

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. Salvatore Cavallaro**



Procedura Esecutiva n. 122/2011

Premessa

Io sottoscritta dott.ssa agronomo Anna Blangiforti, con studio tecnico a Palagonia in via Alessandro n. 13, iscritta all'Ordine degli Agronomi della provincia di Catania al n. 1077, sono stata nominata dalla S.V. quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 16/10/2012 mi è stato conferito incarico di stima (cfr. All.1-verbale incarico); quindi pronunciando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai seguenti quesiti:

1. *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.*
2. *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*
3. *Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*
4. *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 trascrizioni), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
5. *Accerti l'esatta provenienza del bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*



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

7. *Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo alla quantificazione i relativi costi di 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.*

8. *Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

9. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

10. *Descriva, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ec); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste della normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordini del giudice.*

11.

12. *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 oblazione, 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.*

13. *Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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.*

14. *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario il frazionamento; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

15. *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 le 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.)*

16. 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.

17. 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 e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

18. Alleghi idonea documentazione fotografica dei beni pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca planimetria catastale dei beni.

19. Certificazione Energetica

20. 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 vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo aver effettuato un esame preliminare degli atti, comunicavo alle parti il debitore esecutato ed al creditore procedente mediante raccomandata A/R, convocandole sui luoghi, che il 14 dicembre 2012 alle ore 11.30 mi sarei recata sui luoghi oggetto di pignoramento, per dare avvio alle operazioni peritali.

Al sopralluogo non erano presenti ne il creditore procedente, ne il debitore esecutato.

In data 11 giugno 2013 il CTU fa richiesta al G.E. di sospensione dell'incarico per non aver ricevuto l'acconto da parte del creditore procedente.

In data 11 marzo 2014 il CTU fa richiesta al G.E. il riavvio ed una proroga di 90 giorni del proprio incarico, perché il creditore procedente ha corrisposto l'acconto.

In data 25 marzo 2014 comunicavo alle parti il debitore esecutato ed al creditore procedente mediante raccomandata A/R, convocandole sui luoghi, che il 9 aprile 2014 alle ore 11.00 mi sarei recata sui luoghi oggetto di pignoramento, per dare avvio alle operazioni peritali.

Al sopralluogo non erano presenti ne il creditore procedente, ne il debitore esecutato.

In data 6 agosto 2014 comunicavo alle parti il debitore esecutato ed al creditore procedente mediante raccomandata A/R, convocandole sui luoghi, che il 19 agosto 2014 alle ore 16.00 mi sarei recata sui luoghi oggetto di pignoramento, per dare avvio alle operazioni peritali. Con accesso forzato con l'ausilio delle forze dell'ordine.

Al sopralluogo non erano presenti ne il creditore procedente, ne il debitore esecutato.



In data 6 ottobre 2014 il CTU fa richiesta al G.E. una proroga di 90 giorni del proprio incarico, per motivi di salute.

In data 21 gennaio 2015 il CTU fa richiesta al G.E. una proroga di 90 giorni del proprio incarico, per accedere ai luoghi con l'ausilio dei Carabinieri visto che si era coordinata con il Luogotenente Tigano del Comando della stazione dei Carabinieri di Niscemi. L'appuntamento fissato per il giorno 10 febbraio 2015 alle ore 10:00 dando comunicazione via Fax. Come trascritto nel verbale di sopralluogo (cfr. *All.2-verbale di sopralluogo*) il CTU, si è recata sui luoghi oggetto di pignoramento in presenza della madre del debitore esecutato e del luogotenente Tingano, in loro presenza si è effettuato la ricognizione dei luoghi il rilievo fotografico, chiudendo le operazioni peritali alle ore 12:00.

In data 6 febbraio 2015 il C.T.U. chiede al giudice una proroga di giorni 90 per l'incarico non avendo la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

In data 6 giugno 2015 il C.T.U. chiede al giudice una proroga di giorni 90 per l'incarico non avendo la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

QUESITO 1)

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.

Come atto di pignoramento dei beni immobili di piena proprietà del debitore esecutato con la seguente descrizione:

A) *fabbricato in Niscemi, al foglio 49, in via Regina Elena nn.74-76, composto da abitazione di tipo popolare di 9 vani tra primo, secondo e terzo piano, particelle: 868 sub 5 (graffato al mappale 870 sub 1, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ. A/4, cl.1, vani 3,5, piano T, R.C. euro 70,50(cfr. All. 3-visura e planimetrie catastali); 868 sub 6 (graffato al mappale 870 sub 21, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ. A/4, cl.3, vani 9, piano 1-2-3-, R.C. euro 248,21(cfr. All.3-visura e planimetrie catastali).*

A. Terreno in Gela , nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79,91 al foglio 208, particella: 300 (ex35) mandorleto, cl. 4, are 79,91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64(cfr. All.3-visura e planimetrie catastali).

