

Esecuzione Immobiliare n° 39/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia Castellano

Custode Giudiziario: Avv. Veronica Ciscardi

Creditore proceder

Creditore subentra

Debitori eseguiti:

Esperto Stimatore: Dott. Arch. Cataldo De Martino

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Cataldo De Martino, 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 il sopralluogo dell'immobile staggito, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

QUESITO n. 1 – Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice gravi mancanze.

A seguito della verifica preliminare della documentazione allegata all'istanza di vendita, è stata riscontrata l'assenza della nota di trascrizione del pignoramento. Tale carenza è stata tempestivamente segnalata dal Custode Giudiziario, a seguito della quale il creditore procedente ha provveduto al deposito del suddetto atto in data 09/12/2024, integrando così la documentazione prescritta per la procedibilità della vendita.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La predetta certificazione risale fino al primo atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente al ventennio preso in esame.

Si precisa, altresì, che nella certificazione notarile depositata sono indicati i dati catastali storici.

Dall'esame della documentazione visionata emerge che, all'atto della notifica del pignoramento, l'immobile staggito risulta di piena ed esclusiva proprietà degli eseguiti, in forza dell'atto di compravendita del 18/03/2008, repertorio 39542/22077, rogante notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi.

All'esito della verifica della provenienza ultraventennale è stata riscontrata la continuità delle

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

La documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c., è pertanto da ritenersi completa.

QUESITO n. 2 – Acquisizione della documentazione necessaria per la verifica del bene pignorato

Provveda ad acquisire: planimetria catastale; tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni, etc. e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. Allegato n. 3), nonché la concessione edilizia in sanatoria rilasciata ai sensi della L.R. 37/85 e della L. 47/85, unitamente agli elaborati grafici approvati con il suddetto titolo abilitativo (cfr. Allegato n. 5).

Si è altresì provveduto ad acquisire, presso l'Archivio Notarile di Caltagirone, il titolo di provenienza negoziale in forza del quale i debitori sono divenuti proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Allegato n. 6).

In aggiunta, è stato acquisito anche l'estratto delle mappe censuarie, ritenuto utile ai fini di una più precisa individuazione della dislocazione del bene pignorato sul territorio (cfr. Allegato n. 1).

QUESITO n. 3 – Comparazione tra dati attuali e pignoramento

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nei casi di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 18 dicembre 2024, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Veronica Ciscardi, come da verbale già depositato nel fascicolo telematico.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è accertata la conformità formale tra la descrizione attuale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento.

Nello specifico, il bene pignorato risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Gela:

- Indirizzo: **Contrada Manfria, s.n.c.**
- Piano: **Terra**
- Dati catastali: **Foglio n. 105, Particella n. 420, Categoria A/7**

Confina con strada privata in comune con terzi a sud; con le particelle nn. 335 e 336 a nord; con la particella catastale n. 419 ad ovest; con la particella 421 ad est.

Si rileva che l'atto di pignoramento non riporta i confini dell'immobile. Tuttavia, tale mancanza non pregiudica l'univoca individuazione del bene, essendo sufficientemente identificato attraverso i dati di identificazione catastale, che consentono di riferire senza incertezza l'oggetto dell'esecuzione al bene descritto.

QUESITO n. 4 – Variazioni catastali

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva par ad € 1.000,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

La planimetria catastale acquisita risulta difforme sia dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sia dallo stato legittimo dell'immobile, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere

idonea planimetria del bene (cfr. Allegato n. 4 - pianta stato attuale del bene).

In particolare, si evidenzia che sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Tuttavia, stante l'impossibilità di rilevare tutte le porzioni dell'immobile oggetto di stima, ed in particolare la tettoia posta sulla terrazza, risultata inaccessibile al momento del sopralluogo, si rappresenta che tale limitazione non consente di acquisire i dati tecnici necessari per la predisposizione di un atto di aggiornamento catastale conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto, non si è proceduto all'esecuzione delle variazioni presso il Catasto Fabbricati.

Inoltre, salvo diverso avviso del Giudice, si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento catastale esclusivamente a valle dell'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile, al fine di garantire il corretto allineamento tra banca dati catastale, stato di fatto e stato legittimo.

