

Tribunale Ordinario di Gela

Esecuzione Immobiliare n° 34/2016 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Inviata PEC ai creditori il
30.11.2020

Inviata raccomandata ai
debitori esecutati il
01.12.2020

Depositata
telematicamente il
01.12.2020

Esperto Stimatore: Dott. Arch. De Martino Cataldo

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. De Martino Cataldo, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato i sopralluoghi degli immobili staggiti, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza.

QUESITO a) - Identificazione dei beni

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Oggetto dell'esecuzione immobiliare sono i seguenti beni:

1. **Appezzamento di terreno agricolo** con entrostante fabbricato rurale, sito in agro di Mazzarino, contrada Ficari Soprano, esteso complessivamente catastalmente ettari 1, are 43 e centiare 2, distinto al catasto terreni del predetto Comune al foglio 149, particelle 36 (F.R.) e 37, confinante con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 38, con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 26, con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 29, salvo altri. I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti. Riscontrata la difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale: la particella 36 identifica l'area di sedime sulla quale era presente un fabbricato rurale che è stato demolito, inoltre, sia la particella 36 che la particella 37 risultavano catastalmente intestate ad altra

ditta.

Pertanto, il sottoscritto, previa acquisizione dell'atto di provenienza, ha provveduto a richiedere alla Direzione provinciale di Caltanissetta – Ufficio provinciale territorio la rettifica dell'intestazione catastale concernente entrambe le particelle e successivamente la variazione della particella 36 come area di sedime di fabbricato rurale non più esistente (cfr. Allegato 5 – Visure catastali).

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta emerge che il suddetto immobile alla data di trascrizione del pignoramento [REDACTED]

2. **Fabbricato urbano**, sito nel Comune di Mazzarino, via Li Destri n. 32, distinto al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 224, particella 472, sub 1, T-1, confinante con immobile identificato in catasto al foglio 224, particella 471, con immobile identificato in catasto al foglio 224, particella 473, con corte comune identificata in catasto al foglio 224, particella 633, salvo altri.

I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

È stata riscontrata la difformità della situazione di fatto del fabbricato rispetto alla documentazione presente agli atti del catasto (modello 5 e visura catastale) consistente nella modifica della distribuzione degli spazi interni con conseguente la variazione della consistenza.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta emerge che il suddetto immobile alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di [REDACTED]

3. **Appezzamento di terreno agricolo**, sito in agro di Mazzarino, contrada Ficari Cuticchi, distinto al catasto terreni del predetto Comune al foglio 149, particella 46 (estesa catastalmente are 55 e centiare 40) e particella 47 (estesa catastalmente are 56 e centiare 70), confinante con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 44, con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 45, con il torrente Porcheria da più lati, salvo altri.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta emerge che il suddetto immobile alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà [REDACTED], nato [REDACTED]

4. **Appezzamento di terreno agricolo**, sito in agro di Mazzarino, contrada Ficari Soprano, distinto al catasto terreni del predetto Comune al foglio 149, particella 44 (estesa catastalmente are 75 e centiare 70) e particella 45 (estesa catastalmente are 72), confinante con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 43, con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 46, con terreno identificato in catasto al foglio 149, particella 84, salvo altri.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta emerge che il suddetto immobile alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di [REDACTED]

QUESITO b) - *Provenienza del bene*

Accerti l'esatta provenienza dei/bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e indicando 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 i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

Appezzamento di terreno agricolo identificato al punto 1 di risposta al quesito a)

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, in base ai seguenti atti pubblici, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (26/03/2016).

L'immobile identificato al punto 1 è pervenuto al signor Incarbone Massimo in piena proprietà per la quota di 1/1:

- **TRASCRIZIONE nn. 2086/1425 del 17/02/2005**, nascente dall'atto di vendita del 04/02/2005, Notaio Andrea Bartoli, da podere di [REDACTED] nato a Reutlinger (Germania) il 03/04/1966 e [REDACTED] nata a Mazzarino (CL) il 25/07/1971;

ai signori Ristagno Domenico e D'Asaro Maria Fina

- **TRASCRIZIONE nn. 7562/6507 del 26/08/1998**, nascente dall'atto di vendita del 20/08/1998, Notaio Laura Candura, da podere di [REDACTED] (CL) il [REDACTED] nata a Mazzarino (CL) il [REDACTED], nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED], nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED], nata a Mazzarino (CL) il [REDACTED], nata a Mazzarino (CL) il [REDACTED]

ai signori [REDACTED] e [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE nn. 937/826 del 28/01/1993**, nascente da successione di [REDACTED] nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED], denuncia n. 695, vol. 154 dell'Ufficio Registro di Gela;

