

# **TRIBUNALE DI GELA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 5/2017 R.G.Es.

**G. Dott. Patrizia CASTELLANO**

## **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

DATA

Gela, 23/05/2019

Il CTU

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto



## Indice

1. Premessa.....	5
2. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione.....	6
3. Termine assegnato.....	8
4. Svolgimento attività legate al mandato .....	8
5. Risposte ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione .....	9
5.1. Quesito a) <i>«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; 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»;</i> .....	9
5.2. Quesito b) <i>«accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima»;</i> .....	20
5.3. Quesito c) <i>«precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante»;</i> .....	22
5.4. Quesito d) <i>«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»;</i> .....	22



5.5. Quesito e) «accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»; .....	23
5.6. Quesito f) «indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»; .....	23
5.7. Quesito g) «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»; .....	24
5.8. Quesito h) «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»; .....	24
5.9. Quesito i) «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.)»; .....	25
5.9.1 - Immobile n.1 .....	27
5.9.2 - Immobile n.2 .....	29
5.9.3 - Immobile n.3 .....	32
5.9.4 - Immobile n.4 .....	34
5.9.5 - Immobile n.5 .....	36
5.9.6 - Immobile n.6 .....	38
5.9.7 - Immobile n.7 .....	41
5.9.8 - Immobile n.8 .....	43
5.9.9 - Immobile n.9 .....	45
5.9.10 - Immobile n.10 .....	47
5.9.11 - Immobile n.11 .....	49



5.9.12 - Immobile n.12.....	52
5.9.13 - Immobile n.13.....	54
5.9.14 - Immobile n.14.....	55
5.9.15 - Immobile n.15.....	56
5.9.16 - Immobile n.16.....	57
5.9.17 - Immobile n.17.....	58
5.9.18 - Immobile n.18.....	59
5.9.19 - Immobile n.19.....	60
5.9.20 - Immobile n.20.....	61
5.9.21 - Immobile n.21.....	62
5.9.22 - Immobile n.22.....	63
5.9.23 - Immobile n.23.....	65
5.9.24 - Immobile n.24.....	66
5.10 Quesito j) « <i>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</i> »;.....	67
5.10.1 Calcolo Consistenza Commerciale .....	67
5.10.2 Scopo della stima e metodologia .....	68
5.10.3 Determinazione del giudizio di stima .....	70
.....	70
.....	77
.....	83
5.10.3.4 Immobile n.4 (sub.26) e Immobile n.18 (sub.48).....	90
.....	96
.....	97
.....	109
.....	115
.....	121
5.10.3.10 Immobile n.10 (sub.32) e Immobile n.22 (sub.52).....	127



5.10.3.11 Immobile n.11 (sub.57) e Immobile n.24 (sub.54)..... 133

. 140

5.11 Quesito k) *«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»;* 146

5.12 Quesito l) *«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»;* ..... 151

5.13 Quesito m) *«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»;* ..... 152

5.14 Quesito n) *«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»;* ..... 152

5.15 Quesito o) *«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»;* 152

5.16 Quesito p) *«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»* ..... 152



## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

### 1. Premessa

Con atto di precetto notificato in data 20/10/2016 il creditore procedente intimava il debitore esecutato di pagare entro il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso, la complessiva somma di € 1.104.247,19, oltre accessori; l'intimidazione di pagamento restava infruttuosa.

Con atto di pignoramento notificato in data 03/01/2017 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta in data 02/02/2017 ai nn. 1062/937, il creditore procedente chiedeva che venissero sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione la proprietà degli immobili appresso descritti, tutti siti in Mazzarino (CL), contrada Commenda senza numero civico (oggi via Delle Nazioni s.n.c.c.), iscritti nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 47<sup>1</sup>:

- 6) intera Unità in corso di costruzione al piano 2, censita con la particella 1309, subalterno 26;

---

<sup>1</sup> Cfr. Atto di pignoramento.