L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione catastale è pari ad € 500,00.

I suddetti costi sono relativi all'onorario professionale per la presentazione della pratica DOCFA e al pagamento dei diritti catastali.

QUESITO n. 5 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Si allega alla presente relazione, sotto il numero 8, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito per il tramite del Custode Giudiziario, dal quale si desume che gli esecutati sono coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

QUESITO n. 6 – Stato di possesso del bene

Accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Quanto allo stato di occupazione, si è accertato che l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati, sicché si configura come libero ai fini della procedura esecutiva.

QUESITO n. 7 – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Predisponga effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Nel periodo ultraventennale preso in esame gli immobili staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- **TRASCRIZIONE nn. 8566/7199 del 26/07/2024 – Atto esecutivo o cautelare** nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/07/2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela, rep. n°

ISCRIZIONE nn. 3842/710 del 20/03/2008 – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiaria del 18/03/2008 ai rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo di Niscemi, rep. 39543/22078, a favore

QUESITO n. 8 – Vincoli, oneri condominiali e procedimenti pendenti

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli due ultimi anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Non ricorre il caso trattandosi di una unità immobiliare autonoma.

Non risulta nota, allo stato, l'esistenza di procedimenti pendenti aventi ad oggetto il bene pignorato.

QUESITO n. 9 – Conformità urbanistica

Accerti la conformità 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 di abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28/02/1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

In relazione alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, si rileva che il fabbricato in esame è stato realizzato in assenza del prescritto titolo abilitativo e che per esso è stata presentata Domanda di Condono Edilizio, ai sensi della L.R. 37/85 e L. 47/85, definita con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n° 16 del 26/03/1992 (cfr. allegato n. 5).

Tuttavia, successivamente, sono state realizzate, in violazione della normativa urbanistico-edilizia, opere edilizie in **assenza del prescritto permesso di costruire**.

In dettaglio, si riscontrano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; modifiche di prospetto; chiusura e accorpamento della veranda coperta (ampliamento); chiusura del terrazzino ubicato sul lato nord (ampliamento), realizzazione di un manufatto in legno addossato alla parete perimetrale esposta a nord, realizzazione di una tettoia "aperta" di circa 110 mq. sulla terrazza.

Trattasi di interventi, che hanno comportato un aumento di superficie utile e volumetria, non regolarizzabili, se si eccettua la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche di prospetto, in quanto difetta il requisito della doppia conformità simmetrica richiesto dall'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 (salva casa).

Tali opere, inoltre, non si trovano, neanche, nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), poiché in ragione della data di realizzazione, presumibilmente successiva all'acquisto del bene (18/03/2008), non avrebbero potuto beneficiare di nessuno dei condoni edilizi di seguito indicati:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle

condizioni ivi indicate);

• **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

Inoltre, le ragioni del credito sono successive al 31/03/2003.

Pertanto, in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, sia gli abusi realizzati in ampliamento al corpo di fabbrica originario sia la tettoia realizzata sulla copertura non risultano sanabili e quindi l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in conformità allo stato legittimo, stimati dallo scrivente complessivamente in € 14.000,00.

QUESITO n. 10 – Destinazione urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

L'area su cui insite l'immobile staggito ricade in z.t.o. "E - Verde Agricolo" del vigente PRG del Comune di Gela, normata dagli articoli 62,63,64,65,66,67,68 e 69 delle N.T.A. di piano.

Si allega alla presente relazione, sotto il numero 7, uno stralcio del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) unitamente alle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Invece, per effetto del vigente Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, l'area risulta compresa all'interno del paesaggio locale 16 – *Piana di Gela*, normato dall'art. 36 delle relative norme di attuazione.

L'area risulta inoltre gravata dai seguenti vincoli:

- Area di interesse paesaggistico L. 1497/39, art. 136 D.Lgs.42/2004;
- Vincolo di Piano Paesaggistico – Area "16a" con livello di tutela 1.

QUESITO n. 11 – Caratteristiche impianti

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lgs n. 37/08 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.

