

CTU inviata all'esecutato con raccomandata
AR n. 15032347123-6 del 07/11/2016



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI GELA

GIUDICE:

Dott. Vincenzo Di Blasi
via Rosario Livatino snc – 93012 – Gela – CL

CTU:

Geom. Angelo Casa
via Zinghì 32 – 93012 – Gela – CL

OGGETTO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Esecuzione Immobiliare n. 27/2015, Tribunale di Gela**, promossa da **UNICREDIT SPA**, creditore precedente rappresentato e difeso dall'**Avv. Salvatore Mancuso** domiciliato presso l'**Avv. Carmelo Russotto**, contro il signor ██████████ esecutato.

Gela, 06/11/2016

IL CTU

OUT-2016-000152

Geometa Angelo Casa

1/31



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Io sottoscritto **Geom. Angelo Casa** con il decreto di nomina del **07/06/2016**, notificato con PEC allo scrivente il **07/06/2016**, venivo nominato dal signor Giudice del Tribunale di Gela, **Dott. Vincenzo Di Blasi**, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n. **27/2015** promossa da **UNICREDIT SPA**, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'**Avv. Salvatore Mancuso**, contro il signor [REDACTED] esecutato. All'udienza del **12/07/2016**, accettato l'incarico, ho prestato il giuramento di rito ed ho ricevuto il mandato riportato nel capitolo seguente.

Nella stessa udienza è stato altresì disposto dal signor Giudice il termine di **90** giorni a far data dal **12/07/2016** per il deposito della relazione scritta, che dovrà, quindi, essere depositata entro il **10/10/2016**.

Il **02/10/2016**, a causa dello slittamento della consegna dei precedenti edilizi e del Certificato di Destinazione Urbanistica, con istanza datata **02/10/2016** ho chiesto al signor Giudice **30** giorni di proroga al deposito della relazione fissato per il **10/10/2016**.

Il signor Giudice con il provvedimento dell'**11/10/2016** ha concesso la proroga e pertanto il deposito della CTU dovrà avvenire entro il **09/11/2016**.

1.2 Mandato ed assunzioni preliminari

All'udienza del **12/07/2016** prestavo il giuramento di rito e ricevevo il seguente mandato:
"Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti requisiti:

- 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 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;
- c) accerti l'esatta provenienze del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 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;
- 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;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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;
- 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;



- a) 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, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- b) 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);
- c) 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;
- d) alleghi 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;
- e) 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 risulta comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- f) 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 abitazione di lusso;
- g) 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;
- h) in caso di fabbricato, alleghi alla relazione il certificato di prestazione energetica;
- i) indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato. ...".

Con la nota **OUT-2016-000103 (allegato F.6)** inviata con raccomandate AR e PEC alle parti fissavo le operazioni peritali, convocando tutti i soggetti interessati alle ore **09,30 del 03/09/2016** presso il fabbricato pignorato sito a Mazzarino in via Casabona n. 21.

Le operazioni peritali del **03/09/2016** si sono svolte con le modalità riportate nello verbale delle operazioni peritali allegato (**allegato D.1**).

Ho, quindi, proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nei fascicoli di parte;
- a richiedere ed acquisire presso uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di CTU, descrivendo l'immobile, determinandone il prezzo di mercato e predisponendo quanto altro richiesto nel mandato.



1.3 Soggetti

Giudice

Dott. Vincenzo Di Blasi
Via Rosario Livatino, snc - 93012 GELA - CL

CTU

Geom. Angelo Casa
Via ZINGHI', 32 - 93012 GELA - CL
Tel. 0933917056 Cel. 3807245759

Esecutato (convenuto)

Spett.le [REDACTED]
Via [REDACTED] - 93013 MAZZARINO - CL
CF: [REDACTED]

Creditore procedente

Spett.le UNICREDIT SPA
Via Alessandro Specchi, 16 - 00186 ROMA
CF: 00348170101 - PIVA: 00348170101

Procuratore del creditore procedente

Avv. Salvatore Mancuso
Corso Umberto, I - 93100 CALTANISSETTA

Ufficio comunale

Spett.le Dirigente del I° Settore Servizi Demografici del Comune di Mazzarino
Piazza Vittorio Veneto, 1 - 93013 MAZZARINO - CL

Ufficio comunale

Spett.le Dirigente del IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino
Piazza Vittorio Veneto, 1 - 93013 MAZZARINO - CL

Conservatoria dei registri Immobiliari

Spett.le Agenzia Entrate Territorio di Caltanissetta
Via Niscemi, 94 - 93100 CALTANISSETTA

Studio Notarile

Egr. Notaio Maria Gabriella Dell'Aira
Via Libertà, 182 - 93100 CALTANISSETTA



1.4 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data **3 settembre 2016**.

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite Market Comparison Approach (MCA), procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. L'MCA si fonda sull'assunto per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati (nei rogiti) per gli immobili di confronto.

