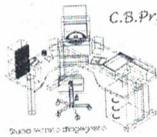


**Dott. Ing. Carmelo Bonadonna**  
Studio: Via Garibaldi 197 - Butera (CL)  
Domicilio: Via Berlinguer 56 - Butera (CL)  
P. IVA: 01669580852  
C.F.: BNDGML77H06B302Q



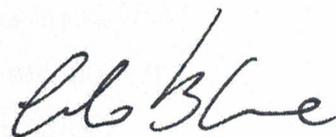
Cell. 333.3546664  
Fax: 0934.1936664  
E-mail: [ing@carmelobonadonna.it](mailto:ing@carmelobonadonna.it)  
PEC: [carmelo.bonadonna@ingpec.eu](mailto:carmelo.bonadonna@ingpec.eu)  
Web: <http://www.carmelobonadonna.it>

**TRIBUNALE DI GELA**  
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliare

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**- PERIZIA DI STIMA -**

Oggetto: **Procedura esecutiva immobiliare n°10/2012 R.G.Es.**  
promossa da **[REDACTED]** s.r.l. contro **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

**Il C.T.U.**  
(Dott. Ing. Carmelo Bonadonna)



**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Del Tribunale di Gela  
Dott. Di Blasi Vincenzo**

**Oggetto** Procedura esecutiva immobiliare n°10/2012 R.G.Es. promossa da  
[redacted] contro [redacted] e Verga Agata

## **0. PREMESSE**

A seguito di procedura esecutiva immobiliare n°10/2012 R.G.Es. promossa da [redacted] di [redacted] & Figli, con sede in [redacted] (CL), C/da Perniciaro S.P. 11 Km 0,600, nei confronti dei sigg. Verga Gaetano, nato a Mazzarino (CL) il 21.02.1961 e Verga Agata, nata a Mazzarino il 23.07.1984, entrambi residenti a Mazzarino (CL), via Il Girgno n°5, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, dott. Vincenzo Di Blasi, nell'udienza del 13.02.2013 conferiva incarico di stima allo scrivente Dott. Ing. Carmelo Bonadonna, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n°897, residente a Butera (CL) in via Berlinguer 56, con studio in Butera (CL), via Garibaldi 197. Dopo aver prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano sottoposti alcuni quesiti a cui verrà data ampia trattazione nel corso del presente lavoro.

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa, il sottoscritto avisava le parti dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC (parte precedente) e raccomandata postale A/R n°125369453856 del 18.02.2013 (parte esecutata), fissando per il 06.03.2013 la data del sopralluogo congiunto (All. 1).

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare analiticamente e dettagliatamente lo stato dei luoghi ed effettuare rilievi fotografici e metrici. Il sottoscritto ha accertato, altresì, l'esatta consistenza degli immobili, il loro stato



di conservazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fine di poter procedere ad una corretta valutazione di stima. Le risultanze dell'accertamento tecnico (All. 2) sono riportate nel prosieguo del presente rapporto peritale.

### QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 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 (Pag. 6);*
- b) *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 (Pag. 10);*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (Pag. 10);*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante (Pag. 12);*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (Pag. 12);*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento (Pag. 13);*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (Pag. 14);*



- h)** 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 (Pag. 15);
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (Pag. 16);
- j)** 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 vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.) (Pag. 16);
- k)** 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 (Pag. 18);
- l)** 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 (Pag. 21);
- m)** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo



le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati (Pag. 23);

n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura (Pag. 23);

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Pag. 24);

p) 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 (Pag. 24);

q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento (Pag. 25);

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

- **CESPITE N°1** : Unità immobiliare sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Asiago n°5-7, censita in Catasto al F. 75, part. 100 sub. 4;
- **CESPITE N°2** : Terreno agricolo sito nel comune di Mazzarino (CL) in c/da San Nicola, censita in catasto la F. 88, part. 107;
- **CESPITE N°3** : Unità immobiliare sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Il Giugno n°5, censita in Catasto al F. 223, part. 764 sub. 3 graffata part. 765 sub. 3;