Termico: *camino*

condizioni: *buone*

Idrico-sanitario: *presente*

condizioni: *buone*

Elettrico: *tubazioni ed apparecchi sottotraccia*

condizioni: *buone*

L'approvvigionamento idrico dell'immobile avviene attualmente mediante autobotte, con stoccaggio in n. 2 serbatoi della capacità di 5.000 litri ciascuno; si segnala, però, che la zona risulta servita dalla rete idrica comunale, con possibilità, pertanto, di eventuale allaccio.

Si rileva che gli impianti presenti nell'immobile – termico, idrico ed elettrico – risultano sprovvisti delle certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente.

QUESITO n. 12 – Comoda divisibilità

Dica, per i beni pro-quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Non ricorre il caso, atteso che l'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO n. 13 – Divisione in lotti

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dalla parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico

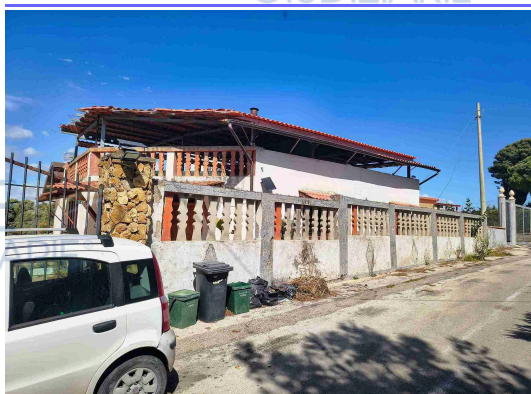
esplicativo.

Tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno, ai fini di un miglior realizzo, procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, rispettando l'originaria configurazione unitaria del bene così come acquistato dalla parte esecutata.

Lotto Unico - Piena ed intera proprietà di **villetta unifamiliare** con annessa corte pertinenziale, ubicata in Gela, Contrada Manfria, s.n.c., piano terra; composta da una sola elevazione fuori terra avente copertura principale piana calpestabile (su cui insiste una tettoia "aperta" abusiva), confina con strada privata in comune con terzi a sud, con le particelle nn. 335 e 336 a nord, con la particella n. 419 ad ovest, con la particella n. 421 ad est; è riportata nel **C.F. del Comune di Gela al foglio 105, p.lla 420, piano T**; il descritto stato dei luoghi *non* corrisponde alla consistenza catastale; risulta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 16 del 26/03/1992, tuttavia lo stato dei luoghi non è conforme rispetto allo stato legittimo; per le difformità riscontrate non può ottenersi sanatoria né ex art. 36 T.U.E. né in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; non risulta ordine di demolizione del bene, secondo quando appreso dagli esecutati; ricade in zona "E - Verde Agricolo" di P.R.G.; **Prezzo a base d'asta € 73.200,00.**

QUESITO n. 14 – Descrizione sommaria

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza utile interna, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali ed eventuali pertinenze ed accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.



L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 18 dicembre 2024, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Veronica Ciscardi, come da verbale già depositato nel fascicolo telematico.

L'immobile oggetto della presente stima è una **villetta unifamiliare** con corte esclusiva di pertinenza, situata nel territorio del Comune di Gela, in contrada Manfria, s.n.c.

L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada privata in comune con terzi, cui si accede dalla Strada Statale n. 115.

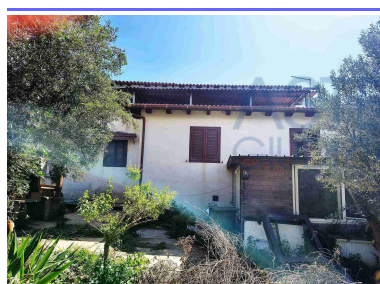
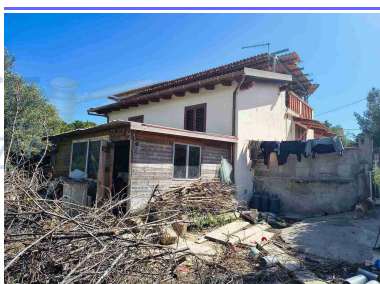
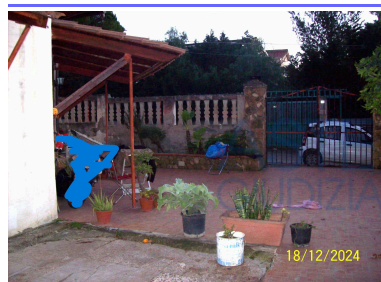
Dista circa 7 Km dal centro urbano di Gela ed è raggiungibile mediante la Strada Statale 115 in direzione Licata.