La ricerca dei comparabili è avvenuta tramite l'utilizzo di portale WEB a pagamento, che ha consentito di ricercare compravendite di immobili simili e attraverso il notaio che ha rogato le compravendite, al quale è stata chiesta copia dei rogiti.

Nello specifico è stato possibile trovare una compravendita del 05/05/2015 e una del 27/11/2015 (**allegato F.18**). A seguito dei calcoli con l'MCA si è determinato di rogito del 05/05/2015 e determinare il valore del SUBJECT con la compravendita del 27/11/2015.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Solo per completezza di informazione sono stati riportati anche il valore catastale, il valore OMI ed il valore per capitalizzazione.



2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Mazzarino (CL), via Casabona n. 21.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Ricerca documentale sugli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale attuale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- ispezioni immobiliari.

Inoltre è stata acquisita documentazione presso il IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino (Certificato di destinazione Urbanistica e precedenti edilizi).



3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - EDIFICIO «A»

Descrizione dell'edificio:

Fabbricato sito a Mazzarino ad una elevazione fuori terra e con sovrastante area libera, ubicato tra la via Mallia e la via Casabona.

Ha due prospetti, uno a est sulla via Mallia ed uno a nord sulla via Casabona.

L'accesso al fabbricato avviene sulla via Casabona attraverso una porta in metallo ed un passo carrabile dotato di saracinesca anch'essa in metallo.

La struttura dell'intero edificio è in muratura. La copertura a due falde è stata realizzata con travi in legno, tavolato e coppi siciliani.

Le due linee di gronda del tetto a due falde si trovano una a nord e l'altra a sud.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Mazzarino, più precisamente nel centro storico ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente al n. 21 della via Casabona.

GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37°18'8.91"N

Longitudine: 14°12'44.83"E

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Questo fabbricato a piano terra è dotato soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture dell'edificio:

I due prospetti esterni così come le pareti interne sono grezze.

Gli infissi sulla via Casabona sono in metallo ed in discrete condizioni, mentre gli infissi sulla via Mallia sono costituiti da una finestra e da un balcone. La finestra è in metallo ed in discrete condizioni mentre il balcone è in legno ed è in pessime condizioni.



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MAZZARINO (CL)
Frazione:
Edificio: «A» VIA CASABONA ANGOLO VIA MALLIA

Quote di proprietà:

 (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:


L'immobile staggito è costituito da un'unità immobiliare a piano terra con area sovrastante libera, sita a Mazzarino ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente in via Casabona n. 21.

E' stato realizzato anteriormente al 1967. Non si tratta di fabbricato abusivo, infatti a questa data esisteva come dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come dimostra il fatto che nel 1973 il Comune di Mazzarino autorizzava la sopraelevazione di un primo e secondo piano su questo piano terra.

Non sono stati trovati precedenti edilizi anteriormente a questa licenza edilizia del 1973.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

L'immobile è costituito da due ambienti utilizzati a garage e magazzino.

E' di proprietà del signor  (1)
Proprietà per 1000/1000 che lo ha in uso.

CONFINI

L'immobile in questione confina:

- a nord con la via Casabona;

- a ovest con fabbricato di 1 CUTRERA Ilenia Hilde nata a CALTAGIRONE il 27/10/1986 CTRLHL86R67B428C* (2)
Nuda proprietà per 1/2, 2 TRANCHINA Pudenziana nata a MAZZARINO il 22/08/1959 TRNPNZ59M62F065F* (8)
Usufrutto per 1/2 e 3 TRANCHINA Vincenza nata a MAZZARINO il 18/12/1961 TRNVCN61T58F065N* (1) Proprietà per 1/2;

- a sud con fabbricato di 1 GANGI Luigi;DI GIUSEPPE (1) Proprietà per 1/2 e 2 TERRANOVA Carmela;DI SALVATORE MARITATA GANGI (1) Proprietà per 1/2;

- ed infine ad est con la via Mallia.

MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'immobile in questione si accede attraverso una porta ed un accesso carrabile in metallo siti sulla via Casabona.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare in questione allo stato si trova in uno scadente stato di conservazione e di manutenzione.



Impianti tecnologici:

E' dotata soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture:

Allo stato è grezza.

Atti di provenienza:

- estratto riassunto atto matrimonio:

Da questa certificazione si ricava che il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Mazzarino il [REDACTED]. Non risulta annotazione nell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio pertanto il regime patrimoniale scelto è della COMUNIONE DEI BENI (allegato A.1).

L'immobile staggito di via Casabona n. 21 è di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] per averlo acquistato l'11/08/1967 prima del 20/09/1975 che è la data dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975, n. 151.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta in data [REDACTED], repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data al n. [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 07/09/1967 A FAVORE [REDACTED] nato a Mazzarino il [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] nato a Mazzarino il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mazzarino il [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA con il quale [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] il fabbricato tra la via Casabona n. 21 e la via Mallia n. 3 composto da un vano terrano con adiacente piccolo vano stalla in catasto al foglio di mappa 75/F, particella 391/1, A/6, classe 3a, Vani 1,5, Redita £ 225, prezzo pagato £. 500.000.