Fabbricato urbano identificato al punto 2 di risposta al quesito a)

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, in base ai seguenti atti pubblici, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (26/03/2016).

L'immobile identificato al punto 2 è pervenuto al signor Incarbone Vincenzo in piena proprietà per la quota di 1/1:

- **TRASCRIZIONE nn. 1850/1682 del 26/01/1967**, nascente dall'atto di vendita del 09/01/1967, Notaio Angelo Cordaro, da podere di [REDACTED] nata a Mazzarino (CL) [REDACTED] e [REDACTED] nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED]



Appezzamento di terreno agricolo identificato al punto 3 di risposta al quesito a)

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, in base ai seguenti atti pubblici, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (26/03/2016).

L'immobile identificato al punto 3 è pervenuto al signor Incarbone Vincenzo in piena proprietà per la quota di 1/1:

- TRASCRIZIONE nn. 12665/10685 del 27/10/1988, nascente dall'atto di vendita del 17/10/1988, Notaio [REDACTED] da podere di [REDACTED] nata a Mazzarino (CL) il [REDACTED]

Appezzamento di terreno agricolo identificato al punto 4 di risposta al quesito a)

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, in base ai seguenti atti pubblici, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (26/03/2016).

L'immobile identificato al punto 4 è pervenuto al signor Incarbone Vincenzo in piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso e alla signora Marciano Crocifissa in piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso, come segue:

- la particella 44 in forza della
- TRASCRIZIONE nn. 440/342 del 13/01/1983, nascente dall'atto di vendita del 27/12/1982, Notaio [REDACTED] da podere di [REDACTED] nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED]
- la particella 45 in forza della
- TRASCRIZIONE nn. 11187/9808 del 13/11/1975, nascente dall'atto di vendita del 24/10/1975, Notaio Giacomo [REDACTED] nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED]

QUESITO c) – Completezza della documentazione

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale sono indicati i dati catastali attuali, inoltre ha depositato l'estratto catastale storico e gli estratti di mappa, indispensabili per la corretta identificazione dei beni, pertanto, è accertata la completezza della documentazione prodotta.

Invece, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo ai terreni (cfr. Allegato 11).

QUESITO d) – Accatastamento

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- L'immobile identificato al punto n. 1 è censito al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino. Tuttavia, stante l'errata intestazione catastale delle particelle 36 e 37, e la difformità della situazione di fatto della particella 36 rispetto ai dati di identificazione catastale, lo scrivente, previa acquisizione dell'atto di provenienza, ha provveduto a richiedere alla Direzione provinciale di Caltanissetta – Ufficio provinciale territorio, le variazioni necessarie per dell'aggiornamento del catasto, ovvero: la rettifica dell'intestazione all'attualità di entrambe le particelle e successivamente la l'aggiornamento/variazione della particella 36 come area di sedime di fabbricato rurale non più esistente (cfr. Allegato 5 – Visure catastali).
- L'immobile identificato al punto n. 2 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzarino. Tuttavia, agli archivi dell'Ufficio provinciale-territorio della Direzione provinciale di Caltanissetta non risulta presente la scheda catastale; bensì soltanto il Mod. 5, pertanto, stante la mancanza della planimetria del bene e considerato che lo stato di fatto rilevato è difforme rispetto a quanto riportato sia nel Mod. 5 che nella visura catastale, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il rilievo dello stato dei luoghi ed a redigere idonea planimetria (cfr. allegato 10);
- L'immobile identificato al punto n. 3 è regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino;
- L'immobile identificato al punto n. 4 è regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino.

QUESITO e) – Formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, concernenti i beni identificati ai punti 1,2,3 e 4 di risposta al quesito a):

- [REDACTED]
- [REDACTED] n. 38/03/1970, incaricato: VINCENZO, Mazzarino il 02/01/1948.