12) intera Unità in corso di costruzione al piano 2, censita con la particella 1309, subalterno 32;

12) intera Unità in corso di costruzione al piano 2, censita con la

## 2. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione

Con decreto del 27 novembre 2017 (cfr. ALL.1), il Giudice dell'Esecuzione, la Dott. Patrizia CASTELLANO, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Giovanna Regalbuto, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento n.5/2017 R.G.Es. promosso da Unicredit S.p.A. nei confronti della XXXXXX, conferendogli in data 11/01/2018, il mandato con cui sottoponeva i seguenti quesiti:

- 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; 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»;*
- b) *«accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito*



*estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima»;*

- c) «precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante»;*
- d) «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»;*
- e) «accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»;*
- f) «indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»;*
- g) «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»;*
- h) «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»;*
- i) «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'acquisito (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.) »;*
- j) «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»;*
- k) «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»;*
- l) «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»;*
- m) «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»;*

- n) «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»;*
- o) «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»;*
- p) «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»*

### 3. Termine assegnato

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questa CTU il termine ultimo di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico e quindi il deposito della relazione scritta, previsto per il 11/04/2018. Per mancato ricevimento acconto entro i termini e ragioni legate alla complessità dell'incarico, la sottoscritta CTU chiedeva e otteneva ulteriori proroghe, che procrastinavano la data di deposito al 30/05/2019 (cfr. ALL.8).

### 4. Svolgimento attività legate al mandato

Appena ricevuto il mandato, la sottoscritta acquisiva la documentazione contenuta all'interno del fascicolo e avviava immediatamente le attività di ricerca e studio relative al caso in esame.

In data 27/04/2018 la sottoscritta inviava all'indirizzo di residenza dell'esecutato l'avviso di inizio delle attività peritali per mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno n. 15330172682-3 e al legale del creditore procedente per posta certificata.

Alle 10,30 del 09/05/2018 la sottoscritta, così come comunicato per mezzo raccomandata, si recava presso i luoghi oggetto di causa per eseguire il sopralluogo, che per ragioni di opportunità veniva rinviato al 22 maggio (cfr. ALL.2).

In data 09/05/2018 presentava istanza per l'accesso agli atti per acquisire la documentazione dell'immobile e per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In data 22/05/2018 così come concordato nel precedente sopralluogo si recava presso i luoghi oggetto di causa per iniziare le attività peritali (cfr.



ALL.2) e nella stessa giornata raggiungeva l'Ufficio Tecnico per acquisire la documentazione dell'immobile e il certificato di destinazione urbanistica.

In data 26/05/2018 la sottoscritta si recava presso i luoghi per proseguire le attività peritali (cfr. ALL.2) e successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per acquisire ulteriore documentazione relativa agli immobili utile a chiarire la regolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati.

In data 12/07/2018 concludeva gli ultimi sopralluoghi presso le unità immobiliari oggetto di causa (cfr. ALL.2)

In data 18/09/2018 si recava presso l'Ufficio Tecnico per avere conferma delle sanzioni amministrative per gli abusi riscontrati nell'unità abitativa.

## 5. Risposte ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione

**5.1. 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; 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»;*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dal sopralluogo condotto, i beni, sottoposti a pignoramento, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto, consistono in:

[Empty rectangular box for the response to the question]





3)



4) **appartamento** posto al piano secondo di un fabbricato sito in Mazzarino in Via delle Nazioni s.n.c., avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, composto da quattro vani oltre accessori, confinante a nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.25 di proprietà della stessa ditta, ad est con la corte condominiale, a sud e ad ovest con Via Teano. In catasto, detto immobile, risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mazzarino, foglio 74, particella 1309, sub.26, Via delle Nazioni s.n.c., vani 8,5, piano 2, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 136 mq, euro 526,79;

5)



6)

7)

8)

9)



**10) appartamento** posto al piano secondo di un fabbricato sito in Mazzarino in Via delle Nazioni s.n.c., avente ingresso dalla porta posta sulla destra salendo le scale, composto da quattro vani oltre accessori, confinante a nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.31 di proprietà della stessa ditta, ad est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a sud con area di pertinenza condominiale e ad ovest con la corte condominiale.

In catasto, detto immobile, risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mazzarino, foglio 74, particella 1309, sub.32, Via delle Nazioni s.n.c., vani 7,5, piano 2, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 135 mq, euro 464,81;

**11) appartamento** posto al piano terzo di un fabbricato sito in Mazzarino in Via delle Nazioni s.n.c., avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, composto da cinque vani oltre accessori, confinante a nord con Via delle Nazioni, ad est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a sud per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.58 di proprietà della stessa ditta e ad ovest con la corte condominiale.

