

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI DEPOSITO CTU

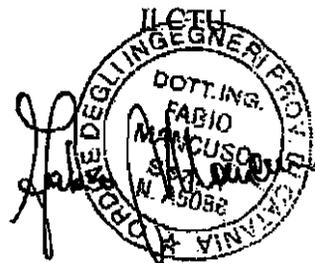
- **Numero R.G.esec.:** 101/2012
- **Creditore procedente:** MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
- **Giudice delle Esecuzioni:** dott.ssa Giuseppa Amato
- **CTU nominato:** Ing. Fabio Mancuso

Il sottoscritto Ing. Fabio Mancuso incaricato quale CTU dal G.E. Dott.ssa Amato, in data odierna deposita fascicolo inerente la consulenza tecnica nella procedura in oggetto contenente, secondo quanto richiesto nel mandato,

- 1) Relazione tecnica in originale
- 2) Relazione tecnica in copia
- 3) Foglio indicante le Generalità dell'esecutato
- 4) N. 2 Cd contenenti i file :
 - a. Perizia (PE.pdf),
 - b. Generalità dell'esecutato (formato pdf),
 - c. Documentazione fotografica (formato jpg)
 - d. Planimetria catastale (formato gif)
 - e. Ordinanza d'incarico (OR.pdf)
- 5) Nota spese e competenze CTU con allegate ricevute postali in originale della raccomandata contenente esclusivamente la perizia (con allegati e fotografie) in copia cartacea inviata ai debitori esecutato, e ricevuta PEC contenente la perizia in supporto informatico al Creditore Procedente ed al suo legale rappresentante.

Catania, 05/05/2014

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Depositato in Cancelleria il 05/05/2014
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Esecutori Gibellino



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2012 R.G. ESEC.
Promossa dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**

G.E. Dott.ssa Amato

**C.T.U.
ING. FABIO MANCUSO**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Ing. Fabio Mancuso nell'esecuzione immobiliare n. 101/2012 R.G.

Esecuzioni promossa dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.

Indice

1	PREMESSA	3
2	STIME	7
2.1	ABITAZIONE IN NISCEMI, VIA GOFFREDO MAMELI N. 12, PIANO 1° (F. 32 P.LLA 1740 SUB 3)	7
2.1.1	<i>Descrizioni e consistenza:</i>	7
2.1.2	<i>Valutazione</i>	12
2.1.3	<i>Bene soggetto a pagamento IVA:</i>	14
2.1.4	<i>Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:</i>	14
2.1.5	<i>Indicazioni utili per le operazioni di vendita</i>	14
2.2	DEPOSITO IN NISCEMI, VIA GOFFREDO MAMELI N. 12, PIANO 3° (F. 32 P.LLA 1740 SUB 5)	15
2.2.1	<i>Descrizioni e consistenza:</i>	15
2.2.2	<i>Valutazione</i>	19
2.2.3	<i>Bene soggetto a pagamento IVA:</i>	21
2.2.4	<i>Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:</i>	21
2.2.5	<i>Indicazioni utili per le operazioni di vendita</i>	21
3	PIANO DI VENDITA	22
4	CONCLUSIONI	23

1 PREMESSA

Con ordinanza del 23/09/2013, il Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Amato nominava lo scrivente C.T.U. nella procedura in oggetto con il seguente mandato:

- a) *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;*
- b) *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 relative note), 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;*
- c) *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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse*

ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

- k) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- l) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*

- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Prima della convocazione formale delle parti il sottoscritto CTU ha cercato di porsi in contatto con i debitori al fine di prospettare con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo, e cioè la vendita dell'immobile. Poiché è stato impossibile rilevare il riferimento telefonico o altra forma di contatto alternativa, lo scrivente provvedeva a convocare formalmente le parti per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/03/2014, con avviso ai debitori esecutati, tramite

raccomandata A/R, e al creditore procedente, tramite PEC, inviate in data 04/03/2014 (vedi allegato 7).

Nella data stabilita lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in Via Goffredo Mameli n. 12, Niscemi (CL), trovando i debitori esegutati i quali, regolarmente informati del sopralluogo, si rendevano disponibili a consentire l'accesso ai luoghi ed a svolgere le necessarie operazioni peritali consistenti in:

- Presa visione dei luoghi oggetto del pignoramento, con accertamento della consistenza planimetrica, destinazione, tipologia costruttiva e rifiniture;
- Dettagliato rilievo fotografico.

