati ultimo dato disponibile non corrispondente allo stato dei luoghi	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 172, Categoria C/6 Classe1, Consistenza 39 mq Superficie catastale totale 39 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 39 mq Rendita € 94,67 Piano Terra

Dagli accertamenti svolti è emerso che **il titolare catastale corrisponde a quello reale**, ma come per il precedente cespite non è stato effettuato l'aggiornamento, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, attestante l'avvenuta demolizione.

In seguito all'aggiornamento catastale varieranno sia i dati identificativi che di classamento per le motivazioni sopra espresse.

Al N.C.T. l'ex particella di terreno sulla quale insisteva il manufatto è censita al foglio di mappa 8, particella 172 con qualità "Ente Urbano" e superficie di 44 m². (cfr. allegato n. 10)

3) **Magazzino e locale deposito**, in Delia (CL) Viale Europa, s.n.c., censito al N.C.E.U. al **foglio di mappa 8, particella 490, subalterno 15.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 30.06.1987 al 01.01.1992 impianto meccanografico	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****, ****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15 Categoria C/2 Classe3, Consistenza 125 mq Rendita € 0,39 Piano Seminterrato
dal 01.01.1992 al 13.08.2002 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15

	****Omissis****, nata a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 125 mq Rendita € 445,44 Piano Seminterrato
dal 13.08.2002 al 09.11.2015 variazione del quadro tariffario	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****, ****Omissis****, nata a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 125 mq Rendita € 355,06 Piano Seminterrato
dal 09.11.2015 al 13.07.2019 inserimento dei dati di superficie	****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****, ****Omissis****, nata a ****Omissis****, il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ****Omissis****.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 125 mq Superficie catastale totale 137 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq Rendita € 355,06 Piano Seminterrato
dal 13.07.2019 al 01.06.2021 variazione degli intestati	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6; ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/6.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 125 mq Superficie catastale totale 137 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq Rendita € 355,06 Piano Seminterrato
dal 01.06.2021 al 26.01.2023 variazione degli intestati ultimo dato disponibile	****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, proprietà 1/3.	Catasto Fabbricati Sezione urbana, Foglio di mappa 8, Particella 490, subalterno 15 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 125 mq Superficie catastale totale 137 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq Rendita € 355,06 Piano Seminterrato

Il titolare catastale corrisponde a quello reale ed i dati identificativi e di classamento sono corretti e rispecchiano lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

L'ex particella di terreno sulla quale insisteva il manufatto è censita al N.C.T. al foglio di mappa 8, particella 490. (cfr. allegato n. 11)

L'area cortilizia pertinenziale attraverso la quale avviene l'accesso al cespite, estesa 200 m², è distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa 8, particella 2510, con qualità "corte urbana" in testa alla ditta ****Omissis**** per 3/7 e ****Omissis**** per 4/7 alle quali è pervenuto giusta Atto di stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021.

A tal proposito occorre evidenziare che la sopradetta area, nell'Atto di provenienza del bene (Atto di Compravendita del 05.05.1981 – allegato n. 24), veniva venduta in uno con l'immobile, oggi, oggetto di pignoramento e tale disposizione viene riportata nella trascrizione del precitato Atto nel quale viene specificato che l'area è ad esclusivo servizio dei locali.

Nell'Atto di Stralcio, sopra richiamato, viene specificato che la suddetta area costituisce pertinenza delle unità immobiliari indicate al punto C) ed al punto E) quest'ultimo riferito all'immobile di cui si discute. (cfr. allegato n. 25)

Tale pertinenza è gravata da servitù di transito pedonale a favore dei condomini dell'intero edificio che si esercita lungo un corridoio delimitato da un'inferriata per consentire l'accesso ai locali caldaia ed autoclave.



Area gravata da servitù di transito pedonale a favore dei condomini

Cortile pertinenziale antistante il locale oggetto di pignoramento

Ingressi all'immobile pignorato

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Le formalità pregiudizievoli, risultanti dalla documentazione agli atti, sono le stesse per tutti i cespiti oggetto di pignoramento e sono quelle di seguito elencate:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania

Iscritto a Catania il 30.07.2021

Reg. gen. 7829 - Reg. part. 606

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di **Omissis******

Contro **Omissis****** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava sui beni censiti nel foglio di mappa 8 particelle 170, 172 e 490 sub. 15

ubicati nel Comune di Delia

Capitale: € 879.409,35

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 24/11/2022

Reg. gen. 12750 - Reg. part. 10983

Quota: 1/1

A favore di **Omissis******

Contro **Omissis****** per la quota di 1/1

Grava sui beni censiti nel foglio di mappa 8 particelle 170, 172 e 490 sub. 15

ubicati nel Comune di Delia

Formalità a carico della procedura

Poiché la documentazione in atti risale al 27.12.2022 lo scrivente C.T.U. il sei Marzo c.a. ha effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria per singolo immobile per accertare se, nel tempo intercorso dal deposito della relazione notarile, siano intervenute ulteriori formalità pregiudizievoli ed è emerso che la situazione è rimasta invariata.

I costi della cancellazione delle formalità sopra specificate, non sono a carico del promissario acquirente, a cui competono i soli tributi notarili, ma della procedura e potranno essere cancellate a seguito di vendita giudiziale.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, comprendono imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

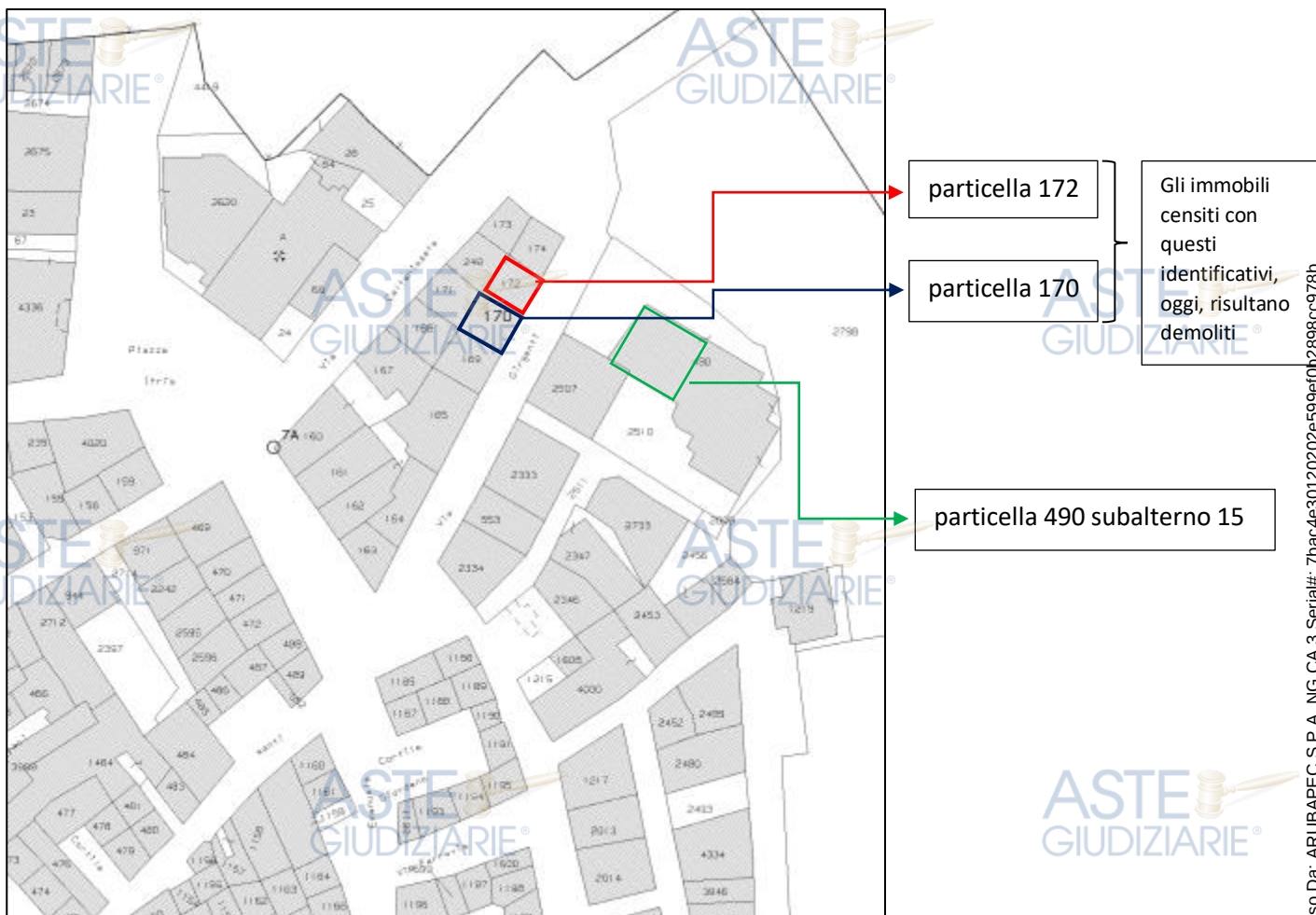
Per la loro annotazione gli importi dovranno calcolarsi come segue:

- **Imposta ipotecaria** calcolata sulla base imponibile, che nel caso in specie coincide con il prezzo di aggiudicazione, nella misura del 0,50% e che per legge non può essere inferiore ad € 200,00;
- **Tassa ipotecaria** varia a seconda del tipo di formalità. Per le iscrizioni l'importo è di € 35,00, mentre per le trascrizioni ammonta ad € 40,00.
- **Imposta di bollo** pari ad € 59,00 per ciascuna formalità.