In catasto, detto immobile, risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mazzarino, foglio 74, particella 1309, sub.57, Via delle Nazioni s.n.c., vani 10, piano 3-4, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 191 mq, euro 619,75;

**12)**

M  
p  
a  
r



13

14

15

16



17)

49 mq, rendita euro 120,44;

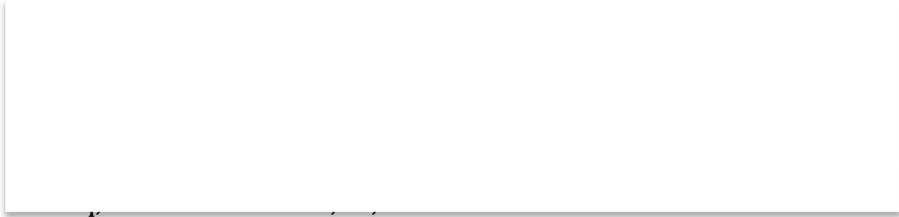
**18) Locale ad uso garage** posto al piano interrato avente accesso da Via Teano (ovest) attraverso la scivola condominiale, confinante a Nord con lo spazio di manovra, ad est con la particella 1309 sub.50 di proprietà della stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.46 di proprietà della stessa ditta, individuato catastalmente al NCEU al foglio di mappa 74, particella 1309, sub.48, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita euro 114,96;

19)

20)

21)





**22) Locale ad uso garage** posto al piano interrato avente accesso da Via Teano (ovest) attraverso la scivola condominiale, confinante a Nord con lo spazio di manovra, ad est con la particella 1309 sub.54 di proprietà della stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.50 di proprietà della stessa ditta, individuato catastalmente al NCEU al foglio di mappa 74, particella 1309, sub.52, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita euro 117,70;

**23)**



**24) Locale ad uso garage** posto al piano interrato avente accesso da Via Teano (ovest) attraverso la scivola condominiale, confinante a Nord con lo spazio di manovra, ad est con terrapieno, a sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.44 di proprietà della stessa ditta, individuato catastalmente al NCEU al foglio di mappa 74, particella 1309, sub.54, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita euro 120,44.

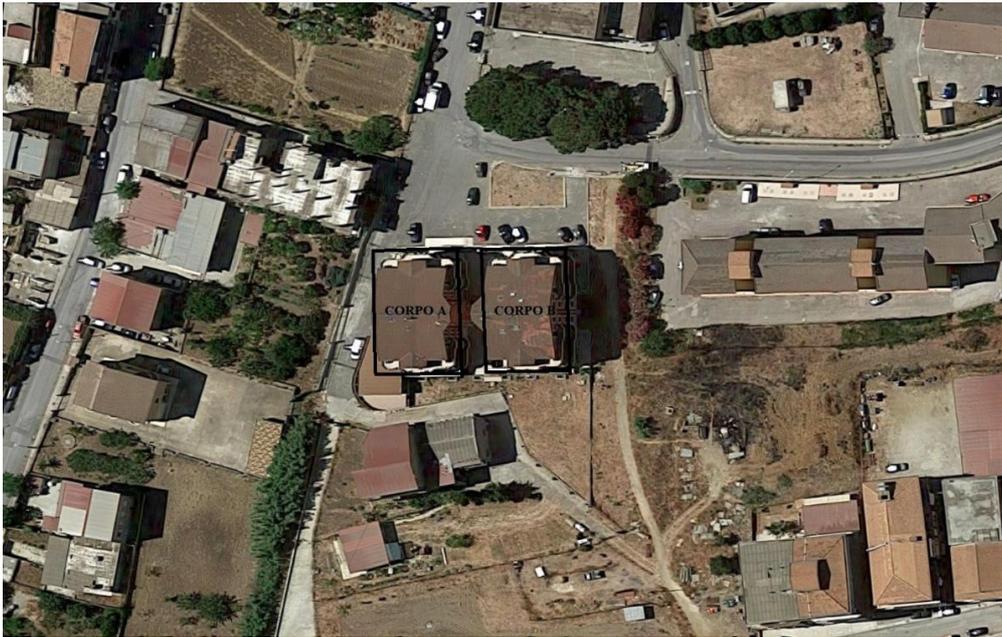
**NOTA BENE:** nella descrizione delle unità immobiliari contenuta nella risposta al quesito a) sono stati riportati i dati catastali derivanti dall'aggiornamento catastale eseguito e allegato alla presente relazione (cfr.ALL.10).

