

**TRIBUNALE DI SCIACCA**Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 18/2015 R.G.ES.**PROMOSSO DA**

**ITALFONDIARIO S.P.A. nella sua qualità di mandataria ad litem e ad  
negozia di INTESA SANPAOLO S.P.A.,** elettivamente domiciliata in  
Marsala, piazza Piemonte e Lombardo n. 25/A, presso lo studio dell'Avv.  
Spanò Gaspare, che la rappresenta e difende;

**CONTRO**

- **La Sig.ra A**
- **Il Sig.r B**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dott. Ing. Marilena Turturici, nominata in data **18/10/2016**  
Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. Filippo Marasà del Tribunale  
di Sciacca, in data **24/10/2016** è comparsa avanti al Funzionario Giudiziario  
Antonino Lala, e dopo aver accettato l'incarico, ha prestato giuramento.

Il Giudice dell'esecuzione, Dott. Filippo Marasà, in sede di nomina ha  
conferito al C.T.U. il seguente incarico:

“.....

1. *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della  
documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art.  
498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici  
registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei  
beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di  
ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2°,  
c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e*



verificando la completezza della storia del dominio del ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ad eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valori dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

*pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

*c. ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*

*d. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. N. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'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, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

*conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni.*

*Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 80/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima);*

*e . alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*£ . indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese*

*straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

*a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

*b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*

*c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente*

*al pignoramento;*

*d. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*e. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*f. se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

*Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., “ nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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”.*



(...)

4 . *Provveda inoltre l'esperto:*

a . *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc. prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

b . *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*

c . *ad indicare, qualora di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

5 . *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

6 . *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

**Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:**

7. *In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di questo ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto di pignoramento); a tale scopo il l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupati o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*
8. *l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c.** (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le*



sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9. con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro **15** giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data di udienza). **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10. l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività ( es. nomina di un Custode giudiziario);

11. l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12. l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

Il giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto, la somma di € 500,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita. Precisa che l'eventuale residuo del fondo spese verrà imputato all'acconto da liquidare ai sensi dell'art. 161, terzo comma, disp att. c.p.c. attuale formulazione. Onera, pertanto, l'esperto di specificare, nella notula dei compensi, il residuo fondo spese e di allegare la documentazione a comprova delle spese vive sostenute.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

.....”

## **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- ◆ TAVOLA 02 “Individuazione identità dei soggetti coinvolti”,
- ◆ TAVOLA 03 “Cronologia delle operazioni peritali”,
- ◆ TAVOLA 04.A “**Lotto 1**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 04.B “**Lotto 1**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 05.A “**Lotto 2**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 05.B “**Lotto 2**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 06.A “**Lotto 3**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 06.B “**Lotto 3**: Allegati”,

- ◆ TAVOLA 07.A “**Lotto 4**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 07.B “**Lotto 4**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 08.A “**Lotto 5**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 08.B “**Lotto 5**: Allegati”,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Risposta ai quesiti del Giudice Istruttore

### 1° QUESITO

La documentazione allegata ai fascicoli appare completa, in particolare si è riscontrata la presenza di:

- Avviso, a firma dell'Avv. Spanò Gaspare, ai creditori iscritti:
  - Banca Don Rizzo Società Cooperativa alla Riscossione Sicilia S.P.A, con sede in Alcamo e con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Bertolino sito in Partanna nella Via V. Emanuele n. 249;
  - SERIT SICILIA S.P.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Trapani nella Piazza XXI Aprile n. 1.
- Avviso ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, a firma dell'Avv. Spanò Gaspare.
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, con studio in Via Nazionale n. 158.

Tuttavia, la sottoscritta ha provveduto ad ottenere e allegare, per ciascun immobile oggetto della presente procedura:

- Visure catastali aggiornate,
- Estratto foglio di mappa,



- Planimetrie catastali.

Dall'analisi della certificazione notarile e dalle visure catastali storiche si evince quanto segue:

◆ **12/01/1995**: nota di trascrizione ai nn. 815/692 dell'atto di vendita del 27/12/1994 a favore del Sig.r B e contro il Sig.r H e la Sig.ra I, sopra:

- terreno (Vigneto) in Gibellina, in catasto al F.M. 42, part.IIa 196;

◆ **28/11/1976**: sottoscrizione del verbale n. 52, con il quale la Commissione di cui all'art. 5 della legge 178/76, permetteva alla Sig.ra C la realizzazione di un immobile sul lotto 305 del comparto F, in sostituzione di altro fabbricato distrutto dal sisma del 1968.