Alla fine di tali operazioni, lo scrivente redigeva apposito verbale di sopralluogo firmato dai debitori esegutati (vedi allegato 8), e successivamente lasciava i luoghi.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto CTU esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2 STIME

2.1 Abitazione in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 1° (F. 32 p.lla 1740 sub 3)

2.1.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: In testa ad uno dei debitori esegutati per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita Notaio Gian Vincenzo Pisa del 14/12/1992 in Niscemi (Rep. n. 20127, Racc. n. 10872), trascritto il 08/01/1993 ai nn. 182/149 da potere di

~~Paolo Camacho...~~
L'immobile era altresì giunto in testa alla ditta cedente a seguito di atto di compravendita del 10/04/1969 ai rogiti del Notaio Rosario Tamburello, trascritto ai nn. 7322/6465 da potere di

~~...~~
[dati provenienti da certificazione notarile in atti].

Descrizione: il bene, oggetto della presente stima, consiste in una sezione di fabbricato con destinazione abitativa ubicata al 1° piano di un edificio a quattro elevazioni comprendente 3

unità abitative oltre a due depositi, dei quali uno rappresenta il secondo cespite oggetto del presente pignoramento. L'ingresso principale è situato al civico 12 di via Goffredo Mameli (vedi foto FO-01 e FO-02). L'epoca di costruzione è collocabile alla fine degli anni '60. Presenta una copertura a falde inclinate ed ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo e cordolature perimetrali in ogni interpiano.

L'appartamento ha accesso da una scala comune (vedi foto FO-L1-01) ed è composto da un ingresso con annesso disimpegno (vedi foto FO-L1-02 e FO-L1-03), due camere con affaccio su balcone in via Mameli (vedi foto FO-L1-04, FO-L1-05 e FO-L1-06), un bagno privo di aperture verso l'esterno con sistema di aerazione meccanica (vedi foto FO-L1-07) e un ripostiglio (vedi foto FO-L1-01).

Lo stato dei luoghi si presenta leggermente difforme dalla planimetria catastale (vedi allegato 3) in quanto è stato ricavato l'ingresso da parte del pianerottolo comune e un disimpegno attraverso una ulteriore tramezzatura nel ripostiglio. L'attuale distribuzione dei vani è rappresentata nella planimetria allegata (vedi allegato 6). L'unità in oggetto risulta priva di cucina in quanto dislocata al terzo piano presso l'altra unità oggetto della presente procedura di cui si relaziona di seguito.

L'immobile allo stato attuale presenta una superficie netta pari a 55 mq (lorda complessiva 65 mq) e una superficie balconata di complessivi 6 mq.

Confini:

- a Nord** con altra proprietà
- a Sud** con altra proprietà
- a Ovest** con corpo scala e Via Mameli
- a Est** con altra proprietà

Dati Catastali: il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Niscemi, in ditta ad uno dei debitori eseguiti per l'intera proprietà:

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
32	1740	3	1	A/3	1	2,5 vani	€ 72,82

Regolarità edilizia: per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di sanatoria in data 30/09/1986 con prot. n. 18911 prat. n. 1042 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 (vedi allegato 9) dalla ditta ██████████, all'epoca proprietaria dell'unità immobiliare. Tale sanatoria è relativa all'intero fabbricato composto da 4 distinte unità, per una superficie complessiva autodeterminata di mq 241,81. In data 29/07/2006 l'Ufficio Sanatoria del Comune di Niscemi ha inviato alla stessa ditta (ma erroneamente trascritta con il nome di ██████████ ██████████), richiesta di integrazione della documentazione necessaria al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi allegato 10). Tale richiesta, come riportato nella relata di notifica, è stata consegnata brevi manu alla ditta ██████████ proprietaria, in data 29/10/2007, ma ad oggi non è mai stata trasmessa alcuna documentazione richiesta.

Al fine di determinare in maniera attendibile i costi necessari per il completamento della pratica di sanatoria, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la seguente determina dei costi.