Il compendio dei beni è costituito quindi da n.12 alloggi e da n.12 garage: i primi insistono su due fabbricati edilizi speculari, individuati in figura 1 come corpo A<sup>2</sup> e corpo B<sup>3</sup>; i box si trovano al piano interrato.

<sup>2</sup> Fabbricato ubicato ad ovest rispetto alla Via delle Nazioni, posta a Nord.

<sup>3</sup> Fabbricato ubicato ad est rispetto alla Via delle Nazioni, posta a Nord.





**Figura 1:** Inquadramento generale con l'identificazione dei due corpi edilizi.

Ogni corpo edilizio, si sviluppa su 4 livelli fuori terra e contiene 6 alloggi, due per piano, a partire dal primo livello di elevazione; al piano interrato si trovano i locali garage. Di seguito viene proposto uno specchietto sintetico:

Dai controlli, effettuati dalla sottoscritta, negli uffici catastali risultano confermati i dati relativi ai beni, compresi nel compendio, ma va sottolineato che le unità immobiliari non erano state ancora accatastate o meglio era stata

<sup>4</sup> Viene riportata la stessa dicitura delle tavole di progetto approvate, dove vengono distinti 4 tipi di alloggio. Va menzionato in questa sede che le tavole presentano un errore nell'orientamento riportato.

<sup>5</sup> Riferimento numerico delle unità immobiliari.

<sup>6</sup> Si riportano i dati catastali ottenuti dall'accatastamento eseguito dalla sottoscritta e allegato alla presente (cfr. ALL.10).



attribuita particella e sub secondo l'elaborato planimetrico depositato ma risultavano ancora fabbricati in corso di costruzione (cat. F/3), per cui si è provveduti ad un loro accatastamento<sup>7</sup>, a seguito del quale i dati catastali relativi ai beni, oggetto di causa si sono modificati nei seguenti (cfr. ALL.3):

UFFICIO PROVINCIALE DI CALTANISSETTA - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI CATASTO FABBRICATI – COMUNE MAZZARINO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
4	74	1309	26	A/2	1	8,5 vani	Totale: 136 mq	Euro 526,79	Via delle Nazioni s.n.c.; piano:2
Intestato al debitore esecutato – proprietà 1/1.									

<sup>7</sup> Redigendo una DOCFA, che si allega alla presente (cfr. ALL.10).



Tribunale di Gela  
 RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
 Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
 Unicredit S.p.A. contro XXXXX

Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.									
le n.c.; 1									
le n.c.; 2									
10	74	1309	32	A/2	1	7,5 vani	Totale: 135 mq	Euro 464,81	Via delle Nazioni s.n.c.; piano:2
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.									
11	74	1309	57	A/2	1	10 vani	Totale: 191 mq	Euro 619,75	Via delle Nazioni s.n.c.; piano:3-4
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.									
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.									

Per quel che riguarda i garage:

UFFICIO PROVINCIALE DI CALTANISSETTA - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI CATASTO FABBRICATI - COMUNE MAZZARINO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo



Tribunale di Gela  
 RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
 Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
 Unicredit S.p.A. contro XXXXX

Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.										
18	74	1309	48	C/6	1	42 mq	Totale: 49 mq	Euro 114,96	Via delle Nazioni s.n.c.; piano: S1	
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.										
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.										
22	74	1309	52	C/6	1	43 mq	Totale: 49 mq	Euro 117,70	Via delle Nazioni s.n.c.; piano: S1	
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni										
24	74	1309	54	C/6	1	44 mq	Totale: 50 mq	Euro 120,44	Via delle Nazioni s.n.c.; piano: S1	
Intestato al debitore esecutato - proprietà 1/1.										

I beni risultano nella piena proprietà del debitore esecutato (Proprietà per 1/1 personale).