◆ **19/03/2008**: nota di trascrizione ai nn. 7208/5466 dell'atto di donazione del 06/03/2003 a favore della Sig.ra A (per la quota di 1/3) contro Sig.ra C, sopra:

- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.IIa 538 sub. 4,
- abitazione di tipo economino (A/3) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.IIa 538 sub. 6.

◆ **19/03/2009**: nota di trascrizione ai nn. 7394/5301 dell'atto di vendita del 12/03/2009 a favore della Sig.ra A e contro il Sig.r F e la Sig.ra G, sopra:

- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.IIa 589 sub. 2;
- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.IIa 589 sub. 3;

- magazzino e locale di deposito (C/2) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 4;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 5;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 6.

◆ **24/09/2009:** iscrizione ai n. 23464/3856 nascente da ipoteca legale del 11/09/2009. A favore di Serit Sicilia S.P.A. sede di Trapani, e contro: Sig.ra A. Ipoteca di 2'737,88 € gravante su fabbricato in corso di costruzione in Gibellina (TP) identificato catastalmente al F.M. 1, part.lla 589 sub. 2-3-4-5-6;

◆ **16/07/2014:** iscrizione ai n. 14086/1063 nascente da decreto ingiuntivo n. 133/2013 del 05/07/2013 presso il Tribunale di Marsala. A favore di Banca Don Rizzo Società Cooperativa sede di Alcamo (TP), e contro: Sig.ra A, Sig.r B, Sig. D e Sig.r E. Ipoteca di 260'000,00 € gravante su diversi beni tra i quali:

di proprietà della Sig.ra A:

- QUOTA DI 1/3: rimessa e/o autorimessa (C/6) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 4;
- QUOTA DI 1/3: abitazione di tipo economino (A/3) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 6;
- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 2;

- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 3;

- magazzino e locale di deposito (C/2) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 4;

- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 5;

- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 6.

di proprietà del Sig.r B:

- terreno (Vigneto) in Gibellina, in catasto al F.M. 42, part.lla 196.

◆ **14/10/2014:** iscrizione ai n. 19139/1524 nascente da decreto ingiuntivo n. 319/2014 del 11/07/2013 presso il Tribunale di Marsala.

A favore di Intesa Sanpaolo SPA sede di Torino, e contro: Sig.ra A, Sig.r B. Ipoteca di 60'000,00 € gravante su diversi beni tra i quali:

di proprietà della Sig.ra A:

- QUOTA DI 1/3: rimessa e/o autorimessa (C/6) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 4;

- QUOTA DI 1/3: abitazione di tipo economino (A/3) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 6;

- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 2;

- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia



snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 3;

- magazzino e locale di deposito (C/2) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 4;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 5;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 6.

di proprietà del Sig.r B:

- terreno (Vigneto) in Gibellina, in catasto al F.M. 42, part.lla 196.

◆ **28/04/2015:** nota di trascrizione n. 7403/5916 nascente dal verbale di pignoramento del del 20/03/2015 n. 241/2015. A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A., con sede Torino, contro la Sig.ra A e il Sig.r B, gravante su diversi beni tra i quali

di proprietà della Sig.ra A:

- QUOTA DI 1/3: rimessa e/o autorimessa (C/6) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 4;
- QUOTA DI 1/3: abitazione di tipo economino (A/3) in Gibellina, Viale Ruggero Settimo, in catasto al F.M. P89, part.lla 538 sub. 6;
- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 2;
- rimessa e/o autorimessa (C/6) in Santa Ninfa, Via L. Sciascia snc, in catasto al F.M. 1, part.lla 589 sub. 3;



- magazzino e locale di deposito (C/2) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.IIa 589 sub. 4;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.IIa 589 sub. 5;
- abitazione di tipo economino (A/3) in Santa Ninfa, Via Monte Finestrelle n.3, in catasto al F.M. 1, part.IIa 589 sub. 6.

di proprietà del Sig.r B:

- terreno (Vigneto) in Gibellina, in catasto al F.M. 42, part.IIa 196.