Decreto di trasferimento del 16/03/2016 Tribunale di Gela

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, concernenti il bene identificato al punto 1 di risposta al quesito a):

- [REDACTED] n. 38/03/1970, incaricato: VINCENZO, Mazzarino



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, concernenti i beni identificati ai punti 2,3 e 4 di risposta al quesito a):

- [REDACTED]

QUESITO f) – Destinazione urbanistica / di piano

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- Immobile identificato al punto 2 di risposta al quesito a): l'area di sedime su cui insiste il fabbricato è ricompresa nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarino, reso efficace con D.D.G. n. 142 del 04.07.2014, all'interno della Z.T.O. "A1" – Centro Storico Urbano, normata dall'art. 88 delle N.T.A. di piano, destinata principalmente alla residenza e ai relativi servizi, inoltre, ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4 (rischio elevato e molto elevato, normata dall'art. 111 delle N.T.A. di piano).
- Immobili identificati ai punti 1,3 e 4 di risposta al quesito a): le particelle 36, 37, 44, 45, 46 e 47 del foglio di mappa 149, per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarino, reso efficace con D.D.G. n. 142 del 04.07.2014, ricadono all'interno della Z.T.O. "Fp.2" – Parco di Monte Formaggio e del Castello di Grassulaito, normata dall'articolo 36 delle N.T.A. di piano, mentre, per effetto del vigente Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, ricadono all'interno del paesaggio locale 11 – Area delle Masserie di Mazzarino, normato dall'art. 31 delle norme di attuazione di piano.

Sulle suddette particelle insistono i seguenti vincoli istituzionali:

- Vincolo di Piano Paesaggistico – Area "11g" con livello di tutela 3;
- Vincolo Paesaggistico ex lege (D.lgs 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c) - Fascia di 150 metri dall'argine del torrente Porcheria;

Inoltre, sulla particella di terreno 46 (parte) insiste anche il vincolo di piano paesaggistico - Area "11a" con livello di tutela 1.

Infine, le particelle di terreno 44, 45, 46 e 47 del foglio di mappa 149 ricadono anche all'interno della fascia di rispetto dei boschi, normata dall'art. 33 delle N.T.A. di Piano regolatore generale.

QUESITO g) – Conformità alla normativa – sanabilità

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di obbligo, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- Fabbricato sito a Mazzarino, Via Li Destri n° 30; sulla base degli accertamenti esposti, si può affermare che detto fabbricato è stato edificato in mancanza di licenza edilizia in data antecedente al 1942, in ambito urbano (centro storico), e che in data successiva sono intervenute modifiche allo stato dei luoghi (diversa distribuzione degli spazi interni) per le quali non risulta agli archivi del Comune di Mazzarino il rilascio del titolo abilitativo o la presentazione di istanza di condono edilizio,

per cui il bene non è da considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. A parere dello scrivente l'abuso edilizio di cui sopra non è sanabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 poiché in contrasto con il regolamento edilizio comunale vigente e con le norme igienico-sanitarie, né ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive al 31/03/2003. Si evidenzia, tuttavia, che trattasi di abuso cosiddetto "formale" che non incide sulla commerciabilità del bene, per il quale si può procedere alla rimessa in pristino dei luoghi e/o all'adeguamento in conformità al regolamento edilizio comunale e alla norme igienico-sanitarie.

QUESITO h) – Stato di possesso e occupazione

Accerti se i beni pignorati pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

- Immobile identificato al punto 1 di risposta al quesito a): al momento del sopralluogo il terreno risulta inutilizzato e quindi è da considerarsi libero;
- Immobile identificato al punto 2 di risposta al quesito a): al momento del sopralluogo il fabbricato risulta inutilizzato e quindi è da considerarsi libero;
- Immobile identificato al punto 3 di risposta al quesito a): al momento del sopralluogo non è stata riscontrata l'occupazione di porzione del terreno da parte del Consorzio di Bonifica 5 – Gela, rilevata dall'atto di pignoramento, inoltre, il suddetto ente non ha riscontrato l'istanza di accesso agli atti avanzata dallo scrivente con nota del 29/11/2019 e assunta al protocollo dell'ente con il numero 2943 del 04/12/2019, pertanto, stante che il terreno risulta inutilizzato, a parere del sottoscritto è da considerarsi libero;
- Immobile identificato al punto 4 di risposta al quesito a): al momento del sopralluogo il terreno risulta inutilizzato e quindi è da considerarsi libero.