## 1. QUESITO 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;**

CESPITE N°1. Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino in via Asiago n°5-7, consistente in un'abitazione composta da n°4 vani principali e n°2 vani accessori diretti tra piano terra e primo piano. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzarino al foglio di mappa 75, part. 100 sub 4, (ex part. 100 sub 2 graffato al 102 sub 4, ex 100 sub 1 graffato al 102 sub 3 ex 100) categoria catastale A/4, classe 2, vani catastali 5, piano T-1, R.C. Euro 162,68. L'unità confina a S.E. con via Asiago, a S.O. con via Gorizia, N.E. con un fabbricato (part. 102) e a N.O. con un altro fabbricato contiguo (part. 99).

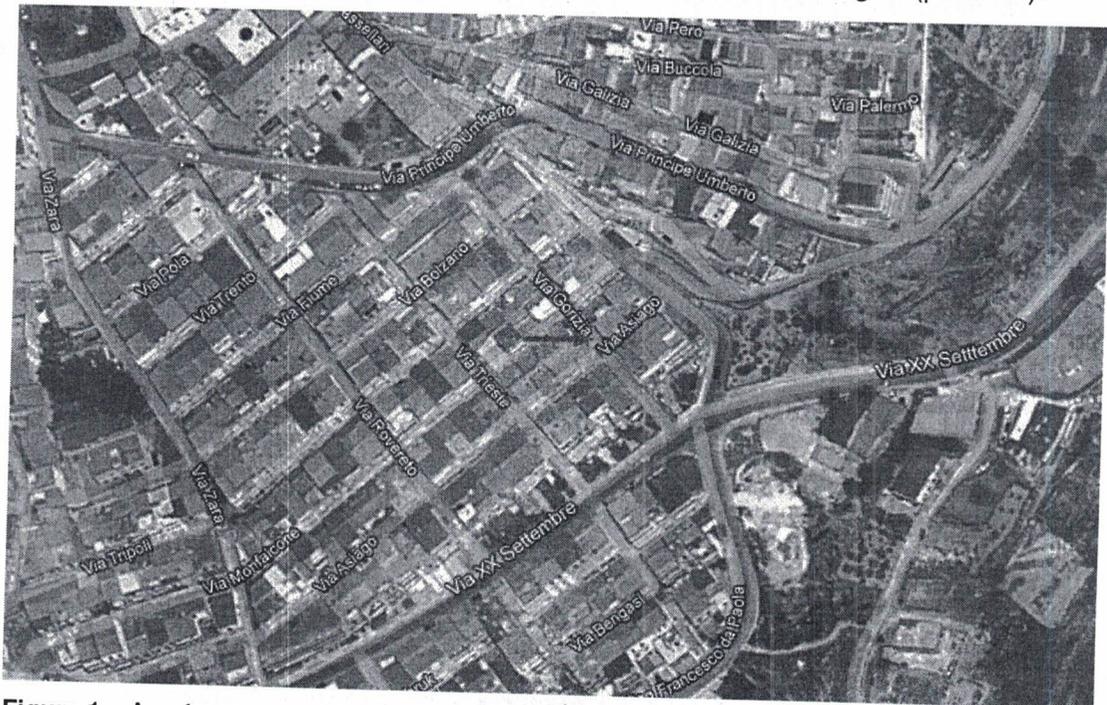


Figura 1 – Aerofoto con indicazione del sito dell'immobile



Figura 2 - Prospetti dell'immobile tra via Asiago e via Gorizia

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

~~X~~ CESPITE N°2. Il bene pignorato è un terreno agricolo, sito a Mazzarino in C/da San Nicola ed esteso catastalmente ha 1.71.00. L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Mazzarino al foglio di mappa 88, part. 107, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 52,99, R.A. Euro 15,90. Il terreno è raggiungibile dalla S.P. 13, ad una distanza di circa 8 km dal centro abitato. Il cespite confina ad Est con le part. 69, 103 e 104, a Sud con la part. 108, ad Ovest con la part. 106 e a Nord con la part. 100 e 101.