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Estratti di mappa:

- DOC_988925787 - Estratto di mappa T258296 (allegato B.1)

Visure catastali:

- DOC_988924721 - Visura storica catastale T257253 (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- PLN_91629466_1 - Planimetria catastale T268785 (allegato B.3)

Ispezioni ipotecarie:

E' verificata la continuità storica delle formalità.

- DOC_1011485074:ELENCO FORMALITA' DI [REDACTED] (allegato B.4)



- DOC_1011485247: ISCRIZIONE del 08/07/2008 CONTRO [REDACTED] terzo datore d'ipoteca, a FAVORE BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI - Registro Particolare 1594 Registro Generale 8420
Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 22245/11607 del 04/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.5)

- DOC_1011485249: TRASCRIZIONE del 17/06/2015 CONTRO [REDACTED] a FAVORE UNICREDIT S.P.A. -
Registro Particolare 4197 Registro Generale 5048

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 364/2015 del 01/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.6)

Situazione urbanistica:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1967 come lo dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come lo dimostra il fatto che, da ricerche effettuate presso il IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino, per quest'immobile in signor [REDACTED] ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato, per questa richiesta di sopraelevazione, la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti e pertanto la licenza con durata pari ad un anno non è più valida. Il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

Vincoli:

- Zona A.1 - Zona del centro storico urbano: PRG approvato con il DDG n. 761 del 26/10/2010 e reso efficace con il DDG n. 142 del 04/07/2014. Si rimanda in ogni caso al CDU rilasciato dal Comune di Mazzarino prot. n. 472 del 29/09/2016 (allegato C.1).

Servitù:

Servitù esistenti:

- Dalla documentazione in atti non si evincono servitù attive o passive sul fabbricato in questione, invece il sopralluogo ha evidenziato l'esistenza di una servitù attiva e due passive.

La servitù attiva è quella creata dalla falda sud del tetto di copertura che con la propria gronda scarica su una canaletta di scolo posta a confine sul lato sud, mentre per quanto riguarda le due servitù passive si tratta di due pluviali appartenenti ai confinanti, uno sul lato sud-est ed uno sul lato nord-ovest, posti a confine.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: Trattandosi di immobile adibito a garage e magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.

- Conformità catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto, infatti non esiste più il piano seminterrato che è stato riempito con il piano di calpestio portato a livello del piano terra e non esiste più la porta, che è stata tamponata che collegava il piano seminterrato con la via Mallia. Inoltre la porta est sulla via Casabona è stata allargata divenendo passo carrabile.



- Conformità edilizia: Fabbricato a piano terra realizzato prima del 1967, si tratta di immobile non abusivo tant'è che lo stesso Comune di Mazzarino nel 1973 ha rilasciato la licenza edilizia per sopraelevazione n. 57 del 25/03/1973.

Dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Conformità Urbanistica: Fabbricato realizzato anteriormente al 1967. Da ricerche effettuate presso il IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino si è ricavato che inerentemente quest'immobile in signor ██████████ ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato per questa richiesta di sopraelevazione la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti, ma il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

In ogni caso, dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre pertanto presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Certificazione di Destinazione Urbanistica, redatto da Capo del IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino in data 29 settembre 2020 (**allegato C.1**).

Sopralluoghi:

- in data 3 settembre 2016: Verbale delle operazioni peritali del 03/09/2016 (**allegato D.1**).

Altra documentazione:

- Visure catastali confinanti (**allegato F.1**)

- Nota OUT-2016-000087 del 14/07/2016: Nota al Dirigente del II Settore Servizi Demografici del Comune di Mazzarino. (**allegato F.2**)

- Nota IN-2016-000056 del 26/07/2016: Nota dell'Ufficiale Anagrafe del Comune di Mazzarino (**allegato F.3**)

- Nota OUT-2016-000092 del 29/07/2016: Nota al Dirigente del IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino (**allegato F.4**)

- Nota OUT-2016-0000102 del 18/08/2016: Nota al Dirigente del IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino (**allegato F.5**)

- Nota OUT-2016-000103 del 18/0/2016: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali (**allegato F.6**)

- Nota OUT-2016-000134 del 26/09/2016: Nota a UNICREDIT SPA con richiesta di liquidazione acconto CTU (**allegato F.7**)

- Mail IN-2016-000072 del 26/09/2016: Mail dell'Avv. Salvatore Mancuso, procuratore del creditore procedente (**allegato F.8**)

- Nota OUT-2016-000135 del 27/09/2016: Nota a doBank S.p.A. inviata con PEC (**allegato F.9**)

- Mail IN-2016-000073 del 28/09/2016: Mail della ElcoSas - Servicer per doBank S.p.A. già UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A. (**allegato F.10**)

- Mail del 29/09/2016: Mail all'Arch. Salvatore Falzone del Comune di Mazzarino (**allegato F.11**)

- Istanza del 02/10/2016: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con richiesta di 30 giorni di proroga al deposito della relazione fissato per il 10/10/2016 (**allegato F.12**)