QUESITO i) – Elementi utili alla vendita

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. Superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Appannamento di terreno agricolo identificato al punto 1 di risposta al quesito a)

Il bene sopra identificato si trova in agro di Mazzarino, contrada Ficari Soprano (cfr. allegato 2 – estratto di mappa). Dista circa 10 Km dal centro abitato di Mazzarino ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 191 (in direzione sud-est) fino all'innesto con la la S.P. 126, e quindi quest'ultima strada sempre in direzione sud-est per circa 4 Km.

Il terreno di che trattasi è costituito dalle particelle 36 e 37, le quali possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento di terreno, infatti, durante il sopralluogo è emerso che l'entrostante fabbricato rurale identificato con la particella 36 risulta demolito.

Nel complesso l'intero terreno della superficie di ettari 1, are 43 e centiare 2 (pari a 14.302 mq) ha una conformazione regolare (rettangolare) e presenta una giacitura orografica in lieve declivio (cfr. Allegato 8 – figura 1 e foto 1).

L'accesso è garantito da un strada a fondo naturale che costeggia il terreno a valle lungo il lato corto (cfr. allegato 8 – foto 1).

Allo stato attuale il terreno, che si presenta incolto, appare aver mantenuto la sua originaria destinazione (seminativo).

Fabbricato ad uso residenziale identificato al punto 2 di risposta al quesito a)

Il bene oggetto di valutazione sopra identificato risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Mazzarino, in via Li Destri n. 30 (cfr. allegato 1 – estratto di mappa).

È costituito da una abitazione dotata di accesso diretto dalla corte comune attigua alla via Li Destri.

Il fabbricato distribuito su due piani fuori terra (pianoterra e primo piano) ha una superficie esterna lorda di circa mq 86.

Trattasi di un'abitazione costruita probabilmente prima del 1942 (anno di entrata in vigore della legge urbanistica che introduce l'obbligo di richiedere la licenza edilizia), oggetto probabilmente nei primi anni '80 di interventi, realizzati senza autorizzazione, che hanno comportato la diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente variazione della consistenza catastale.

Detta abitazione, dotata di un solo affaccio prospiciente la corte comune, consta al piano terra, di soggiorno-pranzo con superficie calpestabile di mq 23,20, ripostiglio di mq. 1,95, cucina di mq 9,10, w.c. di mq 3,60 e soppalco di mq 3,60, mentre al primo piano di un unico vano adibito a camera da letto, con superficie calpestabile di mq 24,80, accessibile mediante scala interna.

Nel corso del sopralluogo, in quest'ultimo ambiente è stata riscontrata la presenza di n° 2 lesioni verticali discendenti lungo la parete sud-est (cfr. allegato 7 – foto 18, 19 e 20), nonché la presenza di avallamenti nella pavimentazione.

Anche nell'ambiente soggiorno-pranzo del pianoterra è stata accertata la presenza di lesioni nel soffitto con andamento parallelo all'orditura del solaio (cfr. allegato 7 – foto 11).

In proposito, si rappresenta che il fabbricato ricade in area a rischio idrogeologico R3 e R4 (rischio elevato e molto elevato).

Le strutture verticali, da informazioni raccolte dall'esecutato, sono in pietra, esternamente intonacate.

Il tetto è a falda unica con manto di copertura in coppi. La scala interna è in cemento con graniglia di marmo. Al pianoterra i pavimenti sono in gres smaltato, le pareti interne nel soggiorno-pranzo e nel ripostiglio sono rivestite con perline in legno, invece, in bagno e in cucina con piasterelle in ceramica. Al primo piano la pavimentazione è in graniglia di marmo, le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono composti da porte-finestre a doppia anta in legno verniciato, protetti con oscuri di legno al piano terra e con persiane al primo piano. Le porte interne sono tutte in legno.