Figura 3 - Aerofoto con indicazione del terreno

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

X

CESPITE N°3. Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino in via Il Giugno n°5, consistente in un'abitazione a secondo piano composta da n°5 vani principali e n°4 vani accessori diretti. Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzarino al foglio di mappa 223, part. 764 sub 3 graffato al 765 sub 3 (ex part. 764 graffato al 765) categoria catastale A/3, classe 2, vani catastali 6, piano 2, R.C. Euro 272,69. L'unità immobiliare confina a Nord con via Purgatorio, ad Est con via Il Giugno, ad Ovest con i fabbricati distinti al F. 223, part. 766 e 778 ed a sud con altri fabbricati contigui

Così come desunto per gli altri cespiti, anche per questo immobile i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



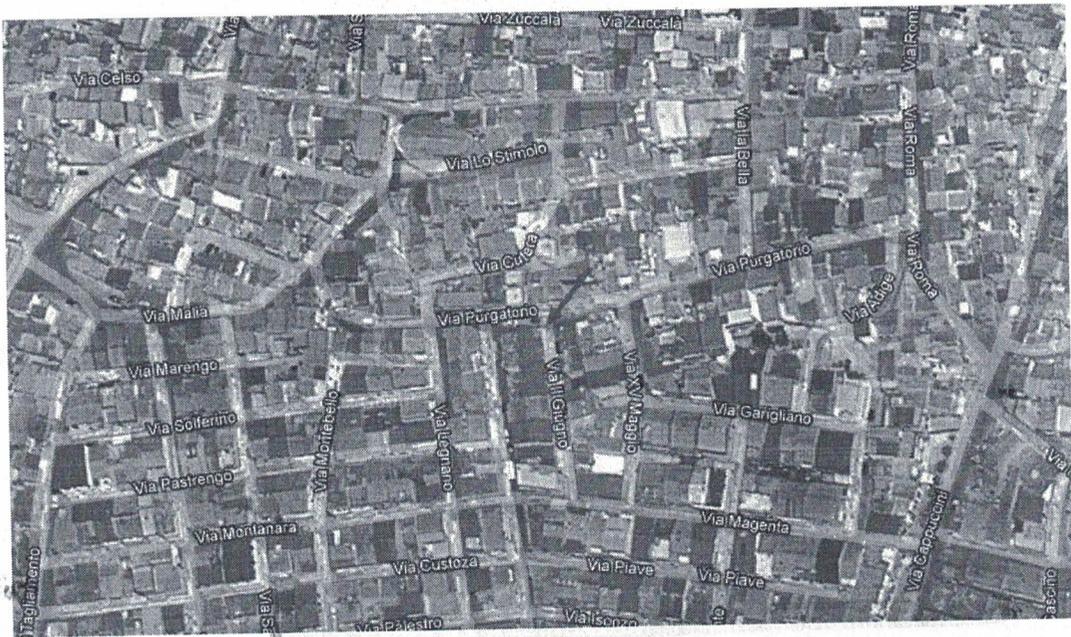


Figura 4 - Aerofoto con indicazione del sito dell'immobile



Figura 5 - Prospetti dell'immobile tra via Il Giugno e via Purgatorio



## 2. QUESITO B)

**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.**

Il Cespite n°1 (Immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4) risulta appartenere al debitore sig. Verga Gaetano, nato a Mazzarino il 21 febbraio 1961, per una quota complessiva di possesso indivisa pari a **7/12** (sette dodicesimi), quale somma delle quota di 2/12 (due dodicesimi) indivisi in piena proprietà quale bene personale, e relativamente alla quota di 10/12 (dieci dodicesimi) in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signora Giusano Antonina, nata a Mazzarino il 26 luglio 1934 (i coniugi hanno pertanto assunto la quota di proprietà di 5/12 ciascuno). Pertanto, la quota di possesso del sig. Verga Gaetano è pari a 2/12 (bene personale) + 5/12 (acquisto in regime di comunione legale dei beni).