- Mail IN-2016-000079 del 05/10/2016: Mail dell'Avv. Salvatore Mancuso, procuratore del creditore procedente (**allegato F.13**)

- Nota OUT-2016-000135 del 27/09/2016: Nota a doBank S.p.A. inviata con raccomandata AR (**allegato F.14**)

- Notifica IN-2016-000085 del 15/10/2016: Notifica del signor Giudice del Tribunale di Gela di concessione proroga (**allegato F.15**)

- Nota OUT-2016-000148 del 28/10/2016: Nota al Notaio Maria Gabriella dell'Aira con la richiesta di copie rogiti in carta semplice (**allegato F.16**)

- Visure catastali comparabili (**allegato F.17**)



- Nota IN-2016-000086 del 04/11/2016: Mail da parte del Notaio Maria Gabriella Dell'Aira con copia rogiti comparabili (**allegato F.18**)



5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: MAZZARINO (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 222, num. 391, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	59,00	100%	59,00
Superficie commerciale totale			mq 59,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	€ 48.000	
DATA DEL CONTRATTO		
Data del contratto	27/11/15	05/11/16
Differenziale (in mesi)	11	
SUPERFICIE		
Superficie commerciale mq	90,00	59,00
Prezzo unitario a mq	€ 533	
Differenziale	-31,00	
Prezzo marginale	€ 533	
Prezzo della caratteristica	€ -16.523	
LIVELLO DI PIANO		
Piano	Terreno	Terreno
Prezzo marginale	0	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE		
Stato di manutenzione	Normale	Scadente
Valore numerico	2	1
Differenziale	-1	
Valore percentuale		
Prezzo marginale unitario a mq		
Prezzo marginale	€ 10.000	
Prezzo della caratteristica	€ -10.000	
RISULTATI		
Prezzo corretto	€ 21.477	
Prezzo corretto unitario al mq	€ 238	
Prezzo corretto medio	€ 21.477	



SPESE PER ADEGUAMENTI	
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese catastali	Importo € 5.000,00
Totale	€ 5.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 364,01

Valore catastale: € 3.318,84
Valore OMI: € 26.845,00
Valore per capitalizzazione: € 18.010,00 = (€ 690,30 / 3,00% - € 5.000,00)
Valore stimato: € 16.476,59 = (€ 364,01 x mq 59,00 - € 5.000,00)
Valore stimato arrotondato: € 17.000,00

VALORE STIMATO € 17.000,00
(euro diecisettecentilla/00)



6. FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione dei lotti scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonchè dal valore dei beni oggetto della presente.

Principalmente, la scelta è quella di mantenere aggregati gli immobili contigui, gli immobili che costituiscono un'unità aziendale, oppure considerare separatamente gli immobili se questi ne fa aumentare l'appetibilità sul mercato.

Nel caso specifico si è formato 1 LOTTO, ovvero:

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

QUESITO "A"

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;

RISPOSTA "A"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Descrizione dell'edificio:

Fabbricato sito a Mazzarino ad una elevazione fuori terra e con sovrastante area libera, ubicato tra la via Mallia e la via Casabona.

Ha due prospetti, uno a est sulla via Mallia ed uno a nord sulla via Casabona.

L'accesso al fabbricato avviene sulla via Casabona attraverso una porta in metallo ed un passo carrabile dotato di saracinesca anch'essa in metallo.

La struttura dell'intero edificio è in muratura. La copertura a due falde è stata realizzata con travi in legno, tavolato e coppi siciliani.

Le due linee di gronda del tetto a due falde si trovano una a nord e l'altra a sud.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Mazzarino, più precisamente nel centro storico ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente al n. 21 della via Casabona.

GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37°18'8.91"N

Longitudine: 14°12'44.83"E

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Questo fabbricato a piano terra è dotato soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture dell'edificio:

I due prospetti esterni così come le pareti interne sono grezze.

Gli infissi sulla via Casabona sono in metallo ed in discrete condizioni, mentre gli infissi sulla via Mallia sono costituiti da una finestra e da un balcone. La finestra è in metallo ed in discrete condizioni mentre il balcone è in legno ed è in pessime condizioni.

Quote di proprietà:

Casabona Salvatore (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:

L'immobile staggito è costituito da un'unità immobiliare a piano terra con area sovrastante libera, sita a Mazzarino ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente in via Casabona n. 21.



E' stato realizzato anteriormente al 1967. Non si tratta di fabbricato abusivo, infatti a questa data esisteva come dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come dimostra il fatto che nel 1973 il Comune di Mazzarino autorizzava la sopraelevazione di un primo e secondo piano su questo piano terra.

Non sono stati trovati precedenti edilizi anteriormente a questa licenza edilizia del 1973.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

L'immobile è costituito da due ambienti utilizzati a garage e magazzino.

E' di proprietà del signor [REDACTED] nato a MAZZARINO il [REDACTED] (1)

Proprietà per 1000/1000 che lo ha in uso.