I beni sopraelencati al Catasto di Niscemi e di Gela sono conformi ai dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO 2-3)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

**1. Beni di proprietà risultano per l'intero della piena proprietà del debitore
esecutato:**

A) fabbricato in Niscemi, al foglio 49, in via Regina Elena nn.74-76, composto da abitazione di tipo popolare di 9 vani tra primo, secondo e terzo piano, particelle: 868 sub 5 (graffato al mappale 870 sub 1, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3)categ. A/4, cl.1, vani 3,5, piano T, R.C. euro 70,50 (cfr. All.4-visura e planimetrie catastali); 868 sub 6 (graffato al mappale 870 sub 21, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3)categ. A/4, cl.3, vani 9, piano 1-2-3-, R.C. euro 248,21(cfr. All.3-visura e planimetrie catastali);

B. Terreno in Gela , nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79,91 al foglio 208, particella: 300 (ex35) mandorleto, cl. 4, are 79,91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64(cfr. All.3-visura e planimetrie catastali).

QUESITO 4-5)

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 trascrizioni), in particolare accertando che il pignoramento abbia

colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota. Accerti l'esatta provenienza del bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Riguardo alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella di trascrizione non si rilevano difformità. L'unica difformità si è rilevata nella Relazione Notarile, l'immobile relativo al terreno in Gela, nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79,91 al foglio 208, particella:300 (ex35) mandorleto, cl. 4, are 79,91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64; erroneamente nella relazione riporta Comune di Niscemi (cfr. All.4-visura e planimetrie catastali)

Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi, al foglio di mappa 49, mappali:

- 868 sub 5 (graffato al mappale 870 sub 1, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ.A/4, cl.1, vani 3,5, piano T, R.C. euro 70,50 (cfr. All.3-visura e planimetrie catastali);
- 868 sub 6 (graffato al mappale 870 sub 2, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ.A/4. Cl.3, vani 9, piano 1-2-3, R.C. euro 248,21 (cfr. All.3-visura e planimetrie catastali).

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] in virtù dell'atto di compera del 21 febbraio 2005, a rogito notaio Filippo Ferrara, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2 marzo 2005 ai nn.2797/1913, da potere [REDACTED], nata a Niscemi il 27 Agosto 1950 e [REDACTED], nato a Catania il 20 marzo 1946.

Ai danti causa, [REDACTED] e [REDACTED] detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- La quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, per atto di compera del 29 gennaio 2004, a rogito notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Caltanissetta in data 11 febbraio 2004 ai nn.2510/2195, da potere di Brullo Gaetano, nato a Caltagirone il 3 luglio 1956;

- La quota di 2/4, alla sola [redacted] per successione (den.n.441 vol.165 U.r.Gela) in morte di [redacted] nata a Niscemi il 19 marzo 1920, deceduta il 17 marzo 2002, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 16 marzo 2006 ai nn.5477/3188 e successione (den.n.440 vol.165 U.R.Gela) in morte [redacted] nato a Niscemi il 3 gennaio 1922, deceduto l'11 agosto 1999, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 16 marzo 2006 ai nn.5476/3187.

Al dante causa, [redacted] detto immobile, era pervenuto in forza delle successioni sopra citate.

Alla dante causa, [redacted] detto immobile, era pervenuto per la successione in morte di [redacted] in precedenza indicata.

Al dante causa, [redacted] detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera dell'8 gennaio 1972, a rogito notaio Pepe, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 24 febbraio 1972 al numero particolare 2510, da potere di [redacted], nata il 7 marzo 1911.

2) Terreno in Gela, nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79.91.

Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Niscemi, al foglio di mappa 208, mappali:

- 300, (ex mappale 35) mandorleto, cl.4, are 79.91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64(cfr. All.3-visura e planimetrie catastali).

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [redacted] nato a Niscemi il [redacted] in virtù dell'atto di donazione del 07 novembre 2002, a rogito notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 28 novembre 2002 ai nn. 12092/10372, da potere di

[redacted], nata a Niscemi il 18 aprile 1945 e [redacted], nato a Niscemi il 15 settembre 1938.