Il Cespite n°2 (Terreno di c/da San Nicola, F. 88 part. 107) risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, al debitore sign. Verga Gaetano, nato a Mazzarino il 21 febbraio 1961.

Il Cespite n°3 (Immobile di via Il Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3) risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, alla debitrice sign. Verga Agata, nata a Mazzarino il 23 luglio 1934.

## 3. QUESITO C)

**Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**

L'immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4, appartenente al signor Verga Gaetano, nato a Mazzarino il 21 febbraio 1961, relativamente alla quota di 2/12 (due dodicesimi) indivisi in piena proprietà quale bene personale e relativamente alla quota di 10/12 (dieci dodicesimi) in regime di comunione



legale dei beni con il coniuge ~~signora Verica Antonina, nata a Mazzarino il 26 luglio 1954~~ in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 10/12, per atti di vendita del 6 marzo 1989, a rogito notaio Emanuele Sergio Scichilone, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 21 marzo 1989 ai nn°3652/3144, da potere di ~~Bonifacio Agata, nata a Mazzarino il 17 febbraio 1949~~ ~~Verga Luigi, nato a Mazzarino il 25 agosto 1949~~ e ~~Verga Rosario, nato a Mazzarino il 23 dicembre 1954~~ e ai nn°3653/3145, da potere di ~~Verga Luigi, nato a Mazzarino il 25 agosto 1949~~ e ~~Verga Rosario, nato a Mazzarino il 23 dicembre 1954~~ e per successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di ~~Bonifacio Agata, deceduta il 24 febbraio 2005~~,

- la quota di 2/12, per successione (den. n°402 vol. 150 U.R. Gela) in morte di ~~Verga Filippo, nato in Canada il 13 marzo 1910~~ e deceduto il 29 marzo 1970, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 aprile 1989 ai nn°4668/4053, regolata da testamento pubblico del 6 marzo 1970 a rogito notaio Maiorino, registrato a Mazzarino il 21 aprile 1970 al n°357 con verbale dell'11 aprile 1970 repertorio n°4906.

Il terreno di c/da San Nicola, (F. 88 part. 107) risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, al signor ~~Verga Cesare, nato a Mazzarino il 21 febbraio 1951~~, in virtù della successione (den. n°7 vol. 142 in morte di ~~Verga Filippo, nato in Canada il 13 marzo 1910~~ e deceduto il 29 marzo 1970, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 3 aprile 1971 ai nn°6080/5252, regolata da testamento pubblico del 6 marzo 1970 a rogito notaio Maiorino, registrato a Mazzarino il 21 aprile 1970 al n°357 con verbale dell'11 aprile 1970 repertorio 4906.

L'immobile di via Il Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3, risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, ~~alla signora Verga Agata, nata a Mazzarino il 23 luglio 1954~~, in virtù dell'atto di compravendita del 9 luglio 2007, a



rogito notaio Emanuele Sergio Scichilone, trascritto presso l'Agenzia, del Territorio di Caltanissetta in data 12 luglio 2007 ai nn°11138/8197, da potere di [redacted], nato a Mazzarino il 7 ottobre [redacted] e [redacted], nata a Mazzarino il 7 novembre [redacted]. Ai dante causa [redacted] e [redacted] detto immobile, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà, per atto di compera del 31 agosto 1979, a rogito notaio Gaetano Cordaro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 20 settembre 1979 ai nn°10214/8703, da potere di [redacted], nato a Mazzarino il 4 maggio [redacted] e [redacted] nata a Mazzarino il 22 maggio [redacted].

Per tutti i cespiti sopra generalizzati è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di pignoramento, come personalmente accertato e come riportato nella certificazione notarile (All. 3)

#### 4. QUESITO D)

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

È stato completato l'accertamento in quanto è stata reperita presso i competenti Uffici tutta la documentazione mancante e necessaria all'assolvimento dell'incarico (planimetrie e certificazioni catastali, certificato di destinazione urbanistica, planimetrie progettuali ecc.)