## 2° QUESITO

### Punto a)

In base a quanto riportato nella “Nota di trascrizione” allegata al fascicolo della procedura esecutiva e nell' “Atto di Pignoramento Immobiliare”, gli immobili oggetto di pignoramento sono n.8, in particolare:

IDENT. CATASTALE			UBICAZIONE	INTESTATARIO	QUOTA PROPRIETA'	CATEGORIA E DESTINAZIONE CATASTALE	LIVELLO PIANO
F.M.	PART.	SUB.					
P89	538	4	Gibellina, viale Ruggero Settimo	A	1/3	C/6 rimessa e/o autorimessa	Piano terra
				C	1/3		
				J	1/3		
P89	538	6	Gibellina, viale Ruggero Settimo	A	1/3	A/3 Abitazione di tipo economico	Piano 1°
				C	1/3		Piano 2°
				J	1/3		
1	589	2	Gibellina, via L. Sciascia snc	A	Piena proprietà	C/6 rimessa e/o autorimessa	Piano terra
1	589	3	Gibellina, via L. Sciascia snc	A	Piena proprietà	C/6 rimessa e/o autorimessa	Piano terra
1	589	4	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà	C/2 Magazzini e locali di deposito	Piano terra
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà di A	A/3 Abitazione di tipo economico	Piano terra Piano 1°
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà	A/3 Abitazione di tipo economico	Piano 1° Piano 2°
42	196	-		B	Piena proprietà	2 Vigneto	-

In seguito al rilievo dello stato di fatto degli immobili, la sottoscritta ritiene di procedere alla formazione di **n. 5 lotti per la vendita**, evidenziando delle discordanze tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e i dati catastali individuabili sia nelle visure catastali sia nelle planimetrie catastali. In particolare:

IDENT. CATASTALE			UBICAZIONE	INTESTATARIO	QUOTA PROPRIETA'	CATEGORIA E DESTINAZIONE CATASTALE	DESTIN. STATO DI FATTO	LIVELLO PIANO	LOTTO
F.M.	PART.	SUB.							
P89	538	4	Gibellina, viale Ruggero Settimo	A	1/3	C/6 rimessa e/o autorimessa	Magazzino	Piano terra	1
				C	1/3				
				J	1/3				
P89	538	6	Gibellina, viale Ruggero Settimo	A	1/3	A/3 Abitazione di tipo economico	Abitazione	Piano 1°	2
				C	1/3			Piano 2°	
				J	1/3				
1	589	2	Gibellina, via L. Sciascia snc	A	Piena proprietà	C/6 rimessa e/o autorimessa	SUB 3 + 4+ 5 (il solo P.T.) nello stato di fatto costituiscono un'unica unità con ipotetica destinazione abitativa con accesso ad un box auto	Piano terra	3
1	589	3	Gibellina, via L. Sciascia snc	A	Piena proprietà	C/6 rimessa e/o autorimessa		Piano terra	
1	589	4	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà	C/2 Magazzini e locali di deposito		Piano terra	
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà di A	A/3 Abitazione di tipo economico		Piano 1°	
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	A	Piena proprietà	A/3 Abitazione di tipo economico	SUB 5 (il solo P.1) + SUB 6 nello stato di fatto costituiscono un'unica unità abitativa	Piano 1°	4
								Piano 2°	
42	196	-		B	Piena proprietà	2 Vigneto	Uliveto	-	5

Per maggior chiarezza il C.T.U. rimanda alla consultazione degli elaborati grafici dei singoli lotti.

**Punto b)**

I beni oggetto del pignoramento, geograficamente ricadono tutti nel territorio del Comune di Gibellina Nuova, ma dal punto di vista catastale sono in parte ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gibellina ed in parte nel territorio del Comune di Santa Ninfa, in particolare:

1. **COMUNE DI GIBELLINA - F.M. P89 Part.lla 538 sub 4:**

*categoria C/6 classe 5 consistenza 97 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale*

*101 m<sup>2</sup>, rendita 195,38 € - immobile sito in Gibellina Viale Ruggero*

*Settimo piano terra;*

**2 . COMUNE DI GIBELLINA - F.M. P89 Part.lla 538 sub 6:**

*categoria A/3 classe 3 consistenza 7 vani, Superficie catastale totale*

*210 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 199 m<sup>2</sup>, rendita 379,60*

*€ - immobile sito in Gibellina Viale Ruggero Settimo piano 1-2;*

**3 . COMUNE DI SANTA NINFA - F.M. 1 Part.lla 589 sub 2:**

*categoria C/6 classe 7 consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale*

*21 m<sup>2</sup>, rendita 50,20 € - immobile sito in Santa Ninfa Via L. Sciascia*