CONFINI

L'immobile in questione confina:

- a nord con la via Casabona;

- a ovest con fabbricato di 1 CUTRERA Ilenia Hilde nata a CALTAGIRONE il 27/10/1986 CTRLHL86R67B428C* (2)

Nuda proprietà per 1/2, 2 TRANCHINA Pudenziana nata a MAZZARINO il 22/08/1959 TRNPNZ59M62F065F* (8)

Usufrutto per 1/2 e 3 TRANCHINA Vincenza nata a MAZZARINO il 18/12/1961 TRNVCN61T58F065N* (1) Proprietà per 1/2;

- a sud con fabbricato di 1 GANGI Luigi; DI GIUSEPPE (1) Proprietà per 1/2 e 2 TERRANOVA Carmela; DI SALVATORE MARITATA GANGI (1) Proprietà per 1/2;

- ed infine ad est con la via Mallia.

MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'immobile in questione si accede attraverso una porta ed un accesso carrabile in metallo siti sulla via Casabona.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare in questione allo stato si trova in uno scadente stato di conservazione e di manutenzione.

Impianti tecnologici:

E' dotata soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture:

Allo stato è grezza.

Situazione urbanistica:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1967 come lo dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come lo dimostra il fatto che, da ricerche effettuate presso il IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino, per quest'immobile in signor [REDACTED] chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato, per questa richiesta di sopraelevazione, la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti e pertanto la licenza con durata pari ad un anno non è più valida. Il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

Vincoli:

- Zona A.1 - Zona del centro storico urbano: PRG approvato con il DDG n. 761 del 26/10/2010 e reso efficace con il DDG n. 142 del 04/07/2014. Si rimanda in ogni caso al CDU rilasciato dal Comune di Mazzarino prot. n. 472 del 29/09/2016 (allegato C.1).

Servitù:

Servitù esistenti:

- Dalla documentazione in atti non si evincono servitù attive o passive sul fabbricato in questione, invece il sopralluogo ha evidenziato l'esistenza di una servitù attiva e due passive.

La servitù attiva è quella creata dalla falda sud del tetto di copertura che con la propria gronda scarica su una canaletta di scolo posta a confine sul lato sud, mentre per quanto riguarda le due servitù passive si tratta di due pluviali appartenenti ai confinanti, uno sul lato sud-est ed uno sul lato nord-ovest, posti a confine.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: Trattandosi di immobile adibito a garage e magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.



- Conformità catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto, infatti non esiste più il piano seminterrato che è stato riempito con il piano di calpestio portato a livello del piano terra e non esiste più la porta, che è stata tamponata che collegava il piano seminterrato con la via Mallia. Inoltre la porta est sulla via Casabona è stata allargata divenendo passo carrabile.

- Conformità edilizia: Fabbricato a piano terra realizzato prima del 1967, si tratta di immobile non abusivo tant'è che lo stesso Comune di Mazzarino nel 1973 ha rilasciato la licenza edilizia per sopraelevazione n. 57 del 25/03/1973.

Dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Conformità Urbanistica: Fabbricato realizzato anteriormente al 1967. Da ricerche effettuate presso il IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino si è ricavato che inerentemente quest'immobile in signor [redacted] [redacted] a chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato per questa richiesta di sopraelevazione la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti, ma il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

In ogni caso, dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre pertanto presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Certificazione di Destinazione Urbanistica, redatto da Capo del IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino in data 29 settembre 2020 (allegato C.1).

QUESITO "B"

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;

RISPOSTA "B"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Quote di proprietà:

[redacted] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:

E' di proprietà del signor [redacted] nato a MAZZARINO il [redacted] (1) Proprietà per 1000/1000 che lo ha in uso.

Atti di provenienza:

- estratto riassunto atto matrimonio: Da questa certificazione si ricava che il signor [redacted] nato a Mazzarino il [redacted] la signora [redacted] nata a Mazzarino il [redacted] hanno contratto matrimonio a Mazzarino [redacted] Non risulta annotazione nell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio pertanto il regime patrimoniale scelto è della COMUNIONE DEI BENI (allegato A.1).

L'immobile staggito di via Casabona n. 21 è di esclusiva proprietà del signor [redacted] per averlo acquistato [redacted] prima del 20/09/1975 che è la data dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975, n. 151.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta in data 11 agosto 1967, repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data al n. 1359912206: TRASCRIZIONE del 07/09/1967 A FAVORE [redacted] nato a Mazzarino il



██████████ e CONTRO ██████████ nato a Mazzarino il ██████████ e ██████████ nata a Mazzarino il ██████████ Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████
Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA con il quale ██████████ ha acquistato da ██████████ e ██████████ fabbricato tra la via Casabona n. 21 e la via Mallia n. 3 composto da un vano terrano con adiacente piccolo vano stalla in catasto al foglio di mappa 75/F, particella 391/1, A/6, classe 3a, Vani 1,5, Redita € 225, prezzo pagato €. 500.000.