#### 5. QUESITO E)

***Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;***



Tutti i beni oggetto di accertamento sono regolarmente accatastrati e posseggono relativa planimetria catastale. Nel corso dell'accertamento non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le eventuali autorizzazioni comunali e le risultanze catastali.

## 6. QUESITO F)

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

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare e da cancellare col decreto di trasferimento sono le seguenti:

a) IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 12 luglio 2007 ai nn°11141/1943, per l'importo di euro 260.000,00 (sorte capitale di euro 130.000,00) a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede in Roma, C.F. e P.I. 00651990582 (domicilio via Kennedy n°1 Caltanissetta) e contro [redacted] [redacted] nata a Mazza il 25 luglio 1934, gravante sul CESPITE n°3 (immobile di via II Giugno n°5, Mazzarino, F. 223 part. 764 sub 3 graffato al 765 sub 3);

b) IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 7 agosto 2007 ai nn°12770/2392, per l'importo di euro 152.000,00 (sorte capitale di euro 76.000,00) a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei, con sede in Mazzarino, C.F. e P.I. 01617330855 (domicilio corso V. Emanuele n°83, Mazzarino) e contro [redacted] [redacted] nato a Mazzarino il 21 febbraio 1961 e [redacted] Antonina, nata a Mazzarino il 26 luglio 1939, gravante sui CESPITI n°1 e n°2 (immobile di via Asiago nn°5-7, Mazzarino, F. 75, part. 100 sub. 4; terreno sito in Mazzarino, F. 88 part. 107);



c) ATTO DI PIGNORAMENTO IPOTECARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2 ottobre 2012 ai nn°10328/9127, a favore dell' [REDACTED] con sede in Niscemi, C.F. e P.I. 01611540855 e [REDACTED] il 21 febbraio 1991 e [REDACTED] il 28 luglio 1994 gravante su tutti i cespiti sopra oggetto di esecuzione.

#### 7. CUESITO G)

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

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (All. 4) rilasciato allo scrivente in data 13.03.2013 a seguito di specifica richiesta, si dà atto che, secondo il PRG vigente nel Comune di Mazzarino, approvato con D.D.G. n°210 del 05.09.2012, con la quale si è dato atto dell'efficacia della Delibera commissariale n°37 del 10.07.2003, e vista peraltro la sentenza n°1613/2012 del T.A.R. Sicilia, con la quale veniva annullato il D.D.G. n°761 del 26.10.2010, i cespiti ricadono nelle seguenti zone territoriali:

- CESPITI n°1 e n°3 (immobile di via Asiago nn°5-7, Mazzarino, F. 75, part. 100 sub. 4; immobile di via Il Giugno n°5, Mazzarino, F. 223 part. 764 sub 3 graffato al 765 sub 3): ricadono in **zona B/1** – zona del tessuto urbano e di completamento, con indice di fabbricabilità fondiaria variabile in funzione della superficie del lotto ai sensi dell'art. 20-21 della L.R. 71/1978. Per le prescrizioni specifiche e per gli altri parametri urbanistici, si rimanda al citato certificato di destinazione urbanistica (All. 4);
- CESPITE n°2 (terreno sito in Mazzarino, F. 88 part. 107): ricade in zona agricola **E/1**, ed è interessata da vincolo paesaggistico (Art. 1 L. 431/85).