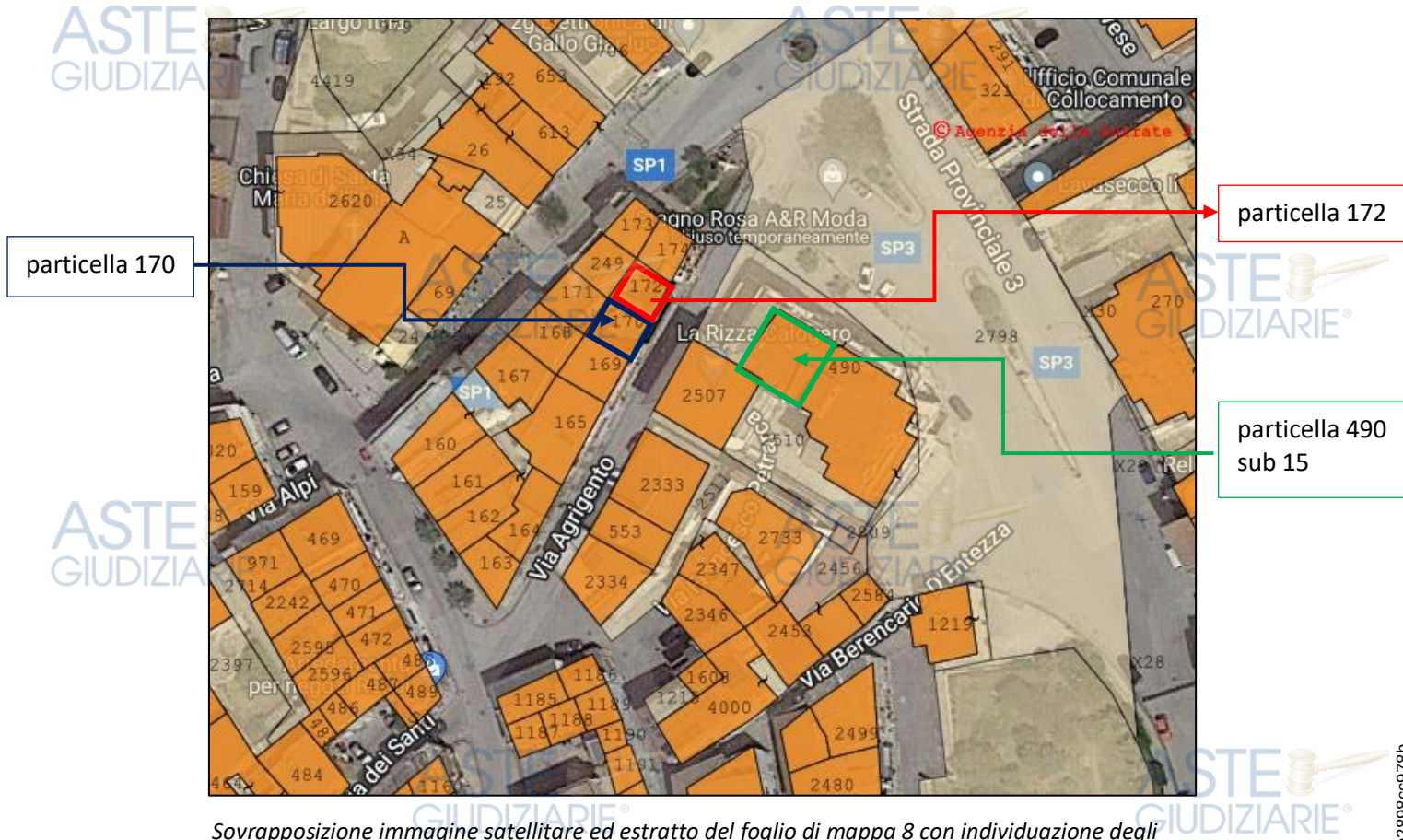
In relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente i costi (tassa ipotecaria e imposta di bollo) sono pari ad € 134,00 per ciascun cespite, ai quali dovrà essere aggiunta l'imposta ipotecaria che ad oggi non può calcolarsi perché non è nota la base imponibile.

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per individuare i beni staggiti, la scrivente ha estratto dal sito telematico dell'Agenzia delle Entrate l'estratto del foglio di mappa 8 del Comune di Delia nel quale gli stessi sono identificati alle particelle 170, 172 e 490.



Estratto del foglio di mappa 8 – particelle 170, 172 e 490



Sovrapposizione immagine satellitare ed estratto del foglio di mappa 8 con individuazione degli

Quanto agli immobili individuati ai mappali 170 e 172, trattandosi di aree urbane generate dalla demolizione dei fabbricati indicati ai punti 1) e 2) dell'Atto di pignoramento immobiliare, in data ventiquattro Gennaio 2023 la scrivente ha richiesto, a mezzo PEC, all'UTC di Delia (CL) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il ventidue Febbraio u.s. dal quale si evince che le due aree ricadono entrambe in Zona Territoriale Omogenea "B" destinata prevalentemente ad abitazioni e, pertanto, risultano aree edificabili. (cfr. allegato n. 18)

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Per acquisire la documentazione indicata al presente quesito la scrivente inviava formale richiesta all'Ufficio dello Stato Civile e dei Servizi Demografici del Comune di San Gregorio di Catania (CT) a mezzo mail dell'otto Febbraio c.a.

Il predetto Ufficio, con mail del 14.02.2023 prot. n. 0003954/2023 inviava l'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dal quale è risultato che nel Registro degli Atti di matrimonio del Comune di San Gregorio di Catania (CT) al n. 3 P. 1 dell'anno 1983 è stato registrato il matrimonio contratto il ventuno Giugno 1983 tra:

- ****Omissis****, nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****;
- ****Omissis****, nato a ****Omissis**** il ****Omissis****, C.F. ****Omissis****.

Nelle annotazioni viene riportato che i coniugi, con dichiarazione resa nell'Atto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni e, successivamente, con Atto Notarile n. 7898 del 18.10.1983 dinanzi al Notaio Achille Muscarà, del Collegio Notarile del Distretto di Catania, hanno deliberato di adottare il regime della separazione dei beni. (cfr. allegato n. 30)

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 ecc.)

7.1 Descrizione della zona in cui ricadono i beni pignorati

Gli immobili staggiti sono ubicati nel centro abitato del Comune di Delia (CL) a circa 30 Km dal capoluogo di provincia raggiungibile sia a mezzo di strade Comunali, Provinciali che con la S.S. 640 a Scorrimento Veloce.

Il quartiere semicentrale, limitrofo al centro storico a pochi metri dalla sede del Municipio e dai principali servizi, si caratterizza per la presenza di fabbricati destinati alla residenza e ad esercizi di quartiere.



Part. 172, Via
Agrigento, 21

Part. 490,
sub 15, Viale
Europa, s.n.c.

Part. 170, Via
Agrigento, 19





Immagine satellitare con individuata la zona in cui sono ubicati gli immobili staggiti ed i principali servizi

Il tessuto urbano si caratterizza per la presenza di edifici del tipo economico e popolare, aventi la stessa tipologia costruttiva, per lo più edificati in epoca remota frammisti a fabbricati di tipo civile edificati nell'ultimo ventennio.

Il traffico è di tipo locale e la dotazione degli spazi destinati ad aree di sosta e parcheggio risulta discreta.

Sono presenti la rete cittadina di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, nonché, le reti pubbliche idrica e fognaria e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

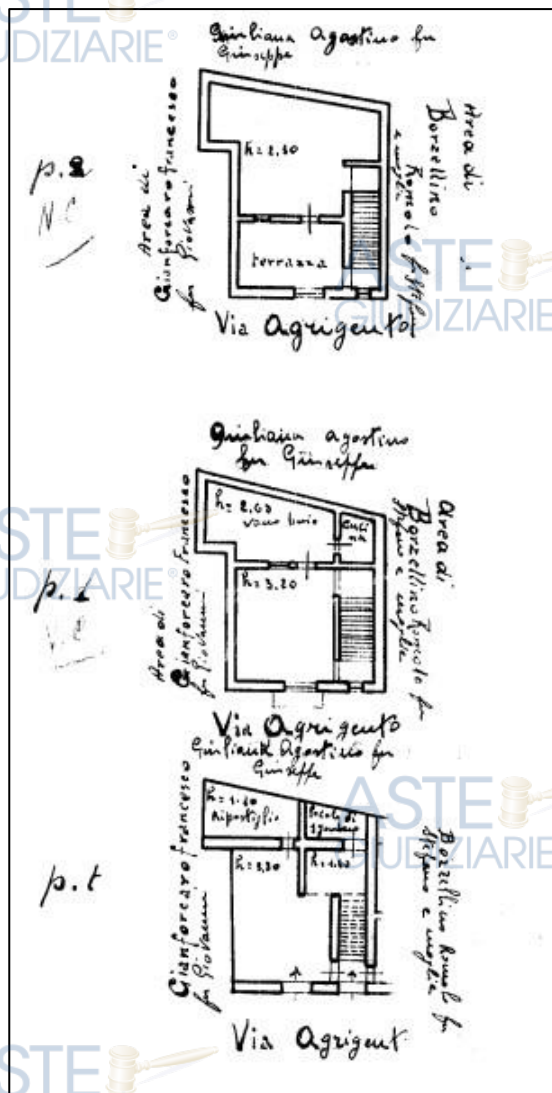
Nelle immediate vicinanze sono facilmente raggiungibili edifici religiosi, pubblici, scuola primaria, attrezzature comunali, strutture sportive di quartiere e aree di verde pubblico e parco urbano.

7.2 Descrizione degli immobili pignorati

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19.

In origine l'immobile era costituito da un fabbricato edificato in epoca remota comprendente tre elevazioni fuori terra, il cui ingresso avveniva dal civico 19 della via Agrigento.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio non risulta l'avvenuta demolizione e l'immobile attualmente è censito al **foglio di mappa 8, particella 170, categoria catastale A/4, vani 4,5** (cfr. allegato n. 5) i cui dati di classamento non rispecchiano lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.



Planimetria catastale part. 170- ante demolizione



Sovrapposizione satellitare e sagoma dell'edificio

Area di sedime generata dalla demolizione del fabbricato censito alla particella 170 destinato ad abitazione di tipo popolare

L'unità immobiliare confina a Nord con il mappale 171 di altra proprietà estranea alla procedura, a Sud con la via Agrigento, ad Est con la particella 172 di proprietà dell'esecutata

anch'essa oggetto di pignoramento e ad Ovest con mappale 169 di proprietà estranea al presente pignoramento.

Oggi, dell'originario cespite, sono residuati piccole parti di muro a confine con gli immobili costruiti in aderenza ed una parte di muro prospiciente la via Agrigento.



Area corrispondente al fabbricato censito alla particella 170, oggi, demolito

Attuale ingresso che consente l'accesso alle due aree di sedime residue dalla demolizione delle particelle 170 e 172

Area di sedime, oggi, censita alla Particella 170



Area di sedime generata in seguito alla demolizione del fabbricato censito alla part. 170

L'area, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, si presenta in stato di abbandono con la presenza di vegetazione spontanea di vario tipo.

Quanto all'originario fabbricato questo era stato costruito in aderenza con gli immobili a confine e l'ingombro era corrispondente alla sagoma della particella sulla quale era stato edificato.



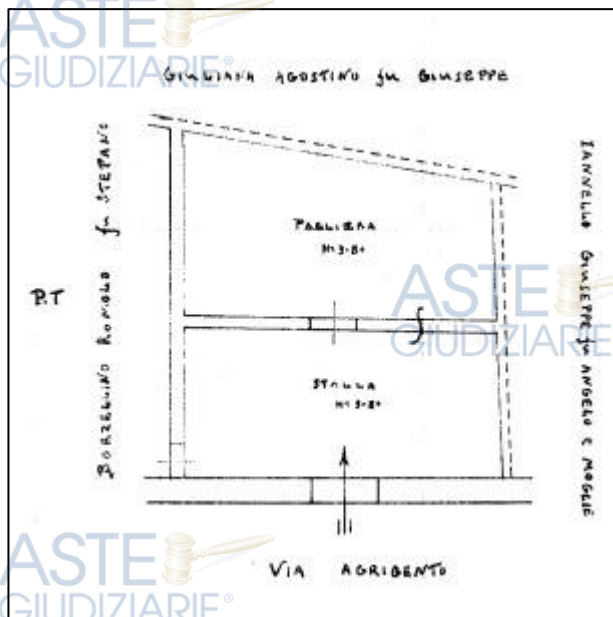
Estratto del foglio di mappa 8, particella 170

Dati identificativi: Comune di DELIA (D267) (CL)
 Foglio 8 Particella 170
 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
 Comune di DELIA (D267) (CL)
 Foglio 8 Particella 170
Classamento:
 Particella con qualità: ENTE URBANO
 Superficie: 48 m²

Il perimetro dell'area di sedime, corrispondente alla sagoma del fabbricato, è stata desunta dall'estratto del foglio di mappa, mentre la sua estensione di m² 48,00 dalla visura della particella su cui insisteva l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni con il mappale 170 con qualità "Ente urbano". (cfr. allegato n. 9)

2) Area di sedime generata in seguito alla demolizione del fabbricato destinato ad autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21.