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO "C"

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

RISPOSTA "C"

LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

Quote di proprietà:

██████████ 1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Atti di provenienza:

- estratto riassunto atto matrimonio: Da questa certificazione si ricava che il signor ██████████ nato a Mazzarino il ██████████ e la signora ██████████ nata a Mazzarino il ██████████ hanno contratto matrimonio a Mazzarino il ██████████. Non risulta annotazione nell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio pertanto il regime patrimoniale scelto è della COMUNIONE DEI BENI (allegato A.1).

L'immobile staggito di via Casabona n. 21 è di esclusiva proprietà del signor ██████████ per averlo acquistato l'11/08/1967 prima del 20/09/1975 che è la data dell'entrata in vigore della Legge 19/05/1975, n. 151.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta in data 11 agosto 1967, repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data al n. 1359912206: TRASCRIZIONE del 07/09/1967 A FAVORE ██████████ nato a Mazzarino il ██████████

██████████ CONTRO ██████████ nato a Mazzarino il ██████████ e ██████████ nata a Mazzarino il ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA con il quale ██████████ ha acquistato da ██████████ e ██████████ fabbricato tra la via Casabona n. 21 e la via Mallia n. 3 composto da un vano terrano con adiacente piccolo vano stalla in catasto al foglio di mappa 75/F, particella 391/1, A/6, classe 3a, Vani 1,5, Redita € 225, prezzo pagato €. 500.000.

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezioni ipotecarie:

E' verificata la continuità storica delle formalità.

- DOC_1011485074: ELENCO FORMALITA' DI ██████████ (allegato B.4)



- DOC_1011485247: ISCRIZIONE del 08/07/2008 CONTRO [REDAZIONE] terzo datore d'ipoteca, a FAVORE BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI - Registro Particolare 1594 Registro Generale 8420
Pubblico ufficiale SCICHLONE EMANUELE SERGIO Repertorio 22245/11607 del 04/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.5)

- DOC_1011485249: TRASCRIZIONE del 17/06/2015 CONTRO [REDAZIONE] FAVORE UNICREDIT S.P.A. -
Registro Particolare [REDAZIONE] Registro Generale [REDAZIONE]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDAZIONE] del 01/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.6)

QUESITO "D"

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

RISPOSTA QUESITO "D"

LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

QUESITO "E"

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;

RISPOSTA QUESITO "E"

LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

Quote di proprietà:

[REDAZIONE] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Certificazioni:

- Conformità catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto, infatti non esiste più il piano seminterrato che è stato riempito con il piano di calpestio portato a livello del piano terra e non esiste più la porta, che è stata tamponata che collegava il piano seminterrato con la via Mallia. Inoltre la porta est sulla via Casabona è stata allargata divenendo passo carrabile.

QUESITO "F"



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;

RISPOSTA QUESITO "F"

LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

Quote di proprietà:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Ispezioni ipotecarie:

Sull'immobile gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

- DOC_1011485247:

ISCRIZIONE del 08/07/2008 CONTRO [REDACTED] terzo datore d'ipoteca, a FAVORE BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1 SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.5)

- DOC_1011485249:

TRASCRIZIONE del 17/06/2015 CONTRO [REDACTED] FAVORE UNICREDIT S.P.A. - Registro Particolare 4197 Registro Generale 5048 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 364/2015 del 01/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MAZZARINO(CL) in catasto al foglio di mappa 222, particella 391, subalterno 1 Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.6)

QUESITO "G"

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

RISPOSTA QUESITO "G"

LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

Quote di proprietà:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Vincoli:



- Zona A.1 - Zona del centro storico urbano: PRG approvato con il DDG n. 761 del 26/10/2010 e reso efficace con il DDG n. 142 del 04/07/2014. Si rimanda in ogni caso al CDU rilasciato dal Comune di Mazzarino prot. n. 472 del 29/09/2016 (allegato C.1).

QUESITO "H"

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;

RISPOSTA QUESITO "H"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Quote di proprietà:

██████████ (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Situazione urbanistica:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1967 come lo dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come lo dimostra il fatto che, da ricerche effettuate presso il IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino, per quest'immobile in signor ██████████ ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato, per questa richiesta di sopraelevazione, la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti e pertanto la licenza con durata pari ad un anno non è più valida. Il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

Vincoli:

- Zona A.1 - Zona del centro storico urbano: PRG approvato con il DDG n. 761 del 26/10/2010 e reso efficace con il DDG n. 142 del 04/07/2014. Si rimanda in ogni caso al CDU rilasciato dal Comune di Mazzarino prot. n. 472 del 29/09/2016 (allegato C.1).

Servitù:

Servitù esistenti:

- Dalla documentazione in atti non si evincono servitù attive o passive sul fabbricato in questione, invece il sopralluogo ha evidenziato l'esistenza di una servitù attiva e due passive.

La servitù attiva è quella creata dalla falda sud del tetto di copertura che con la propria gronda scarica su una canaletta di scolo posta a confine sul lato sud, mentre per quanto riguarda le due servitù passive si tratta di due pluviali appartenenti ai confinanti, uno sul lato sud-est ed uno sul lato nord-ovest, posti a confine.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: Trattandosi di immobile adibito a garage e magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.