L'abitazione risulta sprovvista di impianto di riscaldamento. Presenti risultano, invece, gli impianti elettrico e idrico-sanitario, non rispondenti tuttavia alla normativa vigente.

Complessivamente, l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e potrà essere utilizzato solo a valle dei necessari interventi di manutenzione straordinaria (concernenti le parti strutturali) e

previo adeguamento alle norme igienico-sanitarie e al regolamento edilizio comunale. Di tali condizioni se ne terra conto in fase di stima.

Pertanto, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese alla presentazione della pratica edilizia e quindi all'aggiornamento degli atti catastali in conformità al progetto autorizzato e allo stato dei luoghi, con un costo complessivo che si presume di € 5.000,00.

Appennamento di terreno agricolo identificato al punto 3 di risposta al quesito a)

Il bene sopra identificato si trova in agro di Mazzarino, contrada Ficari-Cuticchi (cfr. allegato 3 – estratto di mappa).

Dista circa 10 Km dal centro abitato di Mazzarino ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 191 (in direzione sud-est) fino all'innesto con la la S.P. 126, e quindi quest'ultima strada, sempre in direzione sud-est, per 4 Km circa.

L'appezzamento di terreno, costituito da due particelle contigue (46 e 47), ha una superficie complessiva di ettari 1 are 12 e centiare 10 (pari a 11.210 mq), presenta una conformazione irregolare e una giacitura orografica fortemente scoscesa nella particella 46 e pianeggiante nella particella 47.

L'accesso è garantito da una strada a fondo naturale che attraversa la particella 47 (cfr. allegato 9 – foto 3).

Allo stato attuale il terreno, che si presenta incolto, appare aver mantenuto la sua originaria destinazione.

Appennamento di terreno agricolo identificato al punto 4 di risposta al quesito a)

Il bene sopra identificato si trova in agro di Mazzarino, contrada Ficari-Soprano (cfr. allegato 3 – estratto di mappa).

Dista circa 10 Km dal centro abitato di Mazzarino ed è raggiungibile percorrendo la S.P. 191 (in direzione sud-est) fino all'innesto con la la S.P. 126, e quindi quest'ultima strada, sempre in direzione sud-est, per ulteriori 4 Km circa.

L'appezzamento di terreno, costituito da due particelle contigue (44 e 45), ha una superficie complessiva di ettari 1 are 47 e centiare 70 (pari a 14.770 mq), e confina con l'appezzamento di terreno identificato al punto 3 di risposta al quesito a).

Esso presenta una conformazione irregolare e una giacitura orografica pianeggiante.

L'accesso è garantito da una strada a fondo naturale che costeggia la particella 45.

Allo stato attuale, il terreno nel complesso appare aver perso la sua originaria destinazione (seminativo) in quanto presenta un vigneto, in stato di abbandono, (cfr. allegato 9 – foto 2), e varie piante di ulivo allineate lungo il perimetro (cfr. allegato 9 – foto 1).

La vendita dei suddetti beni dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore, le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

QUESITO j) – Valutazione estimativa del bene

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per gli immobili staggiti il prezzo da porre a base d'asta per la vendita, pertanto, l'aspetto economico da considerare è il più probabile valore di mercato.

Secondo la definizione delle Linee Guida ABI rilasciate il 14/12/2015 il Valore di Mercato è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La valutazione è generalmente effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato ricavato, dunque, moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale e sottraendo, laddove necessario, i costi di regolarizzazione e/o rimessa in pristino.

Al fine di tenere conto delle modalità di vendita dei beni, si è proceduto, inoltre, ad individuare il **Valore di Vendita Forzata (linee guida ABI punto A.1.4), denominato anche Valore di Realizzo.**

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di sopralluoghi diretti presso gli immobili staggiti e di indagini di mercato effettuate nella zona interessata, con riferimento alle quotazioni correnti; l'indagine è stata svolta anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

A seguito della ricerca effettuata si è assegnato ai terreni agricoli e al fabbricato ad uso residenziale un valore commerciale unitario astratto.