Questo immobile, come il precedente, è stato oggetto di demolizione e la ditta, anche in questo caso, non ha provveduto all'aggiornamento, infatti, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio il bene risulta censito al **foglio di mappa 8, particella 172, categoria catastale C/6** (cfr. allegato n. 6) e, pertanto, i dati indicati in visura, come già esposto, non sono coincidenti con lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo.



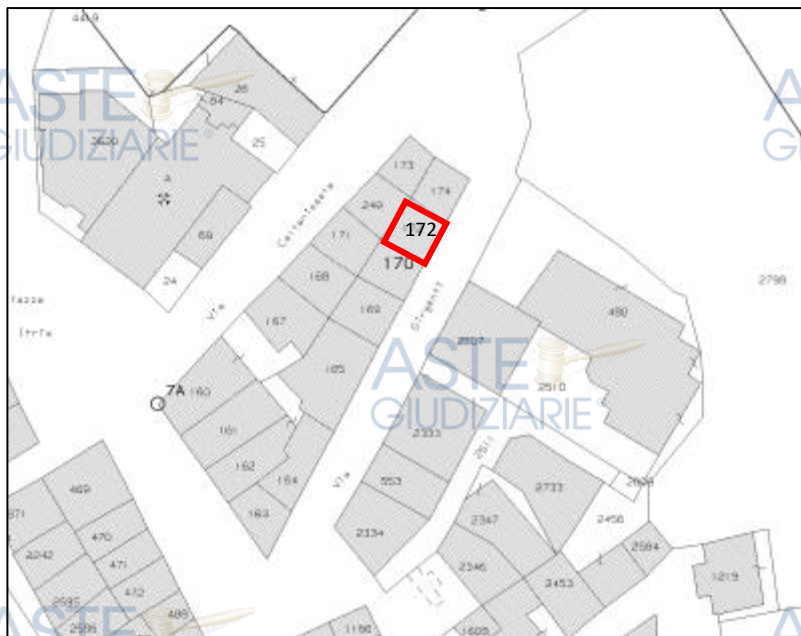
Planimetria catastale part. 172- ante demolizione



Sovrapposizione della sagoma dell'area su cui insisteva l'u.i. all'immagine satellitare

Area di sedime
generata dalla
demolizione del
fabbricato censito
alla particella 172
destinato ad
autorimessa

L'area di sedime, avente forma trapezoidale e giacitura pianeggiante, confina a Nord con mappale 249 di altra proprietà, a Sud con la via Agrigento, ad Est con la particella 174 di proprietà estranea alla procedura e ad Ovest con la particella 170 di proprietà dell'esecutata ed oggetto anch'essa di pignoramento.



Estratto del foglio di mappa 8, particella 172

Dati identificativi: Comune di DELIA (D267) (CL)
Foglio 8 Particella 172
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di DELIA (D267) (CL)
Foglio 8 Particella 172
Classamento:
Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 44 m²

Al momento del sopralluogo l'area presentava un generale stato di abbandono reso evidente dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea.



Area di sedime generata in seguito alla demolizione del fabbricato censito alla part. 172

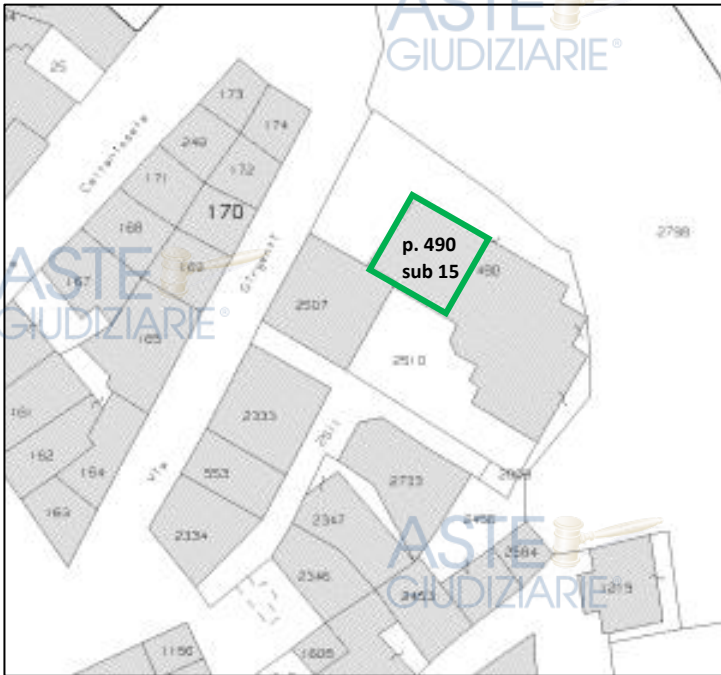


Stato di fatto post demolizione del fabbricato censito alla particella 172

Il perimetro dell'area di sedime e la sua consistenza di m² 44,00 sono stati desunti, come per il precedente bene, dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio e, precisamente, dall'estratto del foglio di mappa e dai dati di superficie indicati nella visura al N.C.T. della particella 172. (cfr. allegato n. 10)

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Trattasi di un immobile posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale di edilizia privata, censito all'Ufficio Provinciale del Territorio al **foglio di mappa 8, particella 490, subalterno 15, categoria catastale C/2 – "Magazzini e locali deposito"** che comprende i locali destinati per il deposito delle merci o i locali di sgombero (cfr. allegato n. 7)

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2023****Dati identificativi:** Comune di DELIA (D267) (CL)

Foglio 8 Particella 490 Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di DELIA (D267) (CL)

Foglio 8 Particella 490

Classamento:

Rendita: Euro 355,06

Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 125 m²

Foglio 8 Particella 490 Subalterno 15

Indirizzo: VIALE EUROPA Piano S1**Dati di superficie:** Totale: 137 m²

Stralcio del foglio di mappa 8, particella 490

L'edificio cui il bene fa parte, censito alla particella 490, è costituito da un corpo di fabbrica di tipologia civile che si sviluppa per complessivi cinque piani fuori terra, oltre che un piano seminterrato ove è ubicato il bene di cui si tratta.

I piani sono collegati per mezzo di vano scala condominiale ed impianto di risalita con ascensore.

La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a. con solai del tipo in latero cemento, tompagni e tramezzi in laterizio e copertura parte piana e parte a falde inclinate, con soprastante manto di tegole.



Da un'indagine visiva non si sono riscontrate situazioni pregiudizievoli alla staticità dell'intero edificio e lo stato d'uso e di manutenzione del fabbricato risulta discreto.

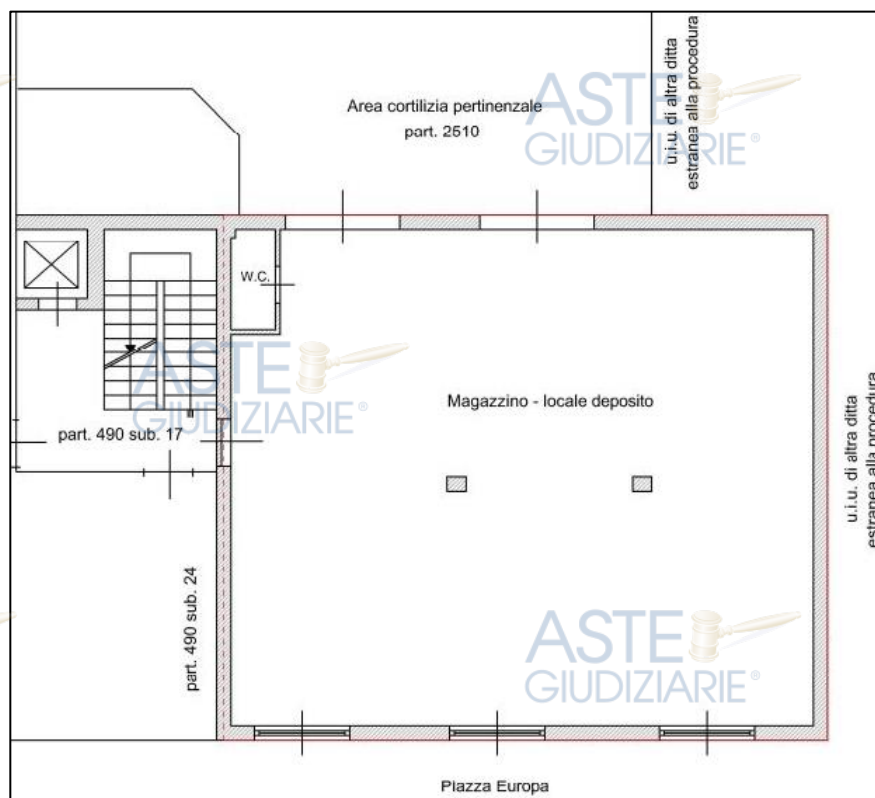


All'immobile oggetto di esecuzione si accede per mezzo di due grandi saracinesche prospicienti una corte pertinenziale, di altra proprietà, in zona retrostante il fabbricato residenziale di cui fa parte.

La corte, censita alla particella 2510, è delimitata da recinzione muraria con soprastante inferriata ed è dotata di due ingressi, uno costituito da un cancello carrabile in ferro che prospetta su uno slargo tra la via B.

D'Entezza ed il Viale Europa e l'altro pedonale dalla via F. Petrarca.

Il cespite confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di altra ditta estranea alla procedura; a Sud con la particella 490 subalterno 17 corrispondente al vano scala condominiale e particella 490 subalterno 24 di altra ditta estranea al procedimento; ad Est con intercapedine sottostante la piazza Europa e ad Ovest con corte pertinenziale censita alla particella 2510 di altra ditta.



Planimetria dei confini – immobile identificato alla particella 490 subalterno 15

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, di forma rettangolare, destinato a magazzino e locale deposito con annesso un piccolo servizio dotato di lavabo e vaso igienico.

Va evidenziato che, nel corso del sopralluogo, è stata rilevata la **mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi**.

Trattasi di una parziale difformità consistente nella chiusura di un vano porta che immetteva nel vano scala condominiale e la realizzazione del piccolo servizio.