## 8. QUESITO H)

**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;**

Dall'acquisizione della documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarino allo scrivente in data 13.03.2013 a seguito di specifica richiesta, e sulla base degli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi, è stato possibile verificare quanto nel seguito:

- CESPITE n°1 (immobile di via Asiago nn°5-7, Mazzarino, F. 75, part. 100 sub. 4). Per l'immobile, edificato in epoche remote (intorno al 1960), non esiste alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia, così come si evince dall'apposita certificazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarino (All. 7). Le caratteristiche tecniche del fabbricato rilevate in sede di sopralluogo, le dimensioni volumetriche e plano-altimetriche (interne ed esterne), nonché la distribuzione dei vani interni sono conformi alle planimetrie catastali in atti.
- CESPITE n°3 (immobile di via Il Giugno n°5, Mazzarino, F. 223 part. 764 sub 3 graffato al 765 sub 3). Tale immobile è stato edificato abusivamente nel 1984, e per esso è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n°259 del 21.02.2000 (All. 16 e 17) ai sensi della L. N°724/1994. Le caratteristiche tecniche del fabbricato rilevate in sede di sopralluogo, le dimensioni volumetriche e plano-altimetriche (interne ed esterne), la distribuzione dei vani interni sono conformi agli elaborati a alla concessione edilizia in sanatoria anzidetta, nonché alle planimetrie catastali in atti.



**9. QUESITO I)**

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

L'immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4 (Cespite n°1) risulta odiernamente sgombro e non occupato, né dal debitore, né da terzi. Inoltre, da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio territorialmente competente, non risultano contratti di locazione o affitto in favore di terzi.

Il terreno di c/da San Nicola, censito al F. 88 part. 107 (Cespite n°2), si presenta attualmente incolto.

L'immobile di via Il Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3 (Cespite n°3) è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

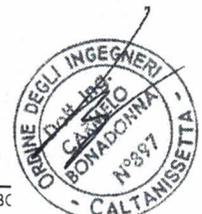
**10. QUESITO J)**

**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.);**

Si riportano, nel seguito, le descrizioni dettagliate dei beni immobili pignorati:

**1. Cespite n°1 (Immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4)**

Appartamento di tipo popolare indipendente, posto a piano terra e primo piano, costituito da quattro vani principali (cucina e 3 camere) e due vani



accessori diretti (W.C. e ripostiglio), avente superficie commerciale di circa 84,00 mq, sita nel comune di Mazzarino in via Asiago n°5-7, in prossimità della via XX Settembre. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è stato edificato in tempi remoti (anno orientativo: 1960). L'altezza interna è pari a 3,20 m per il piano terra, 3,35 m per il primo piano. Le strutture verticali sono in muratura portante. I prospetti esterni sono sufficientemente rifiniti con intonaco cementizio bianco. Gli infissi esterni sono in legno, così come in legno sono le porte interne e la porta principale. Sull'immobile in esame insiste un altro piano, di proprietà di terzi, con copertura a falda unica. L'unità abitativa è pavimentata con mattonelle in graniglia di marmo in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,10 m. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. Manca l'impianto di riscaldamento. La scala che collega il piano terra con il primo piano è strutturalmente in cemento armato e superficialmente rifinita con lastre di marmo. Non esistono vincoli di alcun genere, se non quelli urbanistici del vigente PRG. Globalmente sufficiente il grado di rifinitura generale degli ambienti, mentre scarso è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

## **2. Cespite n°2 (Terreno di c/da San Nicola, F. 88 part. 107)**

Terreno agricolo sito nel comune di Mazzarino in c/sa San Nicola e distinto in catasto al F. 88, part. 107. Esteso per circa 17.100 mq (1,71 ha), il terreno è raggiungibile dalla S.P. 13, ad una distanza di circa 8 km dal centro abitato. Da quanto avuto modo di rilevare nel corso dell'accertamento tecnico, il terreno è morfologicamente acclive e ad oggi incolto, nonché in condizioni di abbandono totale. Pertanto scarso è il livello odierno di manutenzione, conservazione e pulizia. Il terreno è interessato da vincolo paesaggistico (Art. 1