- Conformità catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto, infatti non esiste più il piano seminterrato che è stato riempito con il piano di calpestio portato a livello del piano terra e non esiste più la porta, che è stata tamponata che collegava il piano seminterrato con la via Mallia. Inoltre la porta est sulla via Casabona è stata allargata divenendo passo carrabile.



- Conformità edilizia: Fabbricato a piano terra realizzato prima del 1967, si tratta di immobile non abusivo tant'è che lo stesso Comune di Mazzarino nel 1973 ha rilasciato la licenza edilizia per sopraelevazione n. 57 del 25/03/1973.

Dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Conformità Urbanistica: Fabbricato realizzato anteriormente al 1967. Da ricerche effettuate presso il IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino si è ricavato che inerentemente quest'immobile in signor [REDACTED] ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato per questa richiesta di sopraelevazione la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti, ma il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

In ogni caso, dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre pertanto presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Certificazione di Destinazione Urbanistica, redatto da Capo del IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino in data 29 settembre 2020 (allegato C.1).

QUESITO "I"

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;

RISPOSTA QUESITO "I"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Quote di proprietà:

[REDACTED] 1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:

L'immobile staggito è di proprietà del signor [REDACTED] nato a MAZZARINO il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 che lo ha in uso.

QUESITO "J"

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni 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.);

RISPOSTA QUESITO "J"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).



Descrizione dell'edificio:

Fabbricato sito a Mazzarino ad una elevazione fuori terra e con sovrastante area libera, ubicato tra la via Mallia e la via Casabona.

Ha due prospetti, uno a est sulla via Mallia ed uno a nord sulla via Casabona.

L'accesso al fabbricato avviene sulla via Casabona attraverso una porta in metallo ed un passo carrabile dotato di saracinesca anch'essa in metallo.

La struttura dell'intero edificio è in muratura. La copertura a due falde è stata realizzata con travi in legno, tavolato e coppi siciliani.

Le due linee di gronda del tetto a due falde si trovano una a nord e l'altra a sud.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Mazzarino, più precisamente nel centro storico ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente al n. 21 della via Casabona.

GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37°18'8.91"N

Longitudine: 14°12'44.83"E

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Questo fabbricato a piano terra è dotato soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture dell'edificio:

I due prospetti esterni così come le pareti interne sono grezze.

Gli infissi sulla via Casabona sono in metallo ed in discrete condizioni, mentre gli infissi sulla via Mallia sono costituiti da una finestra e da un balcone. La finestra è in metallo ed in discrete condizioni mentre il balcone è in legno ed è in pessime condizioni.

Quote di proprietà:

[REDACTED] /1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59

Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:

L'immobile staggito è costituito da un'unità immobiliare a piano terra con area sovrastante libera, sita a Mazzarino ad angolo tra la via Mallia e la via Casabona, esattamente in via Casabona n. 21.

E' stato realizzato anteriormente al 1967. Non si tratta di fabbricato abusivo, infatti a questa data esisteva come dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come dimostra il fatto che nel 1973 il Comune di Mazzarino autorizzava la sopraelevazione di un primo e secondo piano su questo piano terra.

Non sono stati trovati precedenti edilizi anteriormente a questa licenza edilizia del 1973.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

L'immobile è costituito da due ambienti utilizzati a garage e magazzino.

E' di proprietà del signor [REDACTED] nato a MAZZARINO il [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000 che lo ha in uso.

CONFINI

L'immobile in questione confina:

- a nord con la via Casabona;

- a ovest con fabbricato di 1 CUTRERA Ilenia Hilde nata a CALTAGIRONE il 27/10/1986 CTRLHL86R67B428C* (2)

Nuda proprietà per 1/2, 2 TRANCHINA Pudenziana nata a MAZZARINO il 22/08/1959 TRNPNZ59M62F065F* (8)

Usufrutto per 1/2 e 3 TRANCHINA Vincenza nata a MAZZARINO il 18/12/1961 TRNVCN61T58F065N* (1) Proprietà per 1/2;



- a sud con fabbricato di 1 GANGI Luigi;DI GIUSEPPE (1) Proprieta` per 1/2 e 2 TERRANOVA Carmela;DI SALVATORE MARITATA GANGI (1) Proprieta` per 1/2;
- ed infine ad est con la via Mallia.

MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'immobile in questione si accede attraverso una porta ed un accesso carrabile in metallo siti sulla via Casabona.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare in questione allo stato si trova in uno scadente stato di conservazione e di manutenzione.

Impianti tecnologici:

E' dotata soltanto dell'impianto elettrico.

Finiture:

Allo stato è grezza.

Situazione urbanistica:

Fabbricato realizzato anteriormente al 1967 come lo dimostra la tipologia costruttiva e l'atto di acquisto dell'11 agosto 1967 e come lo dimostra il fatto che, da ricerche effettuate presso il IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino, per quest'immobile in signor [REDACTED] ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato, per questa richiesta di sopraelevazione, la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti e pertanto la licenza con durata pari ad un anno non è più valida. Il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.