Si precisa che le opere eseguite rientrano tra le categorie di lavori che possono essere regolarizzate e nel prosieguo della relazione verranno specificate le modalità ed i costi. (cfr. quesito n. 14)

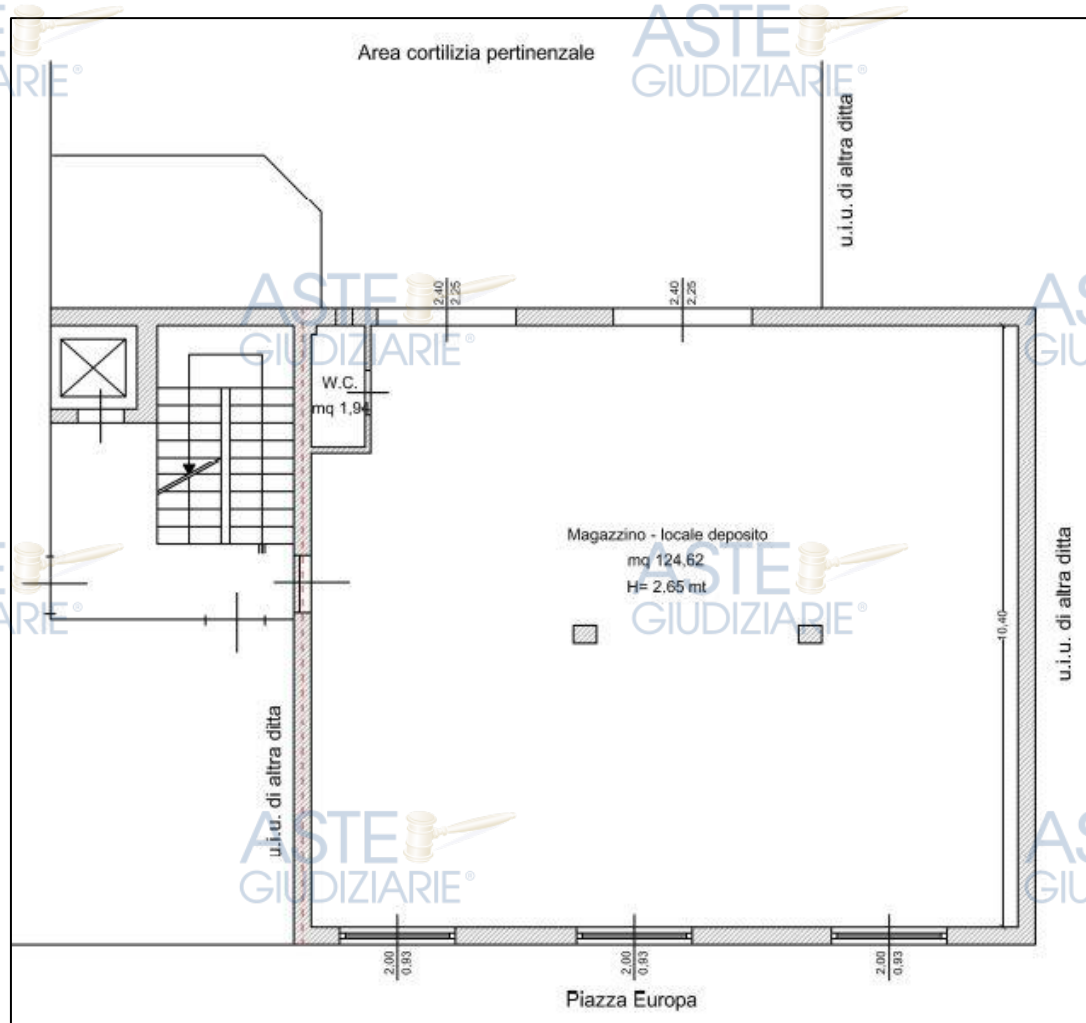
L'aerazione è assicurata da aperture a bocca di lupo poste sulla parete a confine con un'intercapedine e, pertanto, l'illuminazione risulta scarsa. Nel bagno vi è una piccola apertura che prospetta sulla corte esterna, priva di infisso ma protetta da rete metallica, che assicura il ricambio d'aria.

La consistenza del locale deposito è stata rilevata sulla scorta del sopralluogo esperito, della planimetria catastale e del rilievo metrico effettuato che, successivamente, è stato digitalizzato con l'ausilio del software Autocad (cfr. allegato n. 19)

Dal rilievo è emerso che la superficie calpestabile complessiva è pari a mq 126,56, con altezza netta di mt 2,65 (difforme da quella indicata in planimetria dove è indicata un'altezza di mt 2,75) e la superficie coperta è di mq 139,41.

Nella sottostante tabella sono riportate le caratteristiche dimensionali dei locali costituenti l'unità immobiliare.

Consistenza unità immobiliare Particella 490 subalterno 15		
Destinazione ambienti	Superficie utile (SU)	Superficie coperta
Magazzino – locale deposito	124,62 mq	
Servizio	1,94 mq	
Sommano	126,56 mq	
		139,41 mq



Planimetria della consistenza – immobile identificato alla particella 490 subalterno 15

La superficie convenzionale è stata calcolata tenendo conto i criteri stabiliti dalla norma UNI EN 15733/2011 e dall'Allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998 riguardante il "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge n. 662/96".

Per quanto sopra, la **superficie convenzionale** è di **mq 139,41** e corrisponde alla proprietà immobiliare computata fino al filo esterno dei muri perimetrali al lordo delle tramezzature interne conteggiate al 100% e dei muri di confine conteggiate al 50%, se a confine con altre proprietà contigue o con vano scala condominiale.

Superficie convenzionale						
Unità immobiliare censita alla particella 490 subalterno 15						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - locale deposito	126,56 mq	139,41 mq	1,00	139,41 mq	2,65 mt	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				139,41 mq		

Finiture		
Porta di ingresso	n. 2 saracinesche in ferro ad apertura manuale	
Porta interna	del tipo a battente ad un'anta in legno tamburato del tipo economico.	
Infissi esterni	del tipo a bocca di lupo, con telaio in ferro e vetro singolo, dotati di grate anti-intrusione in ferro.	
Pareti interne	Intonacate al civile con strato finale realizzato con ducotone, ad eccezione delle pareti del bagno, rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,95 mt.	
Soffitti	Intonacati al civile e strato finale realizzato con ducotone	
Pavimentazione interna	Mattonelle d'asfalto	
Bagno	Sono presenti un piccolo lavabo ed il w.c., in ceramica di mediocre qualità.	
Impianti	Tipologia	Regolarità
Idrico-sanitario	Con tubazioni sottotraccia ed approvvigionamento diretto dalla condotta idrica comunale.	Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Distribuisce l'acqua unicamente ai sanitari presenti nell'unico servizio igienico.
Elettrico	Del tipo sottotraccia con tensione a 220 V, dotato di interruttore magnetotermico differenziale	Si tratta dell'impianto originario realizzato al momento della costruzione. Nulla può dirsi in merito alla regolarità perché al momento del sopralluogo risultava non funzionante.
Termico	Non presente	
Fognario	Lo smaltimento delle acque reflue avviene, per mezzo dell'impianto fognario condominiale collegato alla pubblica fognatura	Regolare

Quanto ai certificati di regolare esecuzione a regola d'arte della dotazione impiantistica, come sopra individuata non è stato possibile reperirli perché non sono nella disponibilità dell'esecutata né si è riscontrata l'esistenza presso l'archivio dell'U.T.C. di Delia.

Durante l'ispezione dell'immobile, ad un esame visivo, non si sono riscontrate situazioni pregiudizievoli alla staticità dello stesso.

Sono presenti fenomeni di degrado dovuti a presenza di umidità che ha generato scrostamenti ed ammaloramento dell'intonaco, sia sulle pareti che nel soffitto, con presenza di efflorescenze in più parti.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria necessaria per il corretto mantenimento dell'unità immobiliare.

Quanto al piazzale esterno si rileva che in più punti la pavimentazione risulta sconnessa e l'incuria in cui versa è resa visibile dalla presenza di vegetazione spontanea su quasi tutta la superficie.

In virtù di quanto rilevato si dichiara che le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risultano mediocri, così come visibile nelle foto che seguono che ne illustrano le caratteristiche interne ed esterne (per maggiori dettagli cfr. allegato n. 20).



Ingresso da Piazza Europa



Ingresso visto dalla corte pertinenziale



Area cortilizia pertinenziale



Ingresso dalla via F. Petrarca

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area cortilizia pertinenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingressi al magazzino/locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Magazzino/locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Magazzino/locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Magazzino/locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Magazzino/locale deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingresso al piccolo bagno



Bagno

Le dotazioni condominiali sono quelle statuite dall'art. 1117 del C.C., oltre che le parti strutturalmente comuni, così come risultano parti comuni la rete fognaria, gli scarichi pluviali fino ai punti di diramazione delle singole unità immobiliari; gli impianti di illuminazione, idrico e fognario del vano scala e dei locali comuni fino ai contatori dei singoli utenti.

Il diritto di proprietà sulle suddette parti comuni è proporzionato al valore dell'unità immobiliare, che per il caso in esame corrisponde a 66,227 millesimi di proprietà, così come, le spese di gestione, ordinarie e straordinarie, di manutenzione e ricostruzione. Nel caso di danni, causate dai condomini, questi sono disciplinati dall'art. 2043 del C.C..

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19

2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Dalle analisi condotte, come ampiamente esposto, è emerso che la descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare relativa ai su citati immobili non corrisponde a quella attuale risultando difforme in quanto, come relazionato ai quesiti 2) e 3), gli immobili sono stati oggetto di Ordinanza sindacale n. 36 del 21.08.2015 che obbligava i proprietari alla demolizione e messa in sicurezza a proprie cure e spese degli stessi.

Durante il sopralluogo è stato accertato che la ditta proprietaria ha dato seguito a quanto prescritto nell'Ordinanza precitata e, pertanto, sui luoghi oggi gli immobili sono costituiti da due aree urbane.

Ne deriva che, non avendo la ditta proprietaria provveduto agli obbligatori aggiornamenti presso l'Ufficio del Territorio, i dati riportati nell'Atto di pignoramento si riferiscono alla situazione dei cespiti ante-demolizione con la conseguenza che non sussiste conformità.

Si tratta di una difformità che non incide sui dati identificativi ma sui dati di classamento relativi alla categoria catastale, alla classe, alla rendita e consistenza.

Per quanto sopra, siamo nell'ipotesi indicate alle lettere b) e c) del presente quesito perché i dati indicati nel pignoramento pur essendo errati consentono l'individuazione dei beni ed in precedenza lo rappresentavano in modo corretto.

Per quanto sopra, la storia catastale degli immobili, ad oggi, non rappresenta lo stato dei luoghi attuale perché non è stato eseguito l'aggiornamento post-demolizione.

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Per il suddetto immobile è stato accertato che la descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare è conforme allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e consente di individuare il cespite in modo univoco.

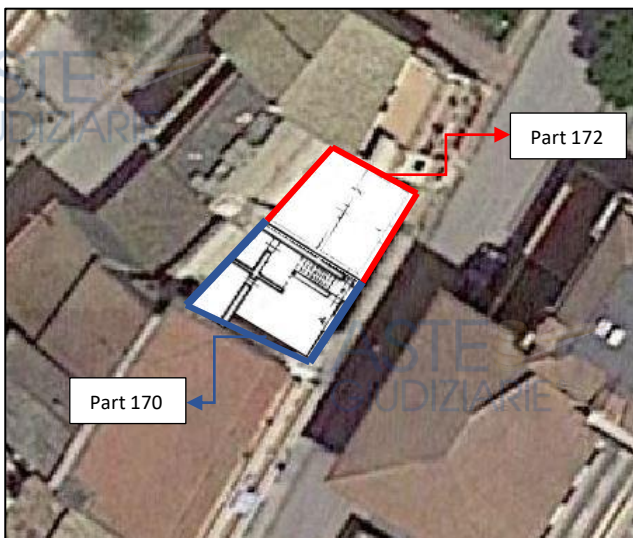
9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali di eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19

Per l'immobile di cui si tratta, allibrato alla particella 172, si dichiara che non sussiste corrispondenza né con la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza né con la planimetria catastale né con lo stato dei luoghi per le motivazioni relazionate nei precedenti quesiti.

2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Anche per questo immobile, come per il precedente, non sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione amministrativa perché l'immobile descritto, censito alla particella 170, è stato demolito e oggi risulta costituito da una area urbana. Le difformità sono quelle precedentemente relazionate.