Confina con strada privata in comune con terzi a sud, con le particelle nn. 335 e 336 a nord, con la particella n. 419 ad ovest, con la particella n. 421 ad est.

L'edificio si sviluppa interamente al piano terra. La copertura principale, calpestabile ma non

accessibile, è piana (terrazza), ad eccezione della porzione realizzata in ampliamento sul lato nord, nella quale è stata eseguita una copertura in legno a falda unica. Sulla terrazza insiste una tettoia aperta.

Addossato alla parete perimetrale esposta a nord, è presente un manufatto in legno, non comunicante internamente con l'abitazione, dotato di accesso dalla corte.



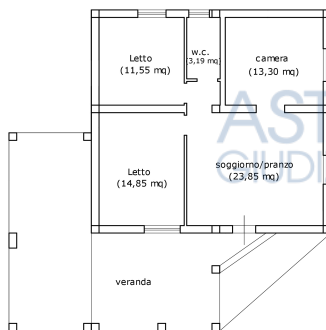
L'unità immobiliare si compone internamente di: ingresso (mq. 7,00), soggiorno (mq. 13,00), zona pranzo (mq. 18,90), cucina (mq. 7,90), due servizi igienici completi (mq. 7,20 e mq. 6,30), disimpegno (mq. 11,95) e tre camere da letto (mq. 16,70, mq. 12,20, mq. 14,30).

PIANTA PIANO TERRA
scale 1:100



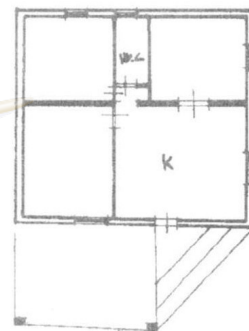
STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA
scale 1:100



STATO LEGITTIMO
AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 16 del 26/03/1992

PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE

Il tutto per una superficie commerciale legittima pari a 114 mq, calcolata escludendo le porzioni realizzate in assenza di titolo edilizio, le quali sono considerate ai fini estimativi in base allo stato legittimo dell'immobile.

La corte esclusiva, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ha un'estensione complessiva di circa 1.200 mq.

La maggior parte della superficie della corte è adibita a giardino, con la presenza di n. 10 piante di ulivo e di alcuni alberi da frutto; la restante porzione risulta pavimentata (battuto di cemento e piastrelle ceramica).

TIPOLOGIA STRUTTURALE E COMPONENTI DELL'EDIFICIO

Tipologia strutturale: *cemento armato ordinario*

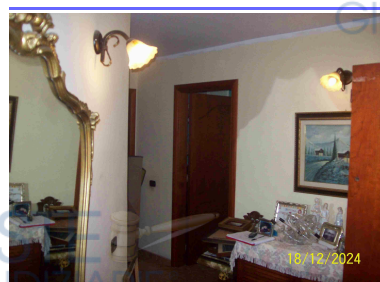
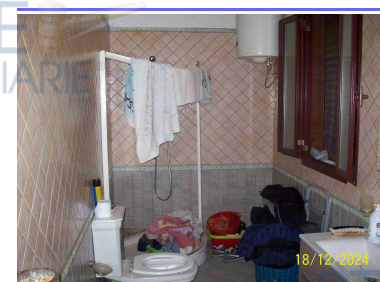
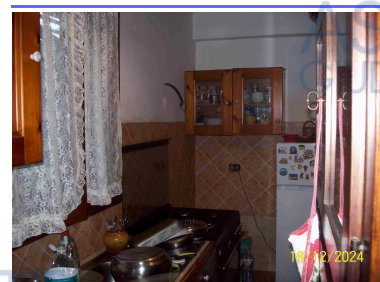
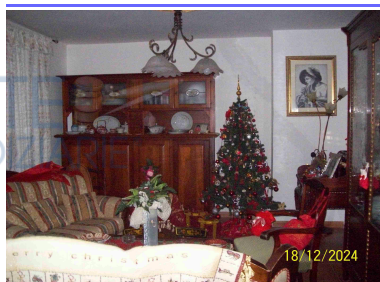
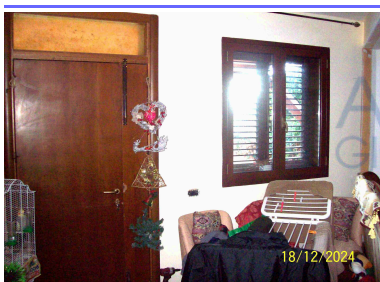
Condizioni: *buone*