*snc piano terra;*

**4 . COMUNE DI SANTA NINFA - F.M. 1 Part.lla 589 sub 3:**

*categoria C/6 classe 7 consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale*

*21 m<sup>2</sup>, rendita 50,20 € - immobile sito in Santa Ninfa Via L. Sciascia*

*snc piano terra;*

**5 . COMUNE DI SANTA NINFA - F.M. 1 Part.lla 589 sub 4:**

*categoria C/2 classe 5 consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale*

*20 m<sup>2</sup>, rendita 39,97 € - immobile sito in Santa Ninfa Via Monte*

*Finestrelle n. 3 piano terra;*

**6 . COMUNE DI SANTA NINFA - F.M. 1 Part.lla 589 sub 5:**

*categoria A/3 classe 4 consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale*

*89 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita 209,17 € -*

*immobile sito in Santa Ninfa Via Monte Finestrelle n. 3 piano T-1;*

**7 . COMUNE DI SANTA NINFA - F.M. 1 Part.lla 589 sub 6:**

*categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale*

157 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 148 m<sup>2</sup>, rendita 255,65

€ - immobile sito in Santa Ninfa Via Monte Finestrelle n. 3 piano 1-2;

8. COMUNE DI GIBELLINA - F.M. 42 Part.lla 196 :

Qualità Vigneto classe 2, superficie 25 are, reddito domenicale 15,49

€, reddito agrario 7,10 €- immobile sito in Gibellina;

La sottoscritta per verificare l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ha provveduto a scaricare dal sito <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Servizi/login.jsp> le visure storiche aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento, effettuando una ricerca sia per "Persona fisica" che per "Immobile". Da un controllo incrociato tra le visure e l'atto di pignoramento, la sottoscritta ha riscontrato le incongruenze precedentemente descritte in tabella.

Punto c)

La sottoscritta dopo avere effettuato il rilievo degli immobili, ha provveduto a confrontarli con le rispettive planimetrie catastali, in particolare:

Per l'immobile identificato in catasto al F.M. P89 part.lla 538 sub 4-6:

Le planimetrie catastali risultano abbastanza rappresentative dello stato di fatto dei luoghi a meno di piccole differenze interne. Nello specifico per quanto riguarda il sub 6 al piano primo, non vi sono nello stato di fatto tre tramezzature nell'ingresso, di fatto si ha un unico ambiente di soggiorno, oltre la cucina, un w.c. e un guardaroba. Al piano secondo, raggiungibile tramite una grande scala semiellittica, si ha una scala a chiocciola. Questa scala a chiocciola, non presente nelle tavole di progetto, permette l'accesso al sottotetto che viene utilizzato come ripostiglio (foto 19-20-21-22)

Per quanto riguarda il P.T., le difformità riscontrate sono l'apertura di un



vano porta e la realizzazione di un vano porta invece di un vano finestra. Per una facile comprensione si rimanda alle tavole grafica all'interno del fascicolo del lotto 1 e 2).

Dunque per le differenze appena descritte, il C.T.U. ritiene che da un punto di vista formale andrebbe effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio, i cui costi, da detrarre in fase di stima al valore dell'immobile, vengono descritti nella singola relazione a cui si rimanda per maggior dettaglio. Sulla necessità di effettuare detta procedura ci si rimette alla decisione del G. E..

**Per l'immobile identificato in catasto al F.M. 1 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6:**

Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto dei luoghi. Nello specifico, allo stato attuale:

- Il piano primo del sub. 5 e il sub. 6 (p.1 e p.2) costituiscono un'unica unità abitativa, a differenza di quanto si evince dalle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia del Territorio ed allegate.
- Il piano primo sia del sub 5 che del sub 6 risultano comunicanti
- Non è presente la scala a chiocciola rappresentata nella planimetria catastale del sub 5, dunque il piano terra ed il piano primo del sub 5 non risultano comunicanti internamente.
- La partizione interna del primo piano del sub. 5, del primo piano e secondo piano del sub. 6 risulta difforme a quella rappresentata nelle planimetrie catastali.
- I sub. 3, 4 e il piano terra del sub. 5 nello stato di fatto costituiscono un'unica unità con ipotetico uso abitativo.
- Il sub 2, che nello stato attuale ha le caratteristiche di un box auto,

risulta comunicante con una porta interna all'adiacente sub. 4.

Per una agevole comprensione delle incogruenze sopra descritte si rimanda alle tavole grafiche dei singoli lotti.