Ai danti causa, [redacted] e [redacted], detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera del 28 giugno 1991, a rogito notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 26 luglio 1991 ai nn.8931/7524, da potere di [redacted] nato a Ragusa il 12 novembre 1948.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 6)

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

In beni ricadenti nel Comune di Niscemi (CL) e di Gela (CL) sono di proprietà del debitore esecutato la documentazione è completa e si è proceduto alla stima dei seguenti:

- fabbricato in Niscemi, al foglio 49, in via Regina Elena nn.74-76, composto da abitazione di tipo popolare di 9 vani tra primo, secondo e terzo piano, particelle: 868 sub 5 (graffato al mappale 870 sub 1, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3)categ. A/4, cl.1, vani 3,5, piano T, R.C. euro 70,50;

868 sub 6 (graffato al mappale 870 sub 21, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3)categ. A/4, cl.3, vani 9, piano 1-2-3-, R.C. euro 248,21

- Terreno in Gela , nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79,91 al foglio 208, particella:300 (ex35) mandorleto, cl. 4, are 79,91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 7)

Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo alla quantificazione i relativi costi di all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 pignorato risulta regolarmente censito presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta.

QUESITO 8)

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

Dalla documentazione in atti, si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2 marzo 2005 ai nn.2798/761, per un importo di euro 140.400,00 (sorte capitale di euro 93.600,00) a favore della Banca Intesa spa, con sede in Milano, c.f. e partita iva 00799960158, contro [REDACTED] nato a Niscemi il 15 dicembre 1975, gravante sul cespite 1;

- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2 febbraio 2006 ai nn.2603/856, per un importo di euro 4.000,92 (sorte capitale di euro 2.000,46) a favore di Montepaschi Serit spa, contro [REDACTED] nato a Niscemi il 15 dicembre 1975, gravante sul cespite 1 e precisamente, sul mappale 868 sub 6;

- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 19 febbraio 2010 ai nn.2424/452, per un importo di euro 45.362,18 (sorte capitale di euro 22.681,09) a favore di Serit Sicilia spa e contro [REDACTED] nato a Niscemi il 15 dicembre 1975, gravante su tutti i cespiti;

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 13 ottobre 2011 ai nn.11594/9170, a favore di [REDACTED] con sede in Niscemi, c.f. e partita

iva [redacted] contro [redacted] nato a Niscemi il 15 dicembre 1975, gravante su tutti i cespiti.

QUESITO 9)



Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Immobile-A, fabbricato in Niscemi, al foglio 49, la Certificazione di Destinazione Urbanistica il bene risulta in zona Urbanistica "B1 - Tessuti Urbani completati o in via di completamento" secondo il PRG vigente approvato con DDG n°1214/2006.

Immobile-B, fondo rustico Comune di Gela le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 208, part. 300, risulta per effetto del Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n.171 del 18/07/71 ricade in zona E "verde agricolo"(cfr. All. 7-C.D.U.).

QUESITO 10)



Descriva, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ec); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste della normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordini del giudice.

Bene A-Fabbricato in Niscemi

L'immobile pignorato sito a Niscemi (CL) in viale Regina Margherita n° 74/76, composto da un piano terra, da un primo piano, da un secondo ed un terzo piano per una superficie totale interna di mq 202, ed una una superficie esterna di balconi e terrazza di mq 30 (cfr. All.4 Foto), l'entrata principale del fabbricato è in via Regina Elena al n° 74, l'accesso carrabile è in via Romano .



Il piano terra è composto da due vani più servizi, il primo vano "garage" di mq 23,32 (cfr. All.4 Foto), un secondo vano di mq 18,80 utilizzato come ripostiglio; entrambe le stanze presentano un pavimento in scaglia di cemento e pareti intonacate. Inoltre, nel piano terra sono presenti vani servizio, il primo è un vano W.C. di mq 4,37 (cfr. All.4 Foto), un secondo è un vano di mq 6,74 (cfr. All.4 Foto) e un terzo vano è di mq 6,74 anche qui il pavimento è in scaglia e le pareti intonacate (cfr. All.4 Foto).

Il primo piano è composto da due vani più servizi, molto signorile con aperture in legno e pavimento in marmo, non sono presenti riscaldamenti. Il primo vano è una stanza da letto con una superficie di mq 22,51, è presente una apertura-balcone in via Romano la cui superficie è di mq 3,00. Una seconda stanza da letto ha una superficie di mq 19,60 con una apertura-balcone in via Regina Elena la cui superficie è di mq 3,55. Come detto il primo piano ha due balconi con infissi in legno (cfr. All.4 Foto), inoltre sono presenti un vano servizio bagno di mq 4,79 e un vano ripostiglio di mq 6,80 (cfr. All.4 Foto). Per raggiungere il primo piano è presente una scala in marmo che collega tutti i piani, dal piano terra al terzo piano passando dal primo e dal secondo piano, con ringhiera anodizzata in ottone (cfr. All.4 Foto).