L'importo dell'oblazione autodeterminata nella suddetta istanza di sanatoria, di £ 1.054.900 , è stato ottenuto moltiplicando la superficie complessiva di abuso dichiarato di mq 241,81 per un importo di £/mq 5.000 relativo ad abusi realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967, ridotto per i primi 150 mq di 1/3 (£ 3.333) in quanto 1^ abitazione ai sensi dell'art. 34 L.47/85. Vanno aggiunti a tale importo gli interessi legali maturati nel periodo da Aprile a Settembre 1986, pari al 10%. Pertanto:

$$£ 3.333 \times 150 \text{ mq} + £ 5.000 \times (241,81 - 150) \text{ mq} + 10 \% = £ 1.054.900$$

Tale importo è stato interamente versato dalla ditta intestataria tramite il pagamento di 8 distinte rate (vedi allegato 9). Poiché però esso è stato calcolato sulla base di una superficie autodeterminata di 241,81 mq relativa all'intero fabbricato, al fine di determinare la quota parte relativa alla sola unità abitativa oggetto di pignoramento, si è considerato in modo forfaitario ma coerente, una percentuale del 25% dell'intero fabbricato, ricavando un importo associato alla quota parte dell'oblazione già versata della sola unità abitativa oggetto di pignoramento di **£ 263.725.**

La superficie complessiva accertata, calcolata come la somma della superficie utile ed il 60% della superficie accessoria viene così definita:

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA

Superficie Utile

Piano 1

Ingr./dis.	6,00 mq
Camera	19,10 mq
WC	6,65 mq
Matrimoniale	18,05 mq
Rip.	4,95 mq
Tot. Su	54,75 mq

Sup. acc.

Piano 1

Scala	7,05 mq
Balconi	5,80 mq
Totale Sa	12,85 mq

$$\text{Sup. complessiva} = \text{Su} + 0,6 \times \text{Sa} = 54,75 \text{ mq} + 0,6 \times 12,85 \text{ mq} = \mathbf{62,46 \text{ mq}}$$

Tale superficie deve essere moltiplicata per un importo che dipende dalla tipologia dell'abuso e dall'epoca in cui è stato commesso. In fase di autodeterminazione della domanda di sanatoria è stato utilizzato dalla ditta dichiarante un importo di £ 5.000 al mq relativo a fabbricati ad uso residenziale il cui abuso è stato effettuato in data antecedente il 1° settembre 1967. Tale dichiarazione è stata confermata in sede di atto di donazione del 14/12/1992. Il sottoscritto CTU però, in via cautelativa ha effettuato ricerche più approfondite con lo scopo di accertarsi sulla veridicità di tale epoca ed estrapolare un valore di oblazione conforme. Pertanto veniva consultato l'atto di vendita che ha preceduto il suddetto atto di donazione, nello specifico trattasi dell'atto di acquisto da parte dei successivi donanti del 10/04/1969 notaio ~~REDAZIONE~~ in Niscemi, riscontrando su tale documento che l'oggetto di compravendita viene definito come un "casaleno con muri appena elevati sul suolo di Niscemi, via Mameli n.12, di 60 mq ...". Tale descrizione contrasta con quella citata in precedenza in quanto fa presumere con una certa attendibilità un'epoca di realizzazione dell'abuso prossima al 1969 e pertanto successiva al 1° Settembre 1967. Per tale ragione si stabilisce di correggere il fattore moltiplicativo utilizzato nella domanda di sanatoria di £ 5.000 al mq, con quello relativo ad abusi successivi al '67, di £ 25.000 al mq, ridotto di 1/3 in quanto prima abitazione. Pertanto l'oblazione accertata diventa:

$$£ 16.667 \times 62,46 \text{ mq} = \mathbf{£ 1.041.021} \text{ (in euro € 537,64)}$$

A tale importo vanno sommati gli interessi legali maturati dalla data della sanatoria ad oggi che, utilizzando un calcolatore specifico online, ammontano ad € 697,78. Questi, sommati al capitale iniziale, raggiungono l'importo complessivo di € **1.235,42**, che rappresenta l'oblazione accertata.

Su tale importo va detratta la quota parte già versata relativa alla unità abitativa in oggetto che, come già calcolato in precedenza, è di £ 263.725, corrispondenti ad € 136,20, ricavando un valore di **conguaglio oblativo di € 1.099,22**.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione il calcolo va effettuato sulla base del volume dell'abuso. Limitatamente alla sezione di fabbricato oggetto di pignoramento, si calcola un volume complessivo di:

Piano I: $75,82 \times 3,25 = 242,62$ mc

Tale valore va moltiplicato per un costo pari a €/mc 3,32 e ridotto del 50% in quanto è stato già effettuato l'intero versamento dell'oblazione autodeterminata ai sensi della L.R. 26/86 art. 27, quindi:

$242,62 \text{ mc} \times \text{€/mc } 3,32 \times 50\% = \text{€ } 402,75$

A tale importo vanno aggiunti gli interessi legali maturati dalla data del 16/04/2003 alla data odierna, pari a € 104,46, ottenendo un complessivo di **oneri di urbanizzazione di € 507,21**.