L. 431/85), cos' come espressamente indicato dal certificato di destinazione urbanistica allagato al presente lavoro.

**3. *Cespite n°3 (Immobile di via II Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3)***

Appartamento di tipo popolare in condominio, posto al secondo piano, costituito da due unità abitative originarie oggetto di fusione (part. 764 sub. 3 e part. 765 sub. 3), composta da cinque vani principali (cucina, soggiorno e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (W.C. , corridoio e n°2 ripostigli), avente superficie commerciale di circa 153,00 mq, superficie utile interna di circa 131 mq, sita nel comune di Mazzarino in via II Giugno n°5, in prossimità della via XX Settembre. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è stato edificato in tempi recenti (1984). L'altezza interna è pari a 2,80 m. Le strutture verticali sono in muratura portante. I prospetti esterni sono sufficientemente rifiniti con intonaco cementizio. Gli infissi esterni sono in legno, così come in legno sono le porte interne e la porta principale. La copertura è piana. L'unità abitativa è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,20 m. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. E' presente, inoltre, un impianto di riscaldamento completo e funzionante. Non esistono vincoli di alcun genere, se non quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente buono il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come buono è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

**11. QUESITO K)**

***Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta***



**giudiziarìa) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;**

**a) Considerazioni sulla determinazione del valore di mercato degli immobili.**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da stimare. Nei casi in esame, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero postini vendita, e ciò indurrebbe a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto espressione del rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nella fattispecie, attesa la variabilità dei prezzi, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, il quale consiste in un procedimento di stima per confronto diretto di ampia applicazione. Tale procedimento di fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per ciò che concerne i fabbricati, il parametro di stima è il prezzo al metro quadrato (€/mq) di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali e da una percentuale delle superfici non residenziali). Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari. I valori individuati sono stati opportunamente modificati per adattarli alle caratteristiche degli immobili considerati e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, la vetustà, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.



Per la valutazione del terreno, il parametro di stima è il prezzo all'ettaro (€/ha) di superficie. Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili per consistenza ed ubicazione, a quello in esame e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori. Si è tenuto conto, inoltre, dell'ubicazione, dell'accessibilità, dello stato di coltivazione, delle caratteristiche di giacitura, della natura e consistenza degli immobili oggetto di valutazioni.

Alla luce di quanto suesposto, pertanto, i più probabili valori di mercato dei beni possono congruamente porsi pari a:

- Immobile sito in via Asiago n°5-7.....€ 575,00/mq di sup. commerciale
- Terreno F. 88 part. 107.....€ 3.000/ha di superficie
- Immobile sito in via Il Giugno n°5.....€ 760,00/mq di sup. commerciale

**b) Stima cespite n°1 (Immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4)**

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda Piano Terra = 43,00 mq
- Superficie lorda Primo piano = 38,00 mq
- Superficie balconi : 10,40 mq x 0,30 = 3,12 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 84,12 mq**
- Valore dell'immobile: 84,12 mq x 575 €/mq = € 48.369,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 48.369,00, in cifra tonda € **48.000,00 (Euro quarantottomila/00)**.

Poiché l'esecutato è proprietario per 7/12 di quota indivisa del bene pignorato, il valore dell'anzidetta quota viene così determinato:

$$€ 48.000,00 \times 7 / 12 = € 28.000,00 \text{ (Euro ventottomila/00)}$$

**c) Stima cespite n°2 (Terreno di c/da San Nicola, F. 88 part. 107)**



Sulla base delle considerazioni iniziali, il valore del terreno viene così determinato:

- Superficie del terreno = 17.100 mq = 1,71 Ha
- Valore dell'immobile: 1,71 Ha x 3000 €/Ha = € 5.130,00

Il più probabile valore di mercato per il terreno è pari ad € 5.130,00, in cifra tonda **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

**d) Stima cespite n°3 (Immobile di via Il Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3)**

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 143,00 mq
- Superficie balconi : 27,00 mq x 0,30 = 8,10 mq
- Superficie scala : 12,00 mq x 0,20 = 2,40 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 153,50 mq**
- Valore dell'immobile: 153,50 mq x 760 €/mq = € 116.660,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 116.660,00, in cifra tonda **€ 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00)**.

**12. QUESITO I.)**

***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;***

Poiché trattasi di tre immobili indipendenti, perfettamente autonomi e con diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, è opportuno procedere alla loro vendita in tre lotti separati, e per tale operazione non necessitano frazionamenti o ulteriori operazioni.