Status quo ante demolizione - particelle 170-172



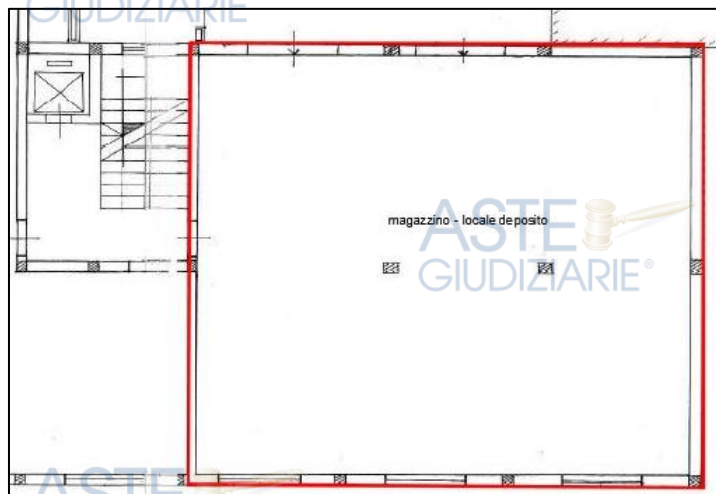
Status quo post demolizione - particelle 170-172

Per le predette aree occorre sottolineare che nell'ultimo titolo di provenienza "Atto di stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria" a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi del 01.06.2021, gli eredi, pur se gli immobili erano già stati demoliti nel primo semestre dell'anno 2020 (cfr. allegato n. 17) non lo dichiarano e a pag.

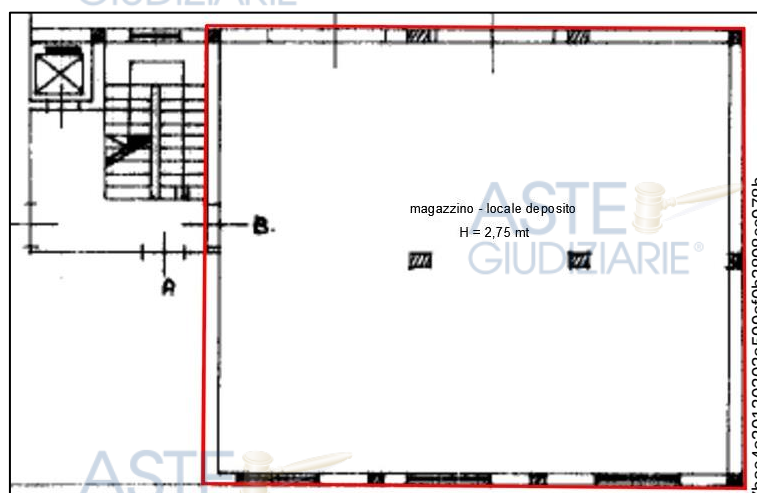
3 del predetto Atto asseriscono, difformemente dalla situazione reale, che la descrizione dei beni e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 25)

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Nel corso delle indagini è stato verificato che, pur essendoci corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di provenienza, la planimetria catastale e l'elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. 4/84 del 23.01.1984, sussistono delle difformità con lo stato dei luoghi consistenti nella chiusura di un vano porta che consentiva la comunicazione tra il locale *de quo* ed il vano scala condominiale e la realizzazione di un piccolo vano destinato a servizio. Si tratta di difformità che possono essere regolarizzate nei modi che verranno esplicitati nel prosieguo.



Planimetria di progetto - Particella 490 sub 15 - C.E. n. 4/84



Planimetria catastale - Particella 490 sub 15



Planimetria dello stato di fatto - Particella 490 sub 15

Realizzazione del vano W.C. e chiusura della porta, che collegava il bene con il vano scala del fabbricato cui il bene fa parte, in **difformità** sia dall'elaborato grafico allegato all'ultimo provvedimento autorizzativo C.E. n. 4/84 che alla planimetria catastale agli atti del N.C.E.U..

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Trattandosi di due aree generatesi in seguito alla demolizione dei fabbricati *de quibus* ed essendo le stesse corrispondenti, per forma ed estensione, alle aree di sedime dei fabbricati demoliti si attesta che le stesse non includono parti aliene non pignorate, risultano tra loro adiacenti e fuse sul piano fisico pur mantenendo autonomi identificativi catastali.



Status quo ante
demolizione.

La sagoma dei rispettivi fabbricati, censiti alle particelle 170 e 172 è coincidente con le aree di sedime generate dalla demolizione dei fabbricati



Status quo post
demolizione

Part. 172

Part. 170

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

In virtù dei rilievi condotti nel corso del sopralluogo **le ipotesi indicate nel quesito non incorrono.**

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.*

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19**2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

L'ipotesi indicata nel quesito non incorre per nessuno degli immobili indicati ai punti 1) e 2).

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

L'immobile staggito pur derivando da una maggiore consistenza originaria, che comprendeva l'area esterna (cfr. Atto di provenienza con cui il *de cuius* acquistava il bene allegato n. 24), all'odierna debitrice è pervenuto nell'attuale consistenza in quanto in seguito all'Atto di stralcio di quota divisionale l'area esterna, censita con il mappale 2510, veniva assegnata alle sig.re ****Omissis**** e ****Omissis****. (cfr. allegato n. 8)

La porzione ceduta a terzi, pertanto, riguarda una porzione diversa non interessata dal Pignoramento immobiliare per cui è causa.

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.*

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19**2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Per le succitate aree, non si è proceduto ad eseguire la correzione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, ma il costo per il futuro aggiornamento verrà detratto dal loro valore.

Nel caso in specie trattandosi di demolizione totale di un fabbricato, per la regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio si dovrà

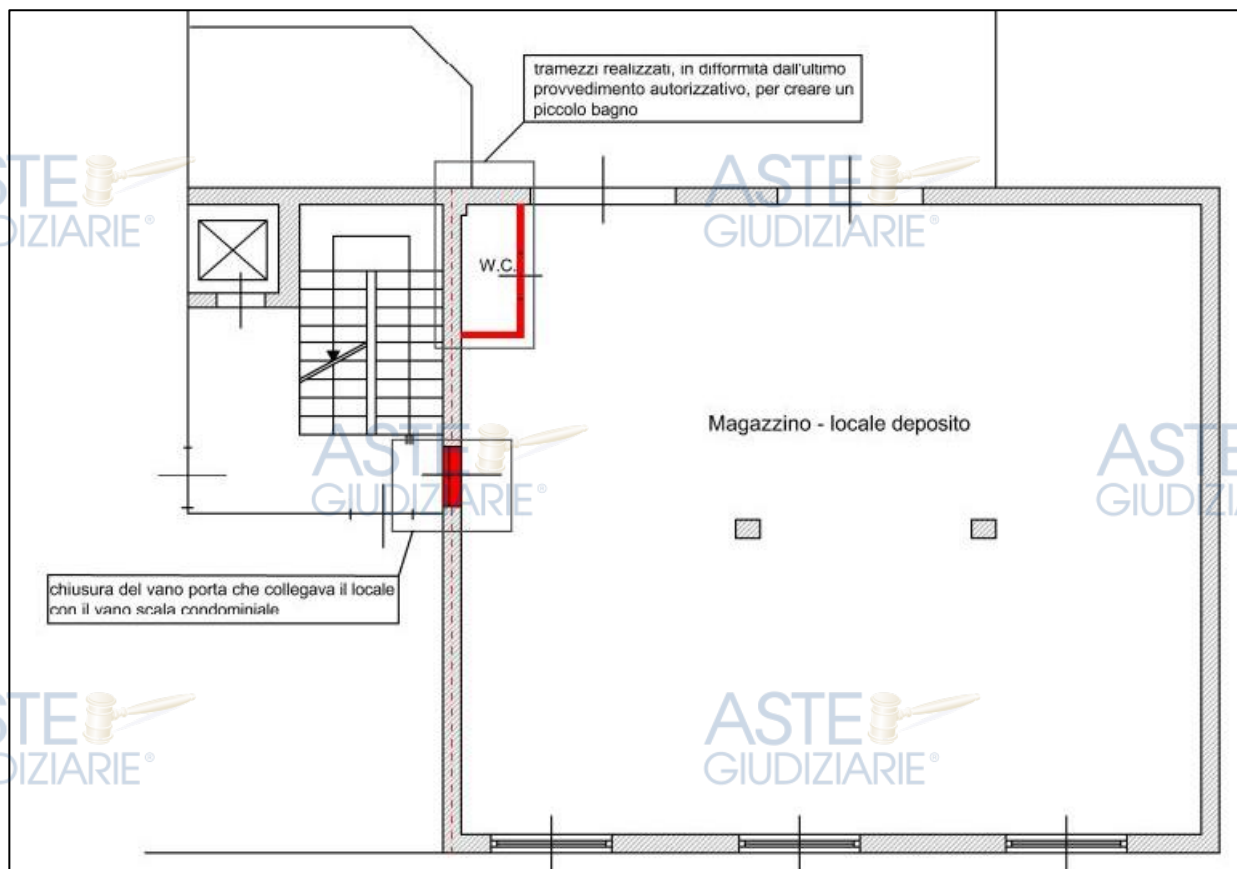
presentare la dichiarazione DocFa ed il tipo mappale procedendo alla soppressione del bene precedentemente censito e alla costituzione di una nuova area individuata con un nuovo identificativo particellare al catasto terreni.

Questo tipo di denuncia prevede la causale “demolizione totale – DET” e l’unità in costituzione deve essere un’area urbana alla quale sarà assegnata la categoria “F1” che comprende le unità immobiliari urbane, non legate ad alcuna unità immobiliare, non idonee a produrre ordinariamente un reddito, infatti, non viene associata alcuna rendita catastale ed è esclusa la presentazione della singola planimetria.

Il costo della regolarizzazione per ogni unità immobiliare si stima in € 700,00 comprensivo dell’onorario del professionista che dovrà presentare la pratica.

3) **Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Le difformità riscontrate, consistenti nella realizzazione di un piccolo bagno e la chiusura di una porta che consentiva l’accesso al vano scala dell’edificio cui il bene fa parte, non rientra tra quelle difformità che incidono sulla rendita catastale e, pertanto, la loro regolarizzazione catastale potrà essere fatta dal promissario acquirente.



Planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto alla planimetria catastale - Particella 490 sub 15

Per le difformità riscontrate, come sopra relazionate e rappresentate, in virtù della vigente normativa si dovrà ricondurre la situazione fattuale a quella documentale e, per tale motivo andrà redatta la nuova planimetria dell'u.i..

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto Urbano, andrà trasmessa la pratica DocFa, che comporta un costo di € 50,00 per la presentazione della nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre il costo dell'onorario del tecnico abilitato che espleterà la pratica che si stima in € 400,00 per un costo complessivo di € 450,00 esclusi oneri ed accessori di legge.

Il costo della regolarizzazione sarà detratto dal valore di mercato del bene.

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

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Dalle ricerche condotte è emerso che la zona in cui ricadono i beni di cui si discute, in base al vigente strumento urbanistico deliberato con atto consiliare n. 71 del 14.12.1971, modificato con atti n. 51 e n. 71 del 25.04.1975 e n. 27 del 20.02.1977 ed approvato dall'Assessorato per lo Sviluppo Economico della Regione Siciliana con D.A. n. 8/78, è titolata "B – di completamento" normata dagli artt. 7 ed 8 delle Norme di Attuazione.

Le Zone Territoriali Omogenee "B-di completamento" comprendono le parti della città destinate prevalentemente ad abitazione, ma all'interno delle quali sono consentiti esercizi commerciali di piccole dimensioni, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi ad eccezione di quelli all'aperto e le stalle, pensioni e alberghi, ambulatori, locali di ritrovo e spettacoli, autorimesse pubbliche e private.

Le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono soggette a licenza edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità 9,00 mc/mq
- Rapporto di copertura 7/10
- Altezza massima 13,00 mt
- Distanza tra le pareti degli edifici di 10,00 mt.