Il totale di conguaglio oblativo e di oneri di urbanizzazione ammonta ad € 1.606,43.

Urbanisticamente, il fabbricato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, ricade in zona "B1" (vedi certificato di destinazione urbanistica - allegato 11).

Data di ultimazione costruzione: fine anni '60

Vincoli o locazioni: non risulta l'esistenza di alcun rapporto locativo in quanto, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere abitato esclusivamente dai debitori esecutati.

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'abitazione risultano buone. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica;

- rivestimenti in ceramica;
- pareti decorate con la tecnica della pittura tamponato;
- soffitti a tempera;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera e doppio infisso con alette oscuranti regolabili;
- infissi interni in legno tamburato;
- servizio igienico tradizionale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento assente - presenza di n. 2 condizionatori d'aria a parete;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

2.1.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento per civile abitazione); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° Semestre 2013) relativamente agli immobili del Comune di Niscemi, riscontrando che il valore indicato per la zona D1, microzona 3, pari a 830,00 €/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. Stimata = Sup. utile + Sup. balconi x Cb

Sup. utile (mq)	Sup. balconi (mq)	Cb	Sup. totale (mq)
55,00	6,00	0,25	56,50

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
56,50	€ 830,00	€ 46.895,00

B) Coeff. di merito:

C1= Coefficiente di tipologia	1,25	(fabbricato civile)
C2= Coefficiente di posizione	1,20	(semiperiferica)
C3= Caratteristiche ambiente estrinseco	1,00	(medio)
C4= Coefficiente di piano	1,00	(piano primo)
C5= Coefficiente di età	0,85	(tra 20 e 50 anni)
C6= Coefficiente di funzionalità	1,00	(buona)
C7= Caratteri tecnologici	0,90	(buoni)
C8= Caratteri ambientali	1,00	(buoni)
C9= Manutenzione	1,00	(buona)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9= 1,1475

Arrotondato a **1,15**

C) **Valore finale di stima = A) x B)**

	€ 53.929,25
arrotondato a	€ 53.900,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 250,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.000,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 750,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 2.250,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 56.250,00

arrotondato a **€ 56.200,00**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 55.050,00. A detto valore va decurtato l'importo relativo agli oneri per il completamento della sanatoria in corso calcolato in € 1.606,43, oltre a spese per competenze tecniche e onorari per la produzione di documentazione tecnica annessa, versamenti per parere igienico sanitario e oneri per rilascio concessione che, per la singola unità, si sommano forfaitariamente ad € 2.000,00.

Si ottiene un valore finale pari a € 51.443,57 arrotondato a

VALORE DI STIMA Euro 51.500,00

2.1.3 Bene soggetto a pagamento IVA:

Esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n° 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.1.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

Nota di iscrizione pubblicata il 04/01/2006 al n.ro 35954 del Reg.Gen. e n. 19634 del Reg. Part. derivante da contratto di mutuo a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., sede di Padova;

Nota di trascrizione pubblicata il 12/06/2012 al n.ro 6744 del Reg.Gen. e n. 5666 del Reg. Part. derivante da pignoramento immobiliare a favore della SIENA MORTAGES 09-6 S.R.L.

2.1.5 Indicazioni utili per le operazioni di vendita

Il bene oggetto di vendita presenta in definitiva le seguenti caratteristiche:

Appartamento in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 1°, al catasto F.32 p.lla 1740 sub 3, esteso per 65 mq (55 mq netti) di n. 2,5 vani oltre a servizi e balcone (mq 6).

Valore di vendita = € 51.500,00

2.2 Deposito in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 3° (F. 32 p.lla 1740 sub 5)

2.2.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza: In testa ad uno dei debitori esegutati per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita Notaio Gian Vincenzo Pisa del 14/12/1992 in Niscemi (Rep. n. 20127, Racc. n. 10872), trascritto il 08/01/1993 ai nn. 182/149 da potere di ~~F. Mancuso a Niscemi il 07/05/1997 e C. Mancuso a Niscemi il 25/01/1925.~~

L'immobile era altresì giunto in testa alla ditta cedente a seguito di atto di compravendita del 10/04/1969 ai rogiti del Notaio Rosario Tamburello, trascritto ai nn. 7322/6465 da potere di

~~[redacted]~~
[dati provenienti da certificazione notarile in atti].