Si riportano nel seguito i piani di vendita dei cespiti pignorati:



#### LOTTO N°1

Quota indistinta ed indivisa pari a 1/2 di proprietà di un immobile a piano terra e primo piano sito a Mazzarino (CL) in via Asiago n°5-7, censito al catasto fabbricati al F. 75, part. 100 sub. 4, consistente in un appartamento indipendente costituito da quattro vani principali (cucina e 3 camere) e due vani accessori diretti (W.C. e ripostiglio), per una superficie commerciale complessiva di circa 84,00 mq.

**Prezzo a base d'asta: € 28.000,00 (Euro ventottomila/00)**

#### LOTTO N°2

Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Mazzarino in c/sa San Nicola e distinto al catasto terreni al F. 88, part. 107, di superficie pari a 17.100 mq (1,71 ha), qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 52,99, R.A. € 15,90.

**Prezzo a base d'asta: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

#### LOTTO N°3

Piena proprietà di un immobile a secondo piano sito a Mazzarino (CL) in via Il Giugno n°5, censito al catasto fabbricati al F. 223, part. 764 sub. 3 e part. 765 sub. 3, consistente in un appartamento in condominio costituito da cinque vani principali (cucina, soggiorno e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (W.C., corridoio e n°2 ripostigli), per una superficie commerciale complessiva di circa 153,00 mq.

**Prezzo a base d'asta: € 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00)**



### **13. QUESITO M)**

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

Viene riportata, in allegato al presente rapporto peritale, la documentazione fotografica di tutti i cespiti pignorati.

### **14. QUESITO N)**

**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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

Il Cespite n°1 (Immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4) è posseduto dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ per una quota indistinta ed indivisa pari a 7/12 dell'intera proprietà, per quanto sopra riportato. Dall'analisi di stima eseguita, il più probabile valore di mercato per l'intera unità immobiliare è stata stabilita in € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00).

Poiché l'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~ è proprietario per 7/12 di quota indivisa del bene pignorato, il valore dell'anzidetta quota viene così determinato:  
 $€ 48.000,00 \times 7 / 12 = € 28.000,00$  (Euro ventottomila/00).

I Cespiti n°2 e n°3 sono indivisi ed appartengono agli esecutati per la piena proprietà (il terreno di c/da San Nicola, F. 83 part. 107 risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, al debitore signor ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~; l'immobile di via Il Giugno n°5, F. 223 part. 764/3 e 765/3, risulta appartenere, in piena ed esclusiva proprietà, alla debitrice ~~XXXXXXXXXX~~



### 10.11.10

**Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli immobili abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Il trasferimento dei beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA. Inoltre, gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49, e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

### 10.11.11

**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;**

Nonostante vi sia corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, **sono stati riscontrati errori formali e sostanziali circa la correttezza dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione.**

In particolare, **e relativamente al solo cespite n°1 (Immobile di via Asiago n°5-7, F. 75 part. 100 sub. 4), il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore errate. A tal proposito, è stata indicata nel pignoramento l'errata quota di possesso di 2/3 della proprietà, quanto invece la corretta quota di proprietà da colpire è di 7/12.** L'errore dell'atto di pignoramento è stato riportato nella nota di trascrizione.

Per i cespiti n°2 e n°3 è stata verificata la correttezza, sia dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sia delle quote colpite spettanti ai debitori.



**17. QUESITO Q)**

**Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento;**

Ai sensi del D.M. 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, G.U. N. 158 del 10 Luglio 2009), e dopo aver accertato che i costi per la gestione energetica degli immobili in esame sono molto alti, si attesta che tali immobili sono di classe energetica "G".

---

Alla luce di quanto ampiamente esposto, il sottoscritto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti e rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'III. G.E. per eventuali chiarimenti sul presente lavoro.

Butera, 15 Marzo 2013

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Carmelo Bonadonna*



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Bonadonna".