Per cui prendendo in esame i vari cespiti, si ha:

- Appanzamento di terreno agricolo identificato al punto 1 di risposta al quesito a)

Appanzamento di terreno agricolo (seminativo)			
Dati catastali	Superf. (Ha.are.ca)	Valore unitario (€/Ha)	Valore totale (€)
Fgl. 149, part. 36	00.00.32	10.000,00	32,00
Fgl. 149, part. 37	01.42.70	15.000,00	21.405,00
Valore di mercato	01.43.02	-----	€ 21.437,00

Pertanto, il valore di mercato complessivo, in cifra tonda, degli immobili staggiti identificati al punto 1 è di € 21.400,00 (Euro Ventunomilaquattrocento/00).

Mentre, il presumibile valore di "vendita forzata", in cifra tonda, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nel 80% del valore di mercato stimato e dunque in € 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00).

- Fabbricato urbano identificato al punto 2 di risposta al quesito a)

Abitazione

Dati catastali	Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
fgl. 224, part. 472, sub. 1	Terra - 1°	residenziale	86	436,00	37.496,00
				Costi di regolarizzazione	5.000,00
				Valore di mercato	32.496,00

Pertanto, il valore complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito identificato al punto 2 è di € 32.500,00 (Euro Trentaduemilacinquecento/00).

Mentre, il presumibile **valore di "vendita forzata"**, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nel 80% del valore di mercato stimato e dunque in **€ 26.000,00** (Euro Ventiseimila/00).

- Appanzamento di terreno agricolo identificato al punto 3 e al punto 4 di risposta al quesito a)

Appanzamento di terreno agricolo				
Dati catastali	Tipo di coltura	Superf. (Ha. are.ca)	Valore unitario (€/Ha)	Valore totale (€)
Fgl. 149, part. 46	incolto produttivo	00.55.40	10.000,00	5.540,00
Fgl. 149, part. 47	seminativo	00.56.70	15.000,00	8.505,00
Fgl. 149, part. 44	vigneto	00.75.70	15.000,00	11.355,00
Fgl. 149, part. 45	vigneto	00.72.00	15.000,00	10.800,00
	Valore di mercato	02.59.80		€ 36.200,00

Pertanto, il valore complessivo, in cifra tonda, degli immobili staggiti identificati al punto 3 e al punto 4 è di € 36.200,00 (Euro Trentaseimiladuecento/00).

Mentre, il presumibile **valore di "vendita forzata"**, in cifra tonda, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nel 80% del valore di mercato stimato e dunque in **€ 29.000,00** (Euro Ventinovemila/00).

Per cui, complessivamente, si determina un valore di "immediato realizzo" dell'intera proprietà commerciabile oggetto della procedura pari ad **€ 72.000,00** (Settantaduemila/00).

QUESITO k) – *Divisione in lotti*

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

La presente relazione concerne gruppi di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (fatta eccezione per i terreni identificati al punto 3 e al punto 4 che possono considerarsi, di fatto, un unico appanzamento di terreno in quanto composto da particelle di terreno contigue), per cui si consiglia la formazione di tre lotti:

- **Lotto A** – Appanzamento di terreno agricolo, sito in agro di Mazzarino, contrada Ficari Soprano, esteso complessivamente ettari 1, are 43 e centiare 2, distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 149, particelle 36 e 37, **prezzo a base d'asta € 17.000,00**;
- **Lotto B** – Fabbricato urbano ad uso residenziale, sito nel Comune di Mazzarino, via Li Destri n. 30, costituito da due elevazioni fuori terra (pianoterra e piano primo). Composto, al pianoterra da un

ampio pranzo/soggiorno, cucina, w.c. ripostiglio e da un soppalco adibito anch'esso a ripostiglio e al primo piano da una camera da letto matrimoniale, per una superficie commerciale complessiva di 86,00 mq, distinto in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 224, particella 472, sub. 1, **prezzo a base d'asta € 26.000,00;**

- **Lotto C** – Appenzamento di terreno agricolo, sito in agro di Mazzarino, contrada Ficari Soprano e Ficari Cuticchi, esteso complessivamente ettari 2, are 59 e centiare 80, distinto in catasto terreni del predetto Comune al foglio 149, particelle 44, 45, 46 e 47, **prezzo a base d'asta € 29.000,00;**

QUESITO 1) – Documentazione fotografica e planimetria catastale dei fabbricati

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

La documentazione fotografica è presente negli allegati 7, 8 e 9, mentre la planimetria del fabbricato è presente nell'allegato 10.