Dunque, per quanto detto, il C.T.U. ritiene necessario presentare un atto di aggiornamento catastale, in dipendenza della fusione e regolarizzazione urbanistica, con redazione di una nuova planimetria, i cui costi, da detrarre in fase di stima al valore dell'immobile, vengono descritti nella singola relazione a cui si rimanda per maggior dettaglio. Sulla necessità di effettuare detta procedura ci si rimette alla decisione del G. E..

**Punto d)**

Al fine di rispondere ai quesiti del giudice, la scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta di documentazione all'U.T.C. del Comune di Gibellina al fine di ottenere, per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Copia Concessione edilizia, Certificato di conformità strutturale, certificato di agibilità – abitabilità, Copia della concessione edilizia di variante in sanatoria, e qualunque altro atto di interesse presente nella cartepa edilizia;
- Copia elaborati architettonici (piante, prospetti, sezioni, relazione tecnica) relativi agli immobili;
- Copia del certificato di destinazione urbanistica del terreno.

Dall'esame dei documenti rilasciati in copia dall'U.T.C. del Comune di Gibellina e riportati nell'allegato "Documentazione ottenuta dall'U.T.C. di Gibellina" la scrivente, in particolare, ha potuto verificare che:

**Per l'immobile identificato in catasto al F.M. P89 part.IIa 538 sub 4-6:**

- ◆ **In data 11/06/1977** (delibera n. 233) la Commissione di cui all'art.5



della Legge 178/76 autorizzava il progetto relativo alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C.

◆ **In data 06/09/1977** (*Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 1265*) è stata rilasciata la concessione edilizia dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305-306 di proprietà della Sig.ra C e altri.

◆ **In data 19/09/1977** la Ditta Sig.ra C. depositava “Comunicazione inizio lavori” relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305-306 di proprietà della Sig.ra C e altri.

◆ **In data 21/09/1977** veniva redatto il Verbale di inizio lavori a firma del D.L. Arch. Baldassare Antonini relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305-306 di proprietà della Sig.ra C e altri.

◆ **In data 23/11/1978** veniva redatto il Verbale di fine lavori a firma del D.L. Arch. Baldassare Antonini relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C.

◆ **In data 23/02/1979** veniva redatto il Verbale di fine lavori a firma del D.L. Arch. Baldassare Antonini relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 306.

◆ **In data 25/11/1980** veniva approvato, dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76, il progetto di variante riguardante



modifiche di distribuzione interna relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C e lotto n. 306 altra ditta.

◆ **In data 09/06/1984** (prot. 6247) veniva depositata richiesta di collaudo relativo al F.U. nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C e lotto n. 306 altra ditta

◆ **In data 14/09/1984** veniva redatto, a firma dell'Ing. Coppola Girolamo, il Certificato di Collaudo delle strutture in c.a. relativi alla costruzione del F.U. da erigersi nel nuovo centro urbano di Gibellina, comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C e lotto n. 306 altra ditta.

◆ **In data 01/12/2000** veniva redatto dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e idrico relativo al F.U. comparto F lotto n. 305 Ditta e lotto n. 306 Ditta

◆ **In data 21/12/2000** (*Concessione edilizia di variante in sanatoria n. 8147*) relativo al F.U. comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C e lotto n. 306 altra ditta.

◆ **In data 23/01/2001** veniva redatto, a firma dell'Arch. Baldassare Antonini nella qualità di D.L., il Certificato di Regolare esecuzione relativo alla costruzione del F.U. comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C.

◆ **In data 23/01/2001** veniva rilasciato dal Comune di Gibellina il Certificato di Conformità al progetto approvato e alle successive varianti approvate relativo alla costruzione del F.U. comparto F lotto n. 305-306

◆ **In data 22/02/2001** veniva redatto, a firma dell'Arch. Baldassare

Antonini nella qualità di D.L., il Certificato di Regolare esecuzione relativo alla costruzione del F.U. comparto F lotto n. 305 Ditta Sig.ra C.

◆ **In data 22/02/2001** veniva redatto, a firma dell'Arch. Baldassare Antonini nella qualità di D.L., il Certificato di Regolare esecuzione relativo alla costruzione del F.U. comparto F lotto n. 306 altra ditta.

◆ **In data 22/02/2001** (*Certificato di abitabilità prot. 4553*) veniva rilasciato dal responsabile del servizio, l'Arch. Favara Antonino, il certificato di abitabilità relativo al F.U. comparto F lotto n. 305-306 .