Descrizione: il bene, oggetto della presente stima, consiste in una sezione di fabbricato con destinazione di deposito ubicata al 3° piano di una edificio a quattro elevazioni comprendente 3 unità abitative delle quali una rappresenta il primo cespite oggetto del presente pignoramento, oltre a due depositi. L'ingresso principale è situato al civico 12 di via Goffredo Mameli (vedi foto FO-01 e FO-02). L'epoca di costruzione è collocabile alla fine degli anni '60. Presenta una copertura a falde inclinate ed ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo e cordolature perimetrali in ogni interpiano.

Seppur avente la destinazione di deposito, tale unità attualmente è utilizzata come cucina abitabile di pertinenza indiretta con l'unità abitativa dislocata al piano 1° descritta in precedenza.

Essa ha accesso da una scala comune (vedi foto FO-L2-01 e FO-L2-02) ed è composta da un unico vano (vedi foto FO-L2-03 e FO-L2-04) ed un terrazzino (vedi foto FO-L2-05 e FO-L2-06) dotato di servizio igienico (vedi foto FO-L2-07).

Lo stato dei luoghi si presenta difforme da quanto riportato in planimetria catastale (vedi allegato 4) in quanto è stato effettuato un lievissimo ampliamento di volumetria (che rientra nell'ambito delle variazioni essenziali).

L'attuale distribuzione degli spazi è rappresentata nella planimetria allegata (vedi allegato 6). L'immobile allo stato attuale presenta una superficie netta pari a 20 mq (lorda complessiva 25 mq) e un terrazzino di complessivi 8 mq.

Confini:

- a Nord** con altra proprietà
- a Sud** con altra proprietà
- a Ovest** con Via Mameli
- a Est** con corpo scala e altra proprietà

Dati Catastali: il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Niscemi, ad uno dei debitori esegutati per l'intera proprietà:

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
32	1740	5	3	C/2	4	13 mq	€ 47,00

Regolarità edilizia: per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di sanatoria in data 30/09/1986 con prot. n. 18911 prat. n. 1042 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 (vedi allegato 9) dalla ditta ~~XXXXXXXXXX~~, all'epoca proprietaria dell'unità immobiliare. Tale sanatoria è relativa all'intero fabbricato composto da 4 distinte unità, per una superficie complessiva autodeterminata di mq 241,81. In data 29/07/2006 l'Ufficio Sanatoria del Comune di Niscemi ha inviato alla stessa ditta (ma erroneamente trascritta con il nome di ~~XXXXXXXXXX~~ anziché Gaetana), richiesta di integrazione della documentazione necessaria al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi allegato 10). Tale richiesta, come riportato nella relata di notifica, è stata consegnata brevi manu alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ proprietaria, in data 29/10/2007, ma ad oggi non è mai stata trasmessa alcuna documentazione richiesta.

Al fine di determinare in maniera attendibile i costi necessari per il completamento della pratica di sanatoria, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la seguente determina dei costi.

L'importo dell'oblazione autodeterminata nella suddetta istanza di sanatoria, di £ 1.054.900 , è stato ottenuto moltiplicando la superficie complessiva di abuso dichiarato di mq 241,81 per un importo di £/mq 5.000 relativo ad abusi realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967, ridotto per i primi 150 mq di 1/3 (£ 3.333) in quanto 1^ abitazione ai sensi dell'art. 34 L.47/85. Vanno aggiunti a tale importo gli interessi legali maturati nel periodo da Aprile a Settembre 1986, pari al 10%. Pertanto:

$$£ 3.333 \times 150 \text{ mq} + £ 5.000 \times (241,81-150) \text{ mq} + 10 \% = £ 1.054.900$$

Tale importo è stato interamente versato dalla ditta intestataria tramite il pagamento di 8 distinte rate (vedi allegati 10). Poiché però esso è stato calcolato sulla base di una superficie autodeterminata di 241,81 mq relativa all'intero fabbricato, al fine di determinare la quota parte relativa al solo deposito oggetto di pignoramento, si è considerato in modo forfaitario ma coerente, una percentuale del 12,5% dell'intero fabbricato, ricavando un importo associato alla quota parte dell'oblazione già versata per il deposito oggetto di pignoramento di **£ 131.863**.