QUESITO m) – Divisibilità in natura

Accerti, nel caso si tratt di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Gli esecutati sono proprietari degli immobili sopra descritti per l'intera quota.

QUESITO n) – I.V.A.

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'Iva.

QUESITO o) – Corrispondenza dei dati

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dagli accertamenti esperiti (sopralluoghi, pubblici uffici, atti reperiti), si è appurato che risulta verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, i quali individuano senza errori i beni e le quote di spettanza degli esecutati, ed accertata la corrispondenza di tali dati con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione.

QUESITO p) – Certificazione energetica

Accerti, altresi, il C.T.U. Se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

Fabbricato identificato al punto 2 di risposta al quesito a)

Si segnala che l'immobile è sprovvisto di certificazione energetica; pertanto, il sottoscritto in qualità di

tecnico abilitato, regolarmente iscritto all'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici tenuto dalla Regione Siciliana, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dal suddetto attestato (cfr. allegato 12) emerge che l'abitazione di che trattasi è un edificio in classe energetica E con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 75,4 kWh/m² anno.

L'attestato di Prestazione Energetica è stato trasmesso al Dipartimento Energia della Regione Sicilia in data 28/11/2020.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di avere svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura, rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Allegati:

- 1) Estratto di mappa relativo al fabbricato sito a Mazzarino, via Li Destri n. 30 (fgl. 224 part. 472 sub. 1) – **Lotto B**;
- 2) Estratto di mappa relativo al terreno sito in agro di Mazzarino, c.da Ficari- Soprano (fgl. 149 part. 36 e 37) – **Lotto A**;
- 3) Estratto di mappa relativo ai terreni siti in agro di Mazzarino, c.da Ficari Cuticchi e Ficari soprano (fgl. 149 part. 44,45,46 e 47) – **Lotto C**;
- 4) Visura catastale aggiornata relativa al fabbricato sito a Mazzarino, via Li Destri n. 30;
- 5) Visure catastali aggiornate relative ai terreni siti in agro di Mazzarino, c.da Ficari-Soprano (fgl. 149 part. 36 e 37);
- 6) Visure catastali aggiornate relative ai terreni siti in agro di Mazzarino, c.da Ficari Cuticchi e Ficari soprano (fgl. 149 part. 44,45,46 e 47);
- 7) Rilievo fotografico del fabbricato sito a Mazzarino, via Li Destri n. 30 (fgl. 224 part. 472 sub 1) – **Lotto B**;
- 8) Rilievo fotografico dell'appezzamento di terreno sito in agro di Mazzarino, c.da Ficari- Soprano (fgl. 149 part. 36 e 37) – **Lotto A**;
- 9) Rilievo fotografico dei terreni siti in agro di Mazzarino, c.da Ficari (fgl. 149 part. 44,45,46 e 47) – **Lotto C**;
- 10) Rilievo dello stato di fatto (pianta) del fabbricato sito a Mazzarino, via Li Destri n. 30 (fgl. 224 part. 472 sub 1) – **Lotto B**;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica concernente i terreni siti in agro di Mazzarino, c.da Ficari Cuticchi e Ficari soprano (fgl. 149 part. 36,37,44,45,46 e 47);
- 12) Attestato di prestazione energetica relativo al fabbricato sito a Mazzarino, via Li Destri n. 30 (fgl. 224 part. 472 sub 1);
- 13) Istanza di accesso agli atti del Consorzio di Bonifica 5 Gela (fgl. 149, part. 46 e 47);
- 14) Certificato di residenza di Incarbone Massimo;
- 15) Certificato di residenza di Marciano Crocifissa;
- 16) Certificato di morte di Incarbone Vincenzo;
- 17) N° 2 verbali di accesso ai luoghi;
- 18) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore procedente;
- 19) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore intervenuto;
- 20) Ricevute delle raccomandate di invio della relazione ai debitori esecutati.

Con osservanza

Gela, il 27 novembre 2020

*L'esperto stimatore
(Dott. Arch. Cataldo De Martino)*