◆ **In data 02/03/2001** (*prot. 4884*) veniva redatto dal responsabile del procedimento, il Geom. Binaggia Pietro, proposta motivata ai fini dell'emanazione del provvedimento conclusivo (rilascio permesso di Agibilità) relativo al F.U. comparto F lotto n. 305-306 .

Dal confronto degli elaborati grafici relativi all'ultima *Concessione edilizia di variante in sanatoria n. 8147/2000*, approvata dal U.T.C. del Comune di Gibellina per l'immobile in esame, la sottoscritta C.T.U. ha riscontrato alcune differenze con lo stato dei luoghi (come già ampiamente descritto rispetto alla congruenza catastale).

Dunque per le differenze appena descritte, il C.T.U. ritiene che andrebbero presentate le seguenti istanze per regolarizzare lo stato di fatto al progetto approvato:

A) **C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata)** per Opere interne indirizzata all'ufficio tecnico comunale;

B) **P.d.C. (Permesso di costruire)** con recupero abitativo sottotetti ed inserimento di scala a chiocciola e apertura abbaini, indirizzata

all'Ufficio Tecnico Comunale;

- c) **C.I.S. (Certificato di Idoneità Sismica)** comprendente breccia su solaio, scala a chiocciola e creazione abbaini su solaio di copertura, indirizzata all'Ufficio del Genio Civile.

Il tutto secondo la normativa vigente in materia.

**Per l'immobile identificato in catasto al F.M. 1 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6:**

- ◆ **In data 14/09/1968 (successione n. 107)** l'immobile riportato in Catasto alla **partita n. 206 foglio 36 part.lla 307 sub 1-2**, andato distrutto in seguito al sisma perveniva alla Sig.ra L e altri per successione della madre.

- ◆ **In data 18/06/1968 (prot. n.753)** è stata presentata istanza presso il Comune di Gibellina dalla Ditta Sig.ra M per conseguire il contributo dello Stato per la ricostruzione del F.U. riportato in Catasto alla **partita n. 625 foglio 38 part.lla 172 sub 1** ed intestato alla Ditta Sig.ra M.

- ◆ **In data 15/11/1968 (prot. n.1652)** è stata presentata istanza presso il Comune di Gibellina dalla Ditta Sig.ra L per conseguire il contributo dello Stato per la ricostruzione del F.U. riportato in Catasto alla **partita n. 206 foglio 36 part.lla 307 sub 1-2** ed intestato alla Ditta Sig.ra L e altri.

- ◆ **In data 20/05/1983 (prot. n.5153)** è stata depositato presso il Comune di Gibellina dalla Sig.ra L e altri richiesta di assegnazione del lotto e del contributo per l'immobile catastato alla **partita n. 206 foglio 36 part.lla 307 sub 1-2**. Le stesse chiedono che il suddetto lotto venga assegnato sul piano Elimi dove l'altezza della costruzione



è variabile.

◆ **In data 11/10/1983 (prot. n.9606)** è stata rilasciato dal Comune di Gibellina atto di “Assegnazione lotto edificabile per la costruzione di fabbricati urbani distrutti dal sisma del 15/01/1968” in seguito al verbale n. 495 del 01/10/1983. Con tale atto veniva comunicato alla Sig.ra L e altri che la Commissione Comunale, istituita a norma dell'art. 5 della legge 29/04/1976 n.178, assegnava il **lotto n.66** sito nel comparto Pirrone.

◆ **In data 27/07/1988 (n. 79033 di rep. e n. 11570 della raccolta)** veniva rogato dal notaio Marino Antonio atto di vendita a favore del Sig.r F dell'immobile riportato in Catasto alla **partita n. 625 foglio 38 part.lla 172 sub 1**, andato distrutto in seguito al sisma.

◆ **In data 03/08/1988 (n. 79045 di rep. e n. 11578 della raccolta)** veniva rogato dal notaio Marino Antonio atto di vendita a favore del Sig.r F dell'immobile riportato in Catasto alla **partita n. 206 foglio 36 part.lla 307 sub 1-2**, andato distrutto in seguito al sisma.

◆ **In data 26/10/1988 (prot. n.011288)** è stata presentata integrazione e variante, da parte del Sig.r F, della precedente pratica presentata (Prot. n. 1587) relativo alla ricostruzione di due unità immobiliari, da realizzarsi nel comparto Elimi **lotto n. 66**.