La superficie complessiva accertata, calcolata come la somma della superficie utile ed il 60% della superficie accessoria viene così definita:

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA

Sup. acc.

Piano 3

Scala 10,70 mq

Vano 17,85 mq

Servizio 2,65 mq

Terrazzino 7,90 mq

Totale Sa 39,10 mq

$$\text{Sup. complessiva} = \text{Su} + 0,6 \times \text{Sa} = 0,6 \times 39,10 \text{ mq} = \mathbf{23,46 \text{ mq}}$$

Tale superficie deve essere moltiplicata per un importo che dipende dalla tipologia dell'abuso e dall'epoca in cui è stato commesso. In fase di autodeterminazione della domanda di sanatoria è stato utilizzato dalla ditta dichiarante un importo di £ 5.000 al mq relativo a fabbricati ad uso residenziale il cui abuso è stato effettuato in data antecedente il 1° settembre 1967. Tale dichiarazione è stata confermata in sede di atto di donazione del 14/12/1992. Il sottoscritto CTU però, in via cautelativa ha effettuato ricerche più approfondite con lo scopo di accertarsi sulla veridicità di tale epoca ed estrapolare un valore di oblazione conforme. Pertanto veniva consultato l'atto di vendita che ha preceduto il suddetto atto di donazione, nello specifico trattasi dell'atto di acquisto da parte dei successivi donanti del 10/04/1969 notaio ~~Fico - Tamburillo~~ in Niscemi, riscontrando su tale documento che l'oggetto di compravendita viene definito come un "casaleno con muri appena elevati sul suolo di Niscemi, via Mameli n.12, di 60 mq ...". Tale descrizione contrasta con quella citata in precedenza in quanto fa presumere con una certa attendibilità un'epoca di realizzazione dell'abuso prossima al 1969 e pertanto successiva al 1°

Settembre 1967. Per tale ragione si stabilisce di correggere il fattore moltiplicativo utilizzato nella domanda di sanatoria di £ 5.000 al mq, con quello relativo ad abusi successivi al '67, di £ 25.000 al mq, ridotto di 1/3 in quanto prima abitazione. Pertanto l'oblazione accertata diventa:

$$£ 16.667 \times 23,46 \text{ mq} = \mathbf{£ 391.008} \text{ (in euro € 201,94)}$$

A tale importo vanno sommati gli interessi legali maturati dalla data della sanatoria ad oggi che, utilizzando un calcolatore specifico online, ammontano ad € 262,09. Questi, sommati al capitale iniziale raggiungono l'importo complessivo di **€ 464,03**, che rappresenta l'oblazione accertata.

Su tale importo va detratta la quota parte già versata relativa al deposito in oggetto che, come già calcolato in precedenza, è di £ 131.863, corrispondenti ad € 68,10, ricavando un valore di **conguaglio oblativo di € 395,93**.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione il calcolo va effettuato sulla base del volume dell'abuso. Limitatamente alla sezione di fabbricato oggetto di pignoramento, si calcola un volume complessivo di:

$$\text{Piano III: } 37,94 \times 3,00 = 113,18 \text{ mc}$$

Tale valore va moltiplicato per un costo pari a €/mc 3,32, ridotto del 50% in quanto è stato già effettuato l'intero versamento dell'oblazione autodeterminata ai sensi della L.R. 26/86 art. 27, quindi:

$$113,18 \text{ mc} \times \text{€/mc } 3,32 \times 50\% = \text{€ } 187,88$$

A tale importo vanno aggiunti gli interessi legali maturati dalla data del 16/04/2003 alla data odierna, pari a € 48,73, ottenendo un complessivo di **oneri di urbanizzazione di € 236,61**.

Il totale di conguaglio oblativo e di oneri di urbanizzazione ammonta ad € 632,54.

Urbanisticamente, il fabbricato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, ricade in zona "B1" (vedi certificato di destinazione urbanistica - allegato 11).

Data di ultimazione costruzione: fine anni '60

Vincoli o locazioni: non risulta l'esistenza di alcun rapporto locativo in quanto, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere utilizzato esclusivamente dai debitori eseguiti.