Il secondo piano è composto da due vani più servizi, molto signorile con aperture in legno e pavimento in marmo, non sono presenti riscaldamenti. Il primo vano, una cucina con superficie di mq 20,40 con una apertura-balcone in via Romano la cui superficie è di mq 3,00. Un secondo vano da letto ha una superficie di mq 27,07 con una apertura-balcone in via Regina Elena la cui superficie è di mq 3,55. Nel secondo piano sono presenti un vano servizio bagno di mq 5,24 e un vano ripostiglio di mq 1,86 (cfr. All.4 Foto).

Il terzo piano è composto da tre vani più servizi, il primo vano, una cucina con superficie di mq 20,15, un secondo vano di mq 6,22 ed un terzo vano di mq 11,05 che da accesso ad un terrazzo di mq 10,56. In quest'ultimo piano sono presenti un vano

WC di mq 4,69, il pavimento è in scaglia e le pareti sono tinteggiati, le condizioni generali sono buone (cfr. All.4 Foto).

Bene B-Terreno agricolo in Gela

In assenza del debitore non è stato possibile avere accesso all'interno dell'immobile pignorato nel corso del sopralluogo; per tale ragione si è potuta effettuare solo una rilevazione esterna. Si è reso necessario, pertanto, procedere ad opportune verifiche sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale che presso l'Ufficio del Catasto, al fine di accertare la reale consistenza del bene e darne una descrizione quanto più esatta possibile. Dall'esterno sono visibili delle serre per coltura protetta.

QUESITO 11-12)

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 oblazione, 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.

Il Bene- A l'immobile sono in corso di sanatoria degli abusi edilizi art.39 L. 724, l'istanza presentata in data 01/04/1986, prot. n. 6432 per il bene oggetto di pignoramento. Il calcolo pagamenti oblazione ed oneri ad integrazione sono stati regolarmente versati, la sanatoria è definita dal 25 gennaio 2005, il rilascio può avvenire con il versamento di ottanta euro e le marche così come per legge (cfr. All.6-attestazione comunale);

QUESITO 13)

Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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.

Al momento del sopralluogo il bene A è ad esclusiva pertinenza del debitore esecutato, il bene B il terreno agricolo non si è avuto accesso e non si è potuto stabilire la presenza di altri.

QUESITO 14)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario il frazionamento; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il bene A oggetto di pignoramento per la natura dell'immobile non è divisibile in lotti, perderebbe di valore. Il bene B, il terreno agricolo è divisibile in lotti ed è necessario il frazionamento, tenendo presente che il bene ha maggiore difficoltà nella vendita per la superficie di piccola entità.

QUESITO 15)

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 le 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.)

L'immobile-A è un bene che si trova nel centro storico, nelle prossimità di piazza Vittorio Emanuele e di via Umberto. Una casa singola in una zona signorile di Niscemi. L'interesse all'acquisto può scaturire dalla superficie che supera i 200 mq, le due esposizioni che gli consentono di essere luminosa e soleggiata. Anche se ha

quasi quarant'anni è stata ristrutturata di recente con materiali di qualità ad eccezione del piano terra e del terzo piano. L'unico punto a sfavore è la mancanza di riscaldamenti.



QUESITO 16)

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.



Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Centrale/VIA REGINA ELENA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

L'immobile A pignorato sito a Niscemi (CL) in via Regina Elena n° 74, composto da un piano terra e tre piani, con doppio accesso, uno sulla via Regina Elena e un accesso carrabile su via Romano. Come risulta dal sopralluogo, dagli accertamenti urbanistici il fabbricato è conforme alle autorizzazioni presenti all'ufficio tecnico.



Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, *stima comparativa diretta e stima per capitalizzazione del reddito*, assumendo come valore dell'immobile la media dei valori così ricavati.

Con la *stima comparativa diretta* la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.



$$Vm = p \times S$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima



La stima per capitalizzazione del reddito è riferita, invece, alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.



$$Vm = Rb/r$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

Rb = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

I valori applicati per la stima degli immobili sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; gli ultimi dati registrati nella banca dati dell'O.M.I. sono quelli riferiti al primo semestre dell'anno 2014.