◆ **In data 22/03/1989 (prot. n. 3165)** è stato rilasciato dal Comune di Gibellina atto con il quale veniva Comunicato al Sig.r F che la Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 ha respinto il progetto presentato, tendente ad ottenere il contributo dello Stato, a causa di Integrazione atti tecnici ed amministrativi.



◆ **In data 11/01/1990 (verbale n. 927)** il lotto 66 del comparto Elimi assegnato alla Sig.ra L e altri, è stato intestato al Sig.r F a seguito di atto di vendita dell'immobile per cui è stato assegnato il lotto.

◆ **In data 11/01/1990** è stata rilasciata dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 approvazione al progetto relativo alla ricostruzione di due I° U.I. E di una II° U.I., da realizzarsi nel comparto Elimi lotto n. 66 di proprietà della ditta Sig.r F.

◆ **In data 12/03/1990** è stata rilasciata dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 approvazione al progetto di variante relativo al fabbricato da realizzare nel Comune di Gibellina – Comparto Elimi **Lotto 66** - di proprietà della ditta Sig.r F.

◆ **In data 16/06/1993** è stata rilasciata dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 approvazione all'integrazione L.120/87 e variante del progetto relativo alla ricostruzione di due I° U.I. E di una II° U.I. Da realizzarsi nel Comparto Elimi **Lotto 66** di proprietà della ditta Sig.r F.

◆ **In data 11/05/2009 (verbale n. 2012)** la Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 intestava il lotto 66 alla Ditta Sig.ra A e contemporaneamente modificava il decreto di pagamento a favore della stessa.

◆ **In data 23/09/2009** veniva redatto il verbale di inizio Lavori a firma dell'Arch. De Simone Gioacchino, nella qualità di Direttore dei Lavori.

◆ **In data 25/06/2010** veniva redatto il verbale di fine Lavori a firma dell'Arch. De Simone Gioacchino, nella qualità di Direttore dei



Lavori.

Come si evince dalla lettera ricevuta dal C.T.U. a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gibellina, l'Ing. Luigi Marino, in data 22/02/2018, per tale immobile non è stato rilasciato certificato di Abitabilità/Agibilità "... in quanto ad oggi l'esame istruttorio evidenzia alcune criticità che non sono state ancora superate per l'assenza di atti tecnici che rendono improcedibili il rilascio del collaudo e l'emissione del certificato di agibilità."

Dal confronto degli elaborati grafici relativi all'ultima approvazione del 16/06/1993 rilasciata dalla Commissione di cui all'art.5 della Legge 178/76 per l'immobile in esame, la sottoscritta C.T.U. ha riscontrato difformità con lo stato dei luoghi. Così come già esplicitato al punto precedente relativamente alle incongruità catastali.

Dunque per le differenze riscontrate, il C.T.U. ritiene che andrebbero presentate le seguenti istanze per regolarizzare lo stato di fatto al progetto approvato:

- A) **C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria** per Opere interne, indirizzata all'ufficio tecnico comunale;
- B) **P.d.C. (Permesso di costruire)** per la scala a chiocciola e chiusura solaio indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale;
- C) **C.I.S. (Certificato di Idoneità Sismica)** comprendente chiusura varco scala a chiocciola indirizzata all'Ufficio del Genio Civile.
- D) **Certificato di Abitabilità/Agibilità** indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale.

Il tutto secondo la normativa vigente in materia.



*Per il terreno identificato in catasto al F.M. 42 part.lla 196:*

- ◆ **In data 28/11/2016** (prot. 15139) veniva rilasciato dall'U.T.C, su richiesta della sottoscritta, certificato di destinazione urbanistica con il quale il terreno sopradetto viene classificato secondo gli strumenti urbanistici vigenti come Zona E - verde agricolo.

*Punto e)*

*Per l'immobile identificato in catasto al F.M. P89 part.lla 538 sub 4-6:*

Tali beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto derivante da atto di donazione del 06/03/2003 a favore della Sig.ra A contro Sig.ra C. Dunque la Sig.ra A ha proprietà per la quota di 1/3 così come si evince dalle visure catastali allegate. Tuttavia detto immobile risulta occupato dai Sig.ri D e K, genitori della Sig.ra A, a titolo gratuito in quanto ospitati per la quota di 1/3 del figlio il Sig.r E

*Per l'immobile identificato in catasto al F.M. 1 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6:*

Tali beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto derivante da atto di vendita del 12/03/2009 (trascritto il 19/03/2009 ai nn. 7394/5301) a favore della Sig.ra A e contro il Sig.r F e la Sig.ra G. Dunque la Sign.ra A ha la piena proprietà così come si evince dalle visure catastali allegate. Tale immobile risulta occupato dalla Sig.ra A e il Sig.r B e dal loro nucleo familiare.