Rifiniture e stato:

Le condizioni interne dell'abitazione risultano buone. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- pareti decorate con la tecnica della pittura tamponato;
- soffitti a tempera;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera e doppio infisso con alette oscuranti regolabili;
- infissi interni in legno tamburato;
- servizio igienico tradizionale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento assente - presenza di n. 1 condizionatore d'aria a parete;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

2.2.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (deposito); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° Semestre 2013) relativamente agli immobili del Comune di Niscemi, riscontrando che il valore indicato per la zona D1, microzona 3, pari a 680,00 €/mq corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. Stimata = Sup. utile + Sup. terrazzo x Ct

Sup. utile (mq)	Sup. terrazzo (mq)	Ct	Sup. totale (mq)
20,00	8,00	0,25	22,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
22,00	€ 680,00	€ 14.960,00

B) Coeff. di merito:

C1= Coefficiente di tipologia	1,25	(fabbricato civile)
C2= Coefficiente di posizione	1,20	(semiperiferica)
C3= Caratteristiche ambiente estrinseco	1,00	(medio)
C4= Coefficiente di piano	1,00	(piano primo)
C5= Coefficiente di età	0,85	(tra 20 e 50 anni)
C6= Coefficiente di funzionalità	1,00	(buona)
C7= Caratteri tecnologici	0,90	(buoni)
C8= Caratteri ambientali	1,00	(buoni)
C9= Manutenzione	1,00	(buona)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7xC8xC9= 1,1475
 Arrotondato a **1,15**

C) **Valore finale di stima = A) x B)**

€ 17.204,00
arrotondato a € 17.200,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 75,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 900,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 225,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 675,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
 si ottiene il valore cercato

€ 16.875,00

arrotondato a **€ 16.800,00**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 17.000,00. A detto valore va decurtato l'importo relativo agli oneri per il completamento della sanatoria in corso calcolato in € 632,54, oltre a spese per competenze tecniche e onorari per la produzione di documentazione tecnica annessa, versamenti per parere igienico sanitario e oneri per rilascio concessione che, per la singola unità, si sommano forfaitariamente ad € 1.000,00. Si ottiene un valore finale pari a € 15.367,46 arrotondato a

VALORE DI STIMA Euro 15.400,00

2.2.3 Bene soggetto a pagamento IVA:

Esente in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa; inoltre ai sensi del D.M. 7/1/1950, della circolare del Min. delle Finanze 23/12/1950 n° 4496UL e del D.M. 2/8/1969, il bene di cui si tratta non ha caratteristiche di lusso.

2.2.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

Nota di iscrizione pubblicata il 04/01/2006 al n.ro 35954 del Reg.Gen. e n. 19634 del Reg. Part. derivante da contratto di mutuo a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., sede di Padova;

Nota di trascrizione pubblicata il 12/06/2012 al n.ro 6744 del Reg.Gen. e n. 5666 del Reg. Part. derivante da pignoramento immobiliare a favore della SIENA MORTAGES 09-6 S.R.L.

2.2.5 Indicazioni utili per le operazioni di vendita

Il bene oggetto di vendita presenta in definitiva le seguenti caratteristiche:

Deposito in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 3°, al catasto F.32 p.lla 1740 sub 5, esteso per 20 mq (25 mq netti) di mq 18 vani oltre a servizio (mq 3) e terrazzino (mq 8).

Valore di vendita = € 15.400,00

3 PIANO DI VENDITA

Nella seguente tabella si sono riassunte le stime effettuate, con le note essenziali per la vendita; si ritiene plausibile la vendita degli immobili in lotti separati, anche se è conveniente la vendita congiunta in quanto il deposito rappresenta un accessorio migliorativo a servizio dell'appartamento. Ciò, difatti, costituirebbe motivo di interesse per un maggior numero di potenziali acquirenti con conseguente possibilità di un più soddisfacente esito della vendita.

1° LOTTO

Appartamento in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 1°, al catasto F.32 p.lla 1740 sub 3, esteso per 65 mq (55 mq netti) di n. 2,5 vani oltre a servizi e balcone (mq 6).

Valore di vendita = € 51.500,00

2° LOTTO

Deposito in Niscemi, Via Goffredo Mameli n. 12, piano 3°, al catasto F.32 p.lla 1740 sub 5, esteso per 20 mq (25 mq netti) di mq 18 vani oltre a servizio (mq 3) e terrazzino (mq 8).

Valore di vendita = € 15.400,00

Importo complessivo degli immobili pignorati

€ 66.900,00