5.2. **Quesito b)** *«accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima»;*

Dalla certificazione notarile prodotta agli atti dal notaio Alberto Parisio ai sensi dell'art.567 c.p.c. e dalle ispezioni eseguite dalla sottoscritta, gli immobili sottoposti a pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato come segue:

- **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio MAZZARA GASPARE in data 07/04/2008, rep.n.17580/6532 trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/04/2008 ai nn.4940/3556 da parte dei Sig.ri XXXXXX in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/6 ciascuno e di 1/12 ciascuno per i sub.15 e 18, da parte dei Sig.ri XXXXX e XXXXX titolari della quota di 2/6 ciascuno e di 2/12 per i sub.15 e 18.
- Ai danti causa sopra generalizzati, per le quote indicate:
  - 1) dei mappali 1143, 1144 e 1145 erano pervenute per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SCICHILONE EMANUELE SERGIO del 03/02/2006 rep. nn.20921/10613, trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/02/2006 ai nn. 2938/1709 da parte dei Sig.ri XXXXX, titolari della quota di 1/5 ciascuno. Ai Sig.ri di cui sopra la piena proprietà del mappale 156 era pervenuta per **ATTO di SUCCESSIONE** della Sig.ra XXXXXX registrato a Gela il 18/05/1988 den. n.502 vol.150 trascritta a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/05/1988 ai nn. 4989/5918 e **VERBALE di TESTAMENTO** trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/1987 ai nn.7893/6474.



2) dei mappali 1141 erano pervenute per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SCICHILONE EMANUELE SERGIO del 04/12/2006 rep.nn.21453/10969, trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/12/2006 ai nn. 21483/13875 da parte dei Sig.ri XXXXX, titolari della quota di 1/4 ciascuno in comunione legale dei beni e del Sig. XXXXX, titolare della quota di 2/4 di piena proprietà. Ai Sig.ri di cui sopra la piena proprietà del mappale 59 era pervenuta per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SALVATORE ROMANO del 02/11/1978 rep. 1086/340 trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/11/1978 ai nn. 12546/10748 da parte dei Sig.ri XXXXXX, titolari della piena proprietà.

3) dei mappali 1137 erano pervenute per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SCICHILONE EMANUELE SERGIO del 01/12/2006 rep.nn.21448/10965, trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/12/2006 ai nn. 21480/13873 da parte del Sig. XXXXX, titolare della piena proprietà. Al Sig.re di cui sopra la piena proprietà del mappale 66 era pervenuta per sentenza di **ACQUISTO PER USUCAPIONE** emessa dalla Pretura di Gela del 05/12/1995 rep.n.4204 e trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta del 18/11/1997 ai nn.9933/8487 da parte dei Sig.ri XXXX, titolari della quota di 1/6 ciascuno e della Sig.ra XXXX, titolare della quota di 3/6 di piena proprietà.

4) dei mappali 1139 erano pervenute per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SCICHILONE EMANUELE SERGIO del 04/12/2006 rep. nn.21453/10969, trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/12/2006 ai nn.21484/13876 da parte del Sig. XXXXX, titolari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Ai Sig.ri di cui sopra la piena proprietà del mappale 58 era



pervenuta per **ATTO di COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio SCICHILONE EMANUELE SERGIO del 29/08/2001 rep. n.17762, trascritto a Caltanissetta presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01/09/2001 ai nn.9136/7844 da parte dei Sig.ri XXXXX, titolare della piena proprietà; il quale quest'ultimo aveva acquisito la piena proprietà in virtù di **ATTO di SUCCESSIONE** legittima da parte della Sig.ra XXXXX registrata a Mazzarino il 02/05/1921 al n.86 vol.76.

Dunque la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 02/02/2017 è verificata.

L'accatastamento delle unità immobiliari è stato eseguito in seno alla presente perizia solo in data 22/02/2019, prima della quale erano state redatti diversi elaborati planimetrici con indicazione delle sub. particelle classificate con categoria F/3 (in corso di costruzione).

La particella attuale deriva dall'ex particelle di terreno nn.1143, 1144, 1145, 1141, 1137 e 1139. Quest'ultime derivano a loro volta da altre particelle che le hanno generate rispettivamente: 156 (1143,1144,1145), 59 (1141), 66 (1137) e la n.58 (1139).

**5.3. Quesito c)** *«precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante»;*

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. prodotta risulta completa.