*Per il terreno identificato in catasto al F.M. 42 part.lla 196:*

Tali beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto derivante da atto di vendita del 27/12/1994 (trascritto il 12/01/1995 ai nn. 815/692) a favore del Sig.r B e contro il Sig.r H e la Sig.ra I. Dunque il Sig.r B ha piena proprietà così come si evince dalle visure catastali allegate.



Punto f)

Per ognuno degli immobili oggetto di pignoramento in atto non è stato istituito ufficialmente il condominio.

**3° QUESITO**

La sottoscritta rimanda alla consultazione dei seguenti fascicoli:

- ◆ TAVOLA 04.A “**Lotto 1**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 04.B “**Lotto 1**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 05.A “**Lotto 2**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 05.B “**Lotto 2**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 06.A “**Lotto 3**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 06.B “**Lotto 3**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 07.A “**Lotto 4**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 07.B “**Lotto 4**: Allegati”,
- ◆ TAVOLA 08.A “**Lotto 5**: Relazione di stima”,
- ◆ TAVOLA 08.B “**Lotto 5**: Allegati”,

**METODI DI STIMA ADOTTATI**➤ **METODO SINTETICO**

Il metodo sintetico-comparativo consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di stima. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Nello specifico tramite opportune indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e siti di



compravendita immobiliare, previa consultazione dei valori unitari medi consigliati da siti istituzionali, quale, ad esempio, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare, si stabilisce un valore unitario medio per superficie di immobile attraverso il quale viene stimato il valore del bene oggetto di C.T.U..

➤ **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Si procederà valutando le "attività" e le "passività" del bene, sottraendo alle prime le seconde si otterrà il reddito annuo netto, quindi dividendo questo per un opportuno tasso di interesse, si otterrà il valore dell'immobile (capitale attuale).

➤ **VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Di seguito si riporta esclusivamente una tabella riassuntiva dei valori dei beni stimati. La stima dettagliata di ciascun bene oggetto di C.T.U. è riportata nel relativo fascicolo.



**QUADRO RIASSUNTIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

IDENT. CATASTALE			UBICAZIONE	QUOTA PROPRIETA'	CATEGORIA E DESTINAZIONE CATASTALE	DESTIN. STATO DI FATTO	LIVELLO PIANO	LOTTO	VALORE LOTTO	VALORE arrotondato
F.M.	PART.	SUB.								
P89	538	4	Gibellina, viale Ruggero Settimo	1/3 di A	C/6 rimessa e/o autorimessa	Magazzino	Piano terra	1	€10.855,35	€ 11.000,00
P89	538	6	Gibellina, viale Ruggero Settimo	1/3 di A	A/3 Abitazione di tipo economico	Abitazione	Piano 1° Piano 2°	2	€25.630,90	€ 26.000,00
1	589	2	Gibellina, via L. Sciascia snc	Piena proprietà di A	C/6 rimessa e/o autorimessa	Box auto (prevalente)	Piano terra	3	€29.386,28	€ 29.000,00
1	589	3	Gibellina, via L. Sciascia snc	Piena proprietà di A	C/6 rimessa e/o autorimessa	Abitazione (prevalente)	Piano terra			
1	589	4	Gibellina, via Monte Finestrelle	Piena proprietà di A	C/2 Magazzini e locali di deposito	Abitazione (prevalente)	Piano terra			
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	Piena proprietà di A	A/3 Abitazione di tipo economico	Abitazione	Piano terra Piano 1°	4	€87.101,69	€ 87.000,00
1	589	5	Gibellina, via Monte Finestrelle	Piena proprietà di A	A/3 Abitazione di tipo economico	Abitazione	Piano 1° Piano 2°			
42	196	-		Piena proprietà di B	2 Vigneto	Uliveto	-	5	€4.895,00	€ 5.000,00

La presente, viene depositata completa di tutti gli allegati, dandone avviso alle parti eseguite a mezzo posta ordinaria con raccomandata A.R. e al creditore procedente a mezzo della posta elettronica certificata.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.  
  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