Per gli immobili che sono stati oggetto di demolizione, che in precedenza erano stati costruiti in aderenza con gli immobili confinanti è consentita la ricostruzione in aderenza, con l'altezza massima che non potrà essere maggiore della larghezza delle strade.

Per quanto sopra relazionato le aree di sedime risultano aree edificabili sulle quali sarà possibile edificare un nuovo edificio rispondente ai requisiti statuiti agli artt. 7 e 8 delle N.d.A., previo rilascio di Concessione Edilizia.

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

La destinazione d'uso risultante dal titolo autorizzativo e dalla visura catastale rientra tra quelle consentite dal vigente P.R.G. per gli immobili ricadenti nella Zona "B" e, pertanto, risulta **regolare dal punto di vista urbanistico.**

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19

2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Per i sopradetti beni nulla può dirsi in merito alla conformità edilizia in quanto, come ampiamente esposto, i fabbricati sono stati demoliti ed al momento della stesura della presente relazione sono costituiti da due aree edificabili la cui consistenza è pari alla corrispondente area di sedime degli stessi.

3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Trattandosi di un bene riconducibile ad un più ampio fabbricato condominiale, per la regolarità edilizia si farà riferimento sia ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato che a quelli successivi rilasciati per il bene *de quo*.

Regolarità edilizia

Per accertare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato la scrivente in data 18.01.2023 si è recata presso l'archivio dell'U.T.C. di Delia per visionare la

documentazione amministrativa agli atti e, successivamente, a mezzo PEC del 23.01.2023, protocollata con il n. 1005 il 24.01.2023 è stata richiesta copia della documentazione amministrativa rilasciata dal competente ufficio.

L'U.T.C., a mezzo PEC, con nota del 28 Febbraio 2023, prot. n. 2621/2023 sottoscritta dall'Arch. ****Omissis**** n.q. Dirigente della sezione Urbanistica, mi inviava una nota nella quale mi faceva presente che *"a causa di diversi traslochi effettuati dagli uffici comunali ed in particolare da quest'Ufficio Tecnico non si trova il fascicolo contenente la pratica inerente l'immobile di che trattasi con i relativi titoli abilitativi alla costruzione, pertanto non si può attestarne la conformità edilizia."*

Ciò stante, visto che l'accatastamento, è coincidente con la realizzazione del fabbricato, si può tenere conto, per la regolarità edilizia dell'accatastamento già in possesso della S.V."

La scrivente, preso atto dell'irreperibilità della documentazione amministrativa in capo al fabbricato di cui si discute presso l'archivio dell'U.T.C. di Delia, ha contattato l'impresa Genova, n.q. di costruttore che suo tempo costruì l'edificio, per reperire la predetta documentazione.

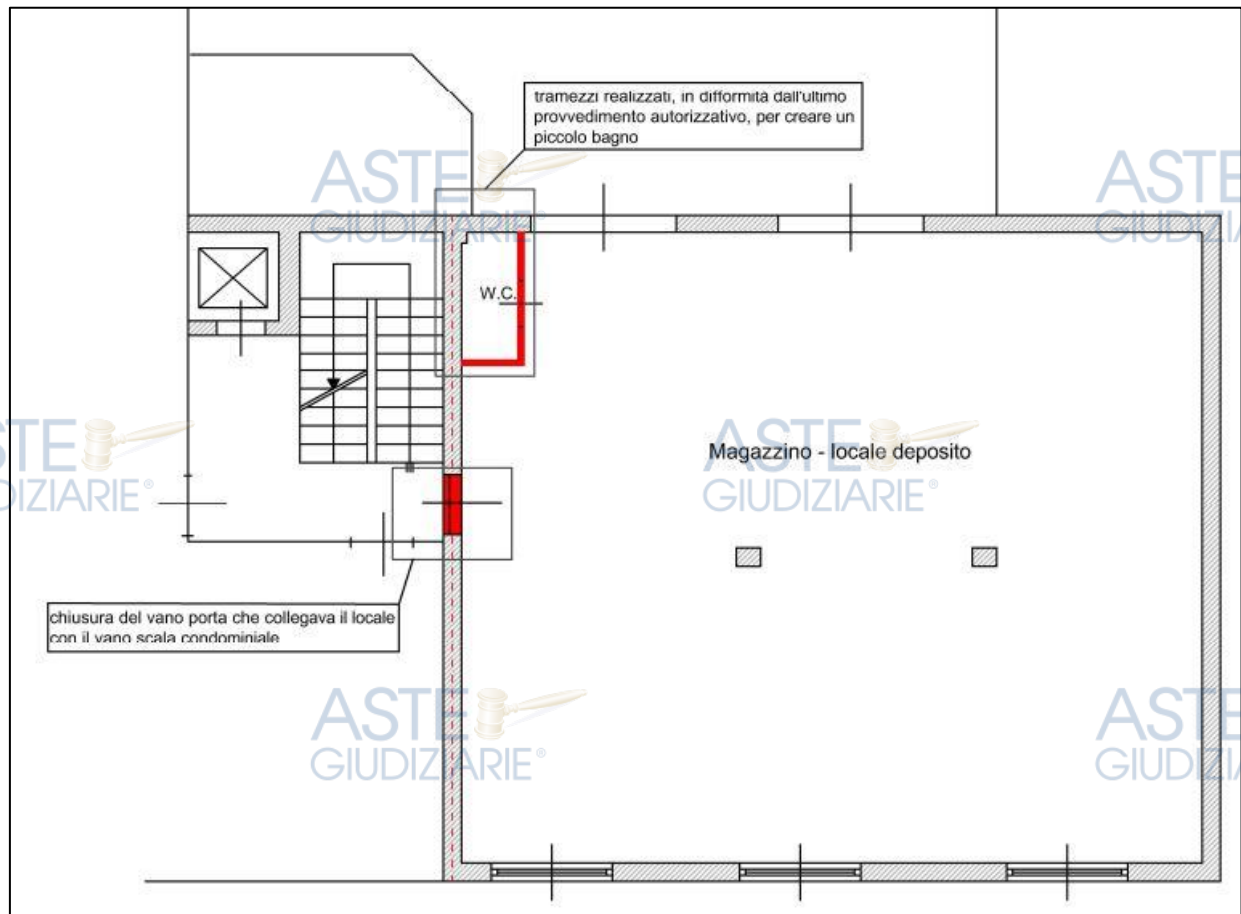
Il costruttore mi ha indicato gli estremi delle Concessioni Edilizie rilasciate dall'U.T.C. di Delia per la realizzazione del fabbricato cui il bene fa parte e fornito, in copia conforme all'originale, la documentazione tecnica-amministrativa relativa all'ultimo provvedimento autorizzativo, che costituisce parte integrante della presente relazione, di seguito elencata:

- Pratica Edilizia n. 21/74 del 18.06.1974;
- Pratica Edilizia n. 32/75 del 12.12.1975;
- Pratica Edilizia n. 90/77 del 18.12.1978;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 4 del 23.01.1984, pratica edilizia n. 114/80 in testa alla Ditta Genova Giovanni (cfr. allegato n. 14);
- Elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria n. 4 del 23.01.1984 (cfr. allegato n. 15);
- Autorizzazione di Abitabilità, prot. n. 2282, del 30.04.1984. (cfr. allegato n. 16)

Non risultano ulteriori atti amministrativi posti in essere in epoca successiva al 1984.

Per quanto sopra, tenuto conto delle risultanze emerse nel corso del sopralluogo e della documentazione reperita dallo scrivente C.T.U., è emerso che **non sussiste conformità edilizia in quanto rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo si sono rilevate delle difformità consistenti nella chiusura di un vano porta che collegava**

il locale deposito con il vano scala condominiale e nella realizzazione di un piccolo servizio.



Per le succitate difformità la ditta proprietaria non ha mai presentato alcuna pratica edilizia. La tipologia dei lavori eseguiti, non determinando né aumento delle superfici né del volume, rientra nella casistica prevista dal D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed integr. tra quelli sanabili che potranno essere regolarizzati per mezzo di una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva** (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. n. 16/2016 e successive modifiche apportate dalla L.R. n. 23/2021 e dalla L.R. n. 2/2022 che prevede una sanzione pecuniaria di €1.000,00 oltre € 51,65 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di € 16,00, nonché, € 600,00 per il professionista che istruirà la pratica.

Alla C.I.L.A. Tardiva occorre allegare la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico (D.I.R.I.) e la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) redatte da professionisti abilitati, il cui costo ammonta rispettivamente ad € 250,00 per la D.I.R.I. ed € 500,00 per la redazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Ne deriva che, il costo complessivo della regolarizzazione edilizia è pari ad € 2.867,50.

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 Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In considerazione della tipologia dei cespiti pignorati costituiti da due aree di sedime con capacità edificatoria ed un magazzino-locale deposito, per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi si ritiene corretto formare due distinti lotti così costituiti:

Lotto n. 1

Piena proprietà di due aree di sedime così individuate:

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Lotto n. 2

Piena proprietà di un immobile ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c. posto al piano seminterrato di un edificio residenziale, come di seguito individuato

3) Magazzino e locali deposito

Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 8, particella 490, subalterno 15, categoria C/2, consistenza 125 m² e superficie catastale 137 m².

Si fa presente che la formazione dei lotti come sopra costituiti non necessita dell'identificazione di nuovi confini, né di alcun frazionamento in quanto le unità immobiliari già costituiscono beni autonomamente utilizzabili.

Per quanto sopra espresso si propone la vendita dei cespiti, come catastalmente individuati, in due distinti lotti.

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 Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21
- 3) Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Dall'analisi della documentazione agli atti ed in base alle ricerche svolte si è evinto che **tutti i cespiti oggetto di pignoramento immobiliare sono di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 e sono stati pignorati nell'intero** e, pertanto, non risultando altre quote attribuibili ad altri proprietari verranno valutati nell'intero.

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.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Trattasi, come già esposto, di due aree urbane residue dalla demolizione dei fabbricati che vi insistevano ed al momento del sopralluogo sono risultate nel possesso dell'esecutata ed in stato di abbandono.

- 3) Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

L'immobile è risultato nel possesso dell'esecutata, libero, privo di arredi ed in stato di abbandono.

Il titolo che ne legittima il possesso in capo all'esecutata sig.ra ****Omissis**** è l'Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021 rogato dal

Dott. Giuseppe Balestrazzi Notaio in Belpasso (CT) rep. n. 11819/8269 trascritto il 30.06.2021 ai nn.6733/5741, pertanto, **essendo in uso all'esecutata si considerano liberi.**

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 di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.*

- 1) **Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) **Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21
- 3) **Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Nel caso in esame **i beni pignorati non ricadono nel caso previsto dal quesito**, trattandosi di beni di esclusiva proprietà e nel possesso dell'odierna esecutata il cui stato civile è coniugata in regime di separazione legale dei beni (cfr. allegato n. 30)

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), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- 1) **Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) **Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21
- 3) **Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici si attesta, per tutti gli immobili indicati nell'Atto di pignoramento, l'inesistenza di vincoli connessi con la tutela del patrimonio artistico, storico, paesaggistico o alberghiero o di inalienabilità.

Relativamente ai beni indicati ai punti 1) e 2) trattandosi di aree urbane queste non sono gravate da vincoli di natura condominiale.

Quanto al bene indicato al punto 3), facente parte di un edificio multipiano condominiale, è gravato da vincoli di natura condominiale che sono quelli indicati dal Codice Civile per la

gestione della cosa comune, mentre gli oneri condominiali sono quelli statuiti dall'art. 9 della L. 392/1978 che, nel caso in specie, pone a carico del conduttore le spese relative alla manutenzione dell'edificio e al pagamento della fattura della luce della scala.