Questi i valori registrati nelle macro aree di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	NORMALE	650	900	L	3,2	4,2	L

Fascia/zona: Centrale/via XX Settembre, via Umberto I , via IV Novembre, via Garibaldi, Viale M. Gori (parte).



Stima comparativa diretta del Bene A sito in Via Regina Elena

L'immobile A di Via Regina Elena è rifinito in ottimo stato, il pavimento del primo, secondo piano sono in marmo come la scala, il piano terra e il terzo piano il



pavimento è tipo economico. Ottimi gli infissi in legno e le rifiniture dei bagni, l'intero immobile non presenta riscaldamenti.



Si ritiene congruo il prezzo di € 800,00 al metro quadrato

Superficie Lorda appartamento = mq. 202

Superficie Lorda ballatoio = mq. 30

Nel caso in esame, sono stati tenuti in conto la presenza di elementi accessori, per i quali è stato introdotto il coefficiente "s":

Appartamento mq. 202	s=100%	S= mq. 202
Balcone /terrazza	mq. 30	s= 30%
	S= mq. 9	

Pertanto la superficie dell'edificio "S" è pari a mq. 141 il più probabile valore di mercato risulta essere € 800/mq*211= **€ 168.800,00.**

Stima per capitalizzazione del reddito

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 500,00.

- € 500,00 x 12 mesi = € 6.000,00
- a detrarre il 25% per oneri, tasse, etc.:
€ 6.000,00 x 25% = € 1.500,00
- reddito netto annuo:
€ 6.000,00 - € 1.500,00 = € 4.500,00
- considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:
(€ 4.500,00 x 100) : 4 = € 112.500,00

Dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, si ricava:

€ (168.800,00 + 112.500,00) : 2 = **€ 140.650,00**



Valore di mercato Immobile-A in Niscemi € 140.650,00(Euro centoquarantamilaseicentocinquanta/00).

L'identificazione del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare e la sua descrizione vengono effettuate, pertanto, sulla base della documentazione in atti, di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

Comune: GELA

Immobile-B Terreno in Gela, nella contrada Feudo Nobile, esteso are 79,91 al foglio 208, particella:300 (ex35) mandorleto, cl. 4, are 79,91, R.D. euro 24,76, R.A. euro 20,64.

In assenza del debitore non è stato possibile avere accesso all'interno dell'immobile pignorato nel corso del sopralluogo; per tale ragione si è potuta effettuare solo una rilevazione esterna. Si è reso necessario, pertanto, procedere ad opportune verifiche sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale che presso l'Ufficio del Catasto, al fine di accertare la reale consistenza del bene e darne una descrizione quanto più esatta possibile.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR
n.- del - n.61 del 31/12/2009

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°: 4

COLLINE DEL DESUERI COLLINE LITORANEE DI BUTERA

Comuni di: MAZZARINO, NISCEMI, RIESI

Pertanto la superficie del terreno è pari a Ha 79,91 il più probabile valore di mercato risulta essere € 8.590/Ha*0,7991= € 6.864,26.

L'identificazione del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare e la sua descrizione vengono effettuate, pertanto, sulla base della documentazione in atti,

di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

Valore di mercato Fondo Agricolo € 6.864,26(Euro seimilaottocentosessantaquattro/26).

QUESITO 17)

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 e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Tenendo conto della tipologia e dell'azienda agricola in esame, non si è ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione in lotti, poiché un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

QUESITO 18)

Alleghi idonea documentazione fotografica dei beni pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca planimetria catastale dei beni.

Le fotografie che si allegano sono in formato digitale sono relative all'intera azienda agricola (cfr All. 4-5 rilievo fotografico).

QUESITO 19)

Certificazione Energetica

Alla presente si allega la Certificazione Energetica (cfr All. 8 attestazione energetica).

QUESITO 20)

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 vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Riguardo alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si rilevano difformità. Nessun valore di superficie è riportato, invece, nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.



La sottoscritta, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitogli, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:



Allegati:

- Allegato 1-verbale di conferimento incarico;*
- Allegato 2-verbale di sopralluogo;*
- Allegato 3-visure e Planimetrie;*
- Allegato 4-rilievo fotografico immobile A;*
- Allegato 5-rilievo fotografico immobile B;*
- Allegato 6-attestazione comunale;*
- Allegato 7-certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato 8-attestazione energetica.*

Palagonia 15 ottobre 2015



Il C.T.U.

Dott. Agr. Anna Blangiforti