Vincoli:

- Zona A.1 - Zona del centro storico urbano: PRG approvato con il DDG n. 761 del 26/10/2010 e reso efficace con il DDG n. 142 del 04/07/2014. Si rimanda in ogni caso al CDU rilasciato dal Comune di Mazzarino prot. n. 472 del 29/09/2016 (allegato C.1).

Servitù:

Servitù esistenti:

- Dalla documentazione in atti non si evincono servitù attive o passive sul fabbricato in questione, invece il sopralluogo ha evidenziato l'esistenza di una servitù attiva e due passive.

La servitù attiva è quella creata dalla falda sud del tetto di copertura che con la propria gronda scarica su una canaletta di scolo posta a confine sul lato sud, mentre per quanto riguarda le due servitù passive si tratta di due pluviali appartenenti ai confinanti, uno sul lato sud-est ed uno sul lato nord-ovest, posti a confine.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: Trattandosi di immobile adibito a garage e magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.

- Conformità catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto, infatti non esiste più il piano seminterrato che è stato riempito con il piano di calpestio portato a livello del piano terra e non esiste più la porta, che è stata tamponata che collegava il piano seminterrato con la via Mallia. Inoltre la porta est sulla via Casabona è stata allargata divenendo passo carrabile.

- Conformità edilizia: Fabbricato a piano terra realizzato prima del 1967, si tratta di immobile non abusivo tant'è che lo stesso Comune di Mazzarino nel 1973 ha rilasciato la licenza edilizia per sopraelevazione n. 57 del 25/03/1973.

Dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Conformità Urbanistica: Fabbricato realizzato anteriormente al 1967. Da ricerche effettuate presso il IV Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino si è ricavato che inerentemente quest'immobile in signor [REDACTED] ha chiesto con l'istanza prot. 1520 del 29/11/1973 l'autorizzazione a sopraelevare un primo e secondo piano sull'esistente piano terra. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato per questa richiesta di sopraelevazione la licenza edilizia n. 57 del 25/03/1973.

Questi lavori non sono stati eseguiti, ma il rilascio di questa licenza ci indica che il fabbricato a piano terra esistente non è abusivo.



In ogni caso, dal sopralluogo fatto il 03/09/2016 è emerso che vi sono delle difformità per cui occorre pertanto presentare una denuncia in sanatoria amministrativa.

- Certificazione di Destinazione Urbanistica, redatto da Capo del IV° Settore Urbanistica del Comune di Mazzarino in data 29 settembre 2020 (allegato C.1).

QUESITO "K"

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;

RISPOSTA QUESITO "K"

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Il valore dell'immobile ammonta ad € 21.477,00. A questo va detratto il costo delle spese tecniche, delle spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali pari ad € 5.000,00. Pertanto il valore a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 17.000,00.

QUESITO "L"

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o 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;

RISPOSTA QUESITO "L"

La scelta del numero dei lotti scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonché dal valore di stima dei beni oggetto della presente.

Costituendo delle unità immobiliari indipendenti tra di loro, si è scelto di considerare separatamente gli immobili aumentandone così di fatto l'appetibilità degli stessi sul mercato.

Nel caso specifico si è formato 1 LOTTO.

LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

QUESITO "M"

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca le planimetrie catastali dei fabbricati;

RISPOSTA QUESITO "M"

Fotografie e planimetrie catastali sono allegate alla relazione.

QUESITO "N"

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;

RISPOSTA QUESITO "N"



Il bene non è comodamente divisibile.

QUESITO "O"

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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

RISPOSTA QUESITO "O"

Ai sensi del DPR 26/10/1972, art. 10, comma 8-bis sono esenti dal pagamento dell'IVA le cessioni di immobili diversi da quelli descritti nel comma 8-ter (fabbricati strumentali). Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

L'immobile in oggetto non ricade tra quelli aventi le caratteristiche descritte dall'art. 13, L. 02/07/1949, n. 408 e non ha caratteristiche di lusso come descritte dal D.M. LL.PP. 02/08/1969, n. 1072.

QUESITO "P"

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

RISPOSTA QUESITO "P"

La correttezza è stata verificata.

QUESITO "Q"

q) in caso di fabbricato alleggi alla relazione il certificato di prestazione energetica;

RISPOSTA QUESITO "Q"

LOTTO 1

1) *Immobilabile sito in Comune di Mazzarino (CL), via Casabona n. 21, piano T, censito al foglio 222, particella 391 sub. 1 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).*

Quote di proprietà:

[REDACTED] 1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 222, particella 391, sub. 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: Trattandosi di immobile adibito a garage e magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.

QUESITO "R"

r) Indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato;



8. CONCLUSIONI

Certo di avere svolto il mandato in fede, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che il signor Giudice ritenesse avere, ringrazio per la fiducia accordatami.

Gela, 6 novembre 2016

IL CTU

Geometra Angelo Casa