Nessuno dei beni ricade all'interno dell'ipotesi prospettata al terzo punto del quesito e, per tali motivi, i beni si possono considerare liberi da tali pesi.

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso.

Tutti i cespiti pignorati rientrano tra i beni per i quali decade l'obbligatorietà della predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica per i motivi di seguito esposti.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21

Trattandosi di aree urbane non si procede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- 3) Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Anche per quanto attiene questo immobile, avendo destinazione d'uso Magazzino e locale deposito, corrispondente alla categoria catastale C/2, in virtù della vigente normativa ed in particolare dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/93 e succ. mod. ed integr., nonché, dall'allegato A del D.M. del 26.06.2015. non rientra tra i beni per i quali è obbligatorio la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

21.1 Lotto n. 1 - Criterio di stima e valore di mercato

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19 – Foglio di mappa 8 particella 170
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 21 – Foglio di mappa 8 particella 172

Trattandosi di due aree urbane edificabili, liberamente commerciabili, non gravate da alcun vincolo, il loro valore di mercato si determinerà attraverso il procedimento diretto o sintetico attraverso il quale il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificio edificato.

Il prezzo di mercato dei terreni edificabili è correlato ad alcuni indici e parametri che incidono sul valore di mercato e che concorrono a rendere il bene appetibile sul mercato immobiliare.

Nella stima, infatti, occorre tenere presente la vicinanza dei lotti ai principali servizi ed infrastrutture pubbliche, la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la salubrità, rumorosità e panoramicità della zona, la facilità di accesso, il tipo di viabilità e la presenza di parcheggi, nonché, l'estensione del lotto, la sua forma e conformazione, i parametri urbanistici specifici ed in particolar modo l'indice di fabbricabilità, che rappresenta la cubatura edificabile, e maggiore è questo indice maggiore sarà il valore dell'area.

Dalle indagini svolte è emerso che le due aree per il contesto territoriale ed ambientale nel quale ricadono risultano avere una discreta appetibilità sul mercato.

Per quanto sopra espresso, la scrivente ha svolto indagini di mercato per reperire i valori unitari di vendita a nuovo dei fabbricati civili al fine di determinare il valore di mercato del fabbricato realizzabile con l'indice di fabbricabilità fondiario vigente nella zona "B".

Il metodo diretto si attua determinando *in primis* il valore di mercato del fabbricato che si può edificare e, successivamente, il valore di mercato dell'area edificabile verrà determinato come valore percentuale di incidenza dell'area.

I parametri di riferimento sono:

- **S_L** Superficie del lotto
- **I_F** Indice di fabbricabilità fondiaria espresso in mc/mq che rappresenta il rapporto tra la cubatura edificabile su un terreno e la superficie totale dello stesso. Attraverso questo indice si determina la volumetria edificabile e da questa si desumono i mq edificabili.
- **VE_{mq}** Il prezzo finito praticato nella zona
- **VE_{tot}** Il Valore di mercato complessivo del fabbricato realizzabile
- **I_a** Incidenza percentuale attraverso il quale determinare il valore del terreno come percentuale del valore di mercato del fabbricato realizzabile. Questa percentuale varia dal 10 al 30% a seconda delle peculiari caratteristiche del terreno da valutare.

Nel corso delle indagini svolte è emerso che i due lotti in virtù del vigente strumento urbanistico ricadono in Zona Territoriale Omogenea "B" con un indice di fabbricabilità fondiaria (**I_F**) di 9 mc/mq.

Dall'indagine di mercato, svolta presso operatori del settore ed imprese edili che operano in zona, si è evinto che nel caso specifico il prezzo finito, praticato nella zona, varia da €/mq 600,00 ad €/mq 700,00.

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del valore di mercato dei beni facenti parte del Lotto n. 1.

1) Area di sedime, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19 – Foglio di mappa 8 particella 170

S_L Superficie del lotto 48,00 mq

I_F Indice di fabbricabilità fondiaria 9 mc/mq

Fabbricato edificabile = 48,00 mq x 9 mc/mq = 432,00 mc

Considerando un'altezza lorda di 3,00 mt si potranno edificare 144,00 mq, ottenuti dividendo la volumetria edificabile per l'altezza di interpiano.

Assumendo un prezzo finito praticato nella zona pari a 650,00 €/mq, desunto dal range dei prezzi praticati nella zona, il valore di mercato dell'edificio che si potrà costruire è di € 93.600 così ottenuto:

$$VE_{tot} = 144,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 93.600,00$$

Poiché, come già detto, il valore del terreno edificabile (V_{Lotto}) altro non è che una percentuale (I_a) del valore complessivo dell'immobile realizzabile (VE_{tot}), assumendo nel caso in specie una percentuale del 20%, che tiene conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ne deriva che, il lotto ha un valore di mercato di € 18.720,00.

$$V_{Lotto} = 20\% \text{ di } \text{€ } 93.600,00 = \text{€ } 18.720,00$$

Al superiore valore occorrono detrarre i costi della regolarizzazione catastale pari ad € 700,00 (cfr. quesito 12)

$$V_{Lotto} = \text{€ } 18.720,00 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 18.020,00$$

Ed in ultimo, occorre effettuare una correzione alla stima del 5% per il particolare tipo di vendita che implica l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ottenendo così che il ha un **valore di mercato di € 17.119,00**

$$V_{Lotto} = 5\% \text{ di } \text{€ } 18.020,00 = \text{€ } 17.119,00$$

2) Area di sedime, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19 – Foglio di mappa 8 particella 172

Per determinare il valore di mercato di questo immobile si procederà applicando lo stesso procedimento adottato per l'u.i. indicata al punto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

SL
IF

Superficie del lotto 44,00 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria 9 mc/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\text{Fabbricato edificabile} = 44,00 \text{ mq} \times 9 \text{ mc/mq} = 396,00 \text{ mc}$$

Tenuto conto di un'altezza lorda di mt 3 si potranno edificare 132,00 mq ed applicando un valore di 650,00 €/mq il valore dell'edificio che si potrà costruire (**VE_{tot}**) è di € 85.800.

$$\text{VE}_{\text{tot}} = 132,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 85.800,00$$

Il valore di mercato del terreno edificabile è di € 17.160,00 applicando una percentuale (**I_a**) del 20% al valore complessivo dell'immobile, che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto.

$$\text{V}_{\text{Lotto}} = 20\% \text{ di € } 85.800,00 = \text{€ } 17.160,00$$

Anche per questo immobile al valore di mercato, come sopra determinato, andranno detratti i costi della regolarizzazione catastale pari ad € 700,00 (cfr. quesito 12)

$$\text{V}_{\text{Lotto}} = \text{€ } 17.160,00 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 16.460,00$$

Ed in ultimo, occorre applicare una correzione alla stima del 5% per il particolare tipo di vendita che implica l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ottenendo così un **valore di mercato** di **€ 15.637,00**.

$$\text{V}_{\text{Lotto}} = 5\% \text{ di € } 16.460,00 = \text{€ } 15.637,00$$

Ne deriva che, il **valore complessivo delle due aree è di € 32.756,00** di cui € 17.119,00 l'area censita al foglio di mappa 8 particella 170 ed € 15.637,00 quella censita al foglio di mappa 8 particella 172.

21.2 Lotto n. 2 – Criterio di stima e valore di mercato**3) Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto corretto adottare il criterio di stima sintetico – comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato del bene *de quo*, in una libera contrattazione di compravendita, attraverso la comparazione con beni simili, aventi caratteristiche analoghe, ricadenti nello stesso segmento di mercato dei quali sono noti i valori di mercato.

I valori desunti dall'indagine di mercato verranno calibrati in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima ed in particolare si terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del quartiere nel quale ricade, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, della presenza agli allacciamenti alle reti idrica e fognaria comunali, della vetustà e delle condizioni d'uso.

Nel caso di regolarizzazione edilizia e catastale al valore di mercato ne verranno detratti i costi che saranno a cura della parte acquirente con le modalità e le tempistiche previste dalle leggi in vigore per i fabbricati acquistati all'asta.

Per quanto sopra esposto, in primo luogo la scrivente ha svolto un'indagine di mercato in modo diretto presso operatori immobiliari e di settore che operano in zona per reperire i valori praticati nella zona per gli immobili destinati a magazzini e locali deposito.

Di seguito si riportano i valori di mercato forniti dalle Agenzie Immobiliari espressi in metro quadro di superficie commerciale.

Indagine di mercato		
Agenzie immobiliari consultate	Valori espressi	Valore medio
Dimensione casa s.r.l. Via Vittorio Veneto, 40 San Cataldo (CL)	da €/mq 300,00 ad €/mq 350,00	€ 325,00
Volpe immobiliare Viale Trieste, 131/V Caltanissetta	da €/mq 320,00 ad €/mq 400,00	€ 360,00

E' stata, altresì, condotta un'indagine di mercato in modo indiretto consultando le banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, nonché, è stato consultato il sito dedicato alle vendite giudiziarie.

Le **quotazioni immobiliari** pubblicate dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, accessibile attraverso il sito www.agenziadelterritorio.it riferite al primo semestre 2022, ultimo dato disponibile, per la zona in cui ricade il bene,

classificata "B1 - centrale", con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, per gli immobili destinati a Magazzino i valori di mercato variano da €/mq 320,00 ad €/mq 400,00 con **valore medio di €/mq 360,00**. Si fa presente che i valori OMI sono da intendersi indicativi in quanto andranno mediati con la situazione riscontrata sui luoghi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: DELIA

Fascia/zona: Centrale/CORSO UMBERTO I, VIA ROMA, VIA DEI SANTI, VIA PIAVE

Codice di zona: B1

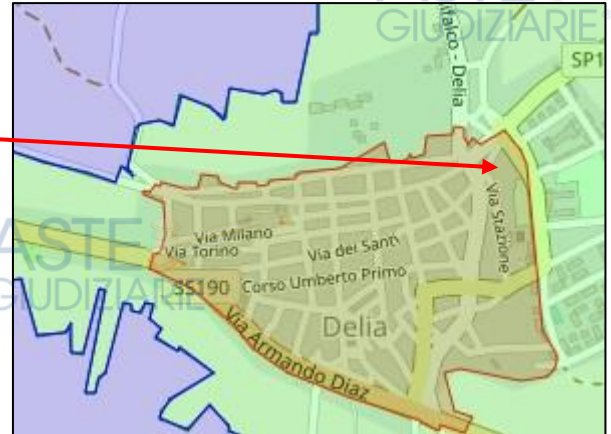
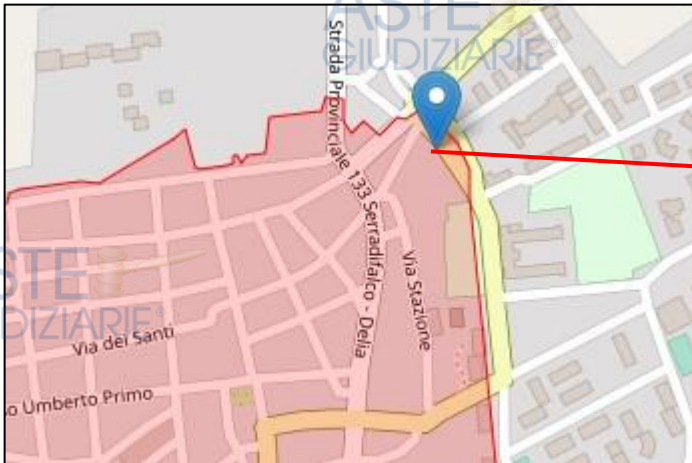
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	400	L
Negozi	NORMALE	330	660	L

I valori di mercato, espressi dal **Borsino Immobiliare** reperiti sul sito www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in cui è ubicato il bene e per la tipologia dell'immobile di cui si discute, che ricade all'interno di un fabbricato di qualità nella media di zona, alla data del 18.03.2023, variano da €/mq 180,00 ad €/mq 370,00, con valore di mercato medio di €/mq 275,00.