Muri perimetrali: *intonacati e tinteggiati*

Condizioni: *buone*

Copertura principale: *piana calpestabile, sormontata da una tettoia*

Condizioni: *mediocri*



COMPONENTI EDILIZIE E FINITURE

Ingresso: *cancello in metallo e portoncino in legno*

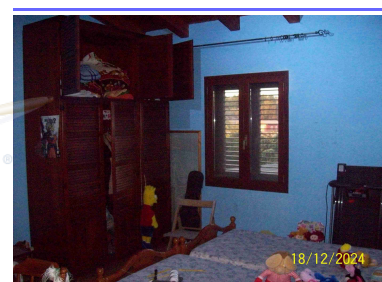
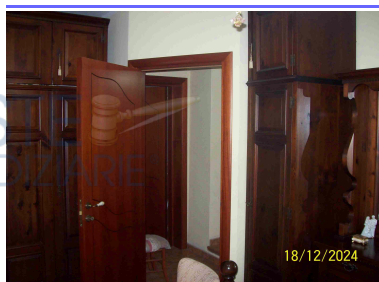
Infissi esterni: *persiane*

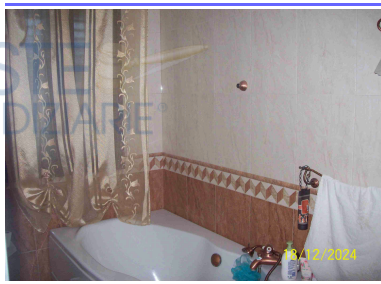
Infissi interni: *porte in legno*

Pavimentazione interna: *gres ceramico*

Rivestimenti interni: *piastrelle (angolo cottura e bagni)*

Stato di conservazione: *buono*





QUESITO n. 15 – Edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.

Non ricorre il caso.

QUESITO n. 16 – Valutazione estimativa del bene

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento dell'estima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per l'immobile staggito 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 consenzienti 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.

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 del sopralluogo presso l'immobile staggito 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.

Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per gli immobili aventi le caratteristiche di quelli in esame.

Per cui, prendendo in esame il cespite staggito, si ha:

Abitazione in villino						
Dati catastali	Piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	
Fgl. 105, part. 420	terra	vani principali	83,00	100	83,00	
Fgl. 105, part. 420	terra	balcone non comunicante (scoperto)	25,00	15 fino a 25 mq 5 sup. eccedente i 25 mq	3,75	
Fgl. 105, part. 420	terra	veranda	28,00	30 fino a 25mq 10 ecc. 25 mq	7,80	
Fgl. 105, part. 420	terra	corte	1.064	10 tra ecc. quintuplo fino al sestuplo 2 quota ecc. sestuplo	19,62	
					Totale superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)
					114	930,00
						Valore totale (€)
						106.000,00
¹Costi di regolarizzazione						500,00
Costi di ripristino						14.000,00
Valore di mercato						91.500,00

Pertanto, il valore complessivo, in cifra tonda, del bene staggito è di € 91.500,00 (Euro Novantunomilacinquecento/00).

Mentre, il presumibile **valore di "vendita forzata"**, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nell'80% del valore di mercato stimato e dunque in **€ 73.200,00** (Euro Settantatremiladuecento/00).

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.

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 catastale;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Pianta stato attuale del bene;
- 5) Concessione Edilizia in sanatoria;
- 6) Titolo di provenienza;
- 7) Stralcio P.R.G. e relative norme tecniche;

¹ L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione comprende gli onorari professionali per la presentazione della pratica di regolarizzazione catastale (DOCFA), nonché il pagamento dei diritti catastali.

- 8) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 9) Quotazioni OMI;
- 10) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore procedente/subentrante;
- 11) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione ai debitori.

Con osservanza.

Gela, lì 26 maggio 2025

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