 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 180	Euro 275	Euro 370

Quanto all'indagine condotta sul sito dedicato alle vendite giudiziarie non ha prodotto dati significativi in quanto su Delia vi è, soltanto, pubblicizzata la vendita di beni facenti parte della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 153/2017 R.G.Es. che riguarda fabbricati di diversa tipologia (Abitazione di tipo civile e Negozi/botteghe) rispetto a quelli da valutare.

I valori di mercato, come sopra reperiti, dovranno essere calibrati tenendo conto delle particolari caratteristiche del bene (destinazione d'uso, pertinenze esclusive, livello di piano, caratteristiche costruttive, impianti tecnologici, stato d'uso e manutenzione) e gli elementi che ne possono accrescere o diminuire il valore (caratteristiche ambientali, servizi offerti dalla zona in cui è ubicato, regolarità edilizia, urbanistica e catastale).

Ed ancora, si terrà conto che si tratta di un immobile che verrà venduto per mezzo di asta immobiliare senza garanzia per vizi e/o difetti occulti.

Tenuto conto di quanto relazionato, considerato il range dei valori di mercato praticati nella zona per immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare, nonché, considerate le caratteristiche dell'edificio cui fa parte e quelle riferite all'unità immobiliare, si ritiene corretto assumere un valore di mercato di €/mq 400,00 che tiene conto, altresì, dello stato manutentivo e della presenza dell'area esterna che costituisce una pertinenza esclusiva con accesso diretto all'unità immobiliare.

Ne deriva che, avendo l'immobile una superficie commerciale di mq 139,41 come precedentemente calcolata, il valore di mercato è di € 55.764,00.

$$\text{Valore di mercato magazzino-locale deposito} = \text{mq } 139,41 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 55.764,00$$

Considerato che il magazzino è posto al piano seminterrato e lo stato d'uso e di manutenzione risulta mediocre si applica una riduzione di 0,80 al valore di mercato come sopra determinato.

$$\text{Valore di mercato magazzino-locale deposito} = \text{€ } 55.764,00 \times 0,80 = \text{€ } 44.611,20$$

Alla stima, considerata a corpo, occorre apportare un abbattimento forfettario che tiene conto che si tratta di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale che comporta oneri tributari maggiori perché calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sul valore catastale e che non opera la garanzia per vizi e/o difetti occulti di cui all'art. 1490 C.C., nonché, detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, come evidenziati nel sottostante quadro sinottico.

Adeguamenti e correzioni	
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti che si pone pari al 5% perché si tiene conto del modesto valore di mercato	€ 2.230,56
Costi di regolarizzazione edilizia	€ 1.067,65
Costo per la Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico (DI.RI.)	€ 250,00
Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.)	€ 500,00
Costi di regolarizzazione catastale	€ 450,00
Spese condominiali insolute	€ 43,71
Sommano	€ 4.541,92

Il più probabile **valore di mercato dell'immobile pignorato**, che costituisce il prezzo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni, è di € 40.069,28 in cifra tonda **€ 40.070,00 (Euro Quarantamilazerosettanta//00)** come di seguito ottenuto:

Valore di mercato magazzino-locale deposito = € 44.611,20 - € 4.541,92 = € 40.069,28

Si precisa che i valori di mercato, come sopra determinati, sono riferiti alla situazione di mercato immobiliare alla data di redazione della stima ed allo stato manutentivo riscontrato nel corso del sopralluogo e, pertanto, non tiene conto di eventuali variazioni, ad oggi non prevedibili, che potranno incidere sui parametri utilizzati.

Valore complessivo dei lotti oggetto di pignoramento immobiliare			
Lotto n. 1	Superficie commerciale	Quota in vendita	Valore di mercato
Area edificabile, foglio 8, particella 170	mq 48,00	1/1	€ 17.119,00
Area edificabile, foglio 8, particella 172	mq 44,00	1/1	€ 15.637,00
Lotto n. 2			
Magazzino/locale deposito, foglio 8, particella 490, sub. 15	mq 139,41	1/1	€ 40.070,00
Valore di stima			€ 72.826,00

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

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare**, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa**, ubicata a Delia in via Agrigento, 2

Questi immobili non rientrano tra le tipologie interessate dal presente quesito

- 3) Magazzino e locali deposito** ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.

Al fine di rispondere in modo esaustivo al quesito, lo scrivente C.T.U. ha contattato, preliminarmente per le vie brevi, il rag. ****Omissis**** in qualità di amministratore del condominio dello stabile cui il bene fa parte, per reperire la documentazione amministrativa e contabile riferita al cespite pignorato e, successivamente, in data 7 febbraio u.s. ha formalizzato la richiesta della documentazione a mezzo mail.

Il rag. ****Omissis**** il 01 marzo 2023 mi invia, a mezzo mail, quanto richiesto e dalla documentazione prodotta si è evinto che:

- Non sussistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- le spese fisse di gestione mensile ammontano ad € 11,00;
- i millesimi di proprietà sono 66,227.
- la sig.ra ****Omissis**** è debitrice nei confronti del condominio di € 43,71 di cui € 33,00 relativi alle quote condominiali dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2023, ed € 10,71 per la riparazione dell'autoclave.

Nella nota il ragioniere ****Omissis**** ha precisato che nel mese di marzo è prevista un'assemblea straordinaria per definire il conguaglio delle spese. (cfr. allegato n. 26)

23) 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.

- 1) Area di sedime generata dalla demolizione dell'immobile destinato ad abitazione di tipo popolare, ubicata a Delia (CL) in via Agrigento, 19**
- 2) Area di sedime generata dalla demolizione dell'Autorimessa, ubicata a Delia in via Agrigento, 21**
- 3) Magazzino e locali deposito ubicato a Delia (CL) in Viale Europa, s.n.c.**

Quanto indicato al presente quesito **non incorre per nessuno degli immobili pignorati.**

24) Risposta alle osservazioni di parte eseguita

Il giorno 06 Aprile 2023 la signora ****Omissis****, n.q. di parte eseguita, mi faceva pervenire, a mezzo mail, le sue osservazioni all'elaborato peritale.

Nello specifico la sig.ra ****Omissis**** mi faceva presente che: *"Come a Lei noto, l'immobile staggito (sito in Piazza Europa a Delia) fa parte di un più ampio compendio immobiliare pervenuto in sede di divisione ereditaria. Nella predetta sede le parti intervenute non hanno dedotto e previsto servitù di passaggio o diritti di accesso attraverso la corte (non comune) serventi l'immobile oggetto di procedura. Conseguentemente l'immobile pignorato vede il proprio accesso intercluso alla pubblica via (Piazza Europa). Tanto si rappresenta, confidando che la circostanza sia utile ai fini della stima."* (cfr. allegato n. 31)

A tal proposito occorre rilevare, come ampiamente relazionato alle pagg. 23 e 48 della presente relazione, che nell'Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria, si smentisce quanto riferito dalla debitrice che *"...nella predetta sede le parti intervenute non hanno dedotto e previsto servitù di passaggio o diritti di accesso attraverso la corte..."* poiché la **corte costituisce pertinenza** sia del bene, oggi, oggetto di esecuzione indicato alla lettera E) che del bene indicato alla lettera C). (cfr. allegato n. 25)

Pertanto, ne deriva che essendo la corte una pertinenza del bene *de quo* questa consentirà l'accesso sia pedonale che carraio all'immobile.

Tra l'altro l'art. 817 del C.C. definisce "pertinenze" tutte le cose destinate, in modo durevole, al servizio o all'ornamento di un'altra cosa, raffigurandosi come un accessorio della cosa principale.

Ed ancora, affinché si possa parlare di pertinenza occorre che sia chiara l'oggettiva destinazione di una cosa a servizio di un'altra e la volontà del proprietario della cosa principale di costituire un rapporto di complementarità e strumentalità tra le cose. E ciò è chiaramente espresso sia nell'Atto di provenienza del bene (cfr. allegato n. 24) che nell'Atto di stralcio sopra richiamato. (Cfr. allegato n. 25)

Si precisa che tale vincolo pertinenziale viene riportato anche nella doppia nota di trascrizione, presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta del 27.05.1981 ai nn. 5306/4617, dell'originario Atto di provenienza.

Va, altresì, evidenziato che le parti *"non hanno dedotto e previsto servitù di passaggio o diritti di accesso attraverso la corte..."* perché **essendo la corte pertinenza dell'immobile**, così come dichiarato e accettato dalle parti nell'Atto di stralcio, non si rendeva necessario dedurre alcuna servitù di passaggio.

E', infatti, chiaramente espressa la volontà dei proprietari che concordemente accettano il vincolo pertinenziale tra la corte e gli immobili indicati ai punti E) (immobile pignorato) ed C) dell'Atto di stralcio.

Quanto alla deduzione fatta dalla debitrice che *"Consequentemente l'immobile pignorato vede il proprio accesso intercluso alla pubblica via (Piazza Europa)"* è anch'essa errata perché è chiaramente acclarato che la corte rappresenta una pertinenza dell'immobile pignorato e tale circostanza è ben esplicitata dalle parti nell'Atto di Stralcio e, pertanto, l'accesso dalla pubblica via non risulta intercluso.

Pertanto, il vincolo pertinenziale tra due beni distinti ed autonomi si ravvisa quando il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità anche della cosa accessoria e che la destinazione pertinenziale sia attuale ed effettiva.

Ed ancora, quando il bene accessorio sia adibito contemporaneamente a servizio di diversi beni appartenenti a soggetti differenti si potrebbe configurare l'ipotesi di proprietà comune del bene accessorio. (Cassazione n. 14559/2004)

Di fatto nell'Atto di provenienza e nell'Atto di stralcio le parti hanno assoggettato, in modo definitivo, la corte ad un **vincolo pertinenziale nei confronti del bene pignorato** per rendere possibile non solo una migliore utilizzazione dello stesso ma consentire l'accesso sia dalla pubblica via che da una via secondaria, come indicato in perizia.

Ed in ultimo, per quanto relazionato si evidenzia che la circostanza prospettata dalla debitrice, non corrispondendo allo stato dei luoghi accertato nel corso delle indagini peritali, è

ininfluente rispetto alla stima effettuata e si conferma il valore di mercato precedentemente determinato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., così come previsto nel mandato, deposita telematicamente la relazione di stima, redatta secondo scienza, coscienza e diligenza, che si compone di n.ro 70 pagine dattiloscritte e n.ro 33 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, nonché, all'indirizzo PEC del legale che rappresenta il creditore procedente Avv. Anna Gasparini ed all'esecutata all'indirizzo mail fornito in sede di sopralluogo, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. ringraziandoLa per la fiducia accordata e resta a disposizione per osservazioni, delucidazioni ed ulteriori chiarimenti e/o accertamenti tecnici.

Caltanissetta, lì 12.04.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