**5.4. Quesito d)** *«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»;*

Le unità immobiliari, oggetto della procedura, non erano state accatastate per cui si è proceduto alla redazione della DOCFA per la restituzione dello stato di fatto di ogni singolo immobile nelle relative planimetrie catastali. Anche nei casi in cui si è rilevata l'irregolarità edilizia, vedasi gli alloggi del terzo piano o alcuni garage, si è proceduto alla restituzione dello stato di fatto delle unità immobiliari. Oltre alle planimetrie è stato redatto il nuovo elaborato planimetrico. Le planimetrie sono state protocollate in data 22/02/2019 con n.CL0006872 e sono state allegate alla presente (cfr. ALL.4).



5.5. **Quesito e)** «*accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento*»;

Dalla documentazione notarile prodotta agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguita dalla sottoscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- **IPOTECA giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2014 **ai nn.10342/1032**, a favore [redacted] sede in Gela, per l'importo di euro 3.000,00 da decreto ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Gela del 28/12/2013 rep.327/2013;
- **IPOTECA volontaria** concessa ed iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/06/2009 **ai nn.9248/2088** per la somma di euro 2.328.000,00, in dipendenza di un Contratto di mutuo fondiario rogato dal Notaio Mazzara Gaspare in data 11/06/2009 rep.n.18221/7000 per l'importo di euro 1.164.000,00 da restituire in 20 anni a [redacted] Roma;

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **Atto di PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai **nn.1062/937** in data 02/02/2017 derivante da provvedimento del 03/01/2017 del Tribunale di Gela, rep.n.1249/2016, a [redacted] ia.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate e descritte saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

5.6. **Quesito f)** «*indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*»;

Le unità immobiliari pignorate ricadono per la maggior parte in zona “C.1” – ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA ESISTENTE, IN CORSO DI REALIZZAZIONE O DI COMPLETAMENTO, NORMATE DAI PP.PP. - del vigente Piano Regolatore del Comune di Mazzarino e per la minor parte nella viabilità di progetto, ed è interessata dalla fascia di vincolo di cui alla Legge 431/1985 art.1 lett. c), nei



termini riportati nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione (cfr. ALL.7).

**5.7. Quesito g)** *«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»;*

Le unità immobiliari, oggetto della procedura, insistono su due fabbricati dotati di regolari concessioni edilizie, l'ultima in ordine di tempo "Concessione Edilizia n.29 in Variante ai lavori di cui alla D.I.A. n.7 del 23/05/2008 rilasciata in data 28/08/2013", di certificato di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto presentato prot. n. 11608 del 03/08/2010 ma mancano di certificati di abitabilità. Tuttavia dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità di alcune unità immobiliari rispetto al progetto presentato ed approvato. Tali difformità riguardano la diversa distribuzione dei locali box e quella delle unità abitative poste al piano terzo, che hanno accorpato al loro interno i locali tecnici dei fabbricati, previsti da progetto, trasformandoli in piani soppalcati a servizio delle unità del piano di sotto.

Per regolarizzare la posizione amministrativa delle unità immobiliari **occorre ripristinare in tutti i casi lo stato di progetto** sostenendo le spese a titolo di oblazione da corrispondere al Comune di Mazzarino e quelle per le lavorazioni di ripristino dei luoghi che variano in funzione dei vari casi. Occorrerà quindi presentare una CILA ai sensi del DPR 380/01 con il pagamento delle relative sanzioni pecuniarie.

Per cui le somme da corrispondere per la regolarizzazione amministrativa delle unità in stato di abuso sono valutabili in circa € 600 per i locali ad uso garage e in € 1.100 per gli alloggi. A queste somme dovranno aggiungersi le spese tecniche e professionali da sostenersi per evadere le pratiche per il ripristino dello stato di fatto e i lavori da svolgere, che andranno computati caso per caso (vedasi paragrafi 5.10.3).

**5.8. Quesito h)** *«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»;*

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati (cfr. ALL.2); non risultano in essere contratti di locazione.



5.9. **Quesito i)** «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.)»;

### ***Inquadramento generale***

Le unità immobiliari, oggetto del compendio, insistono all'interno di due fabbricati edilizi (corpo A e corpo B), identici e speculari, costruiti a partire dal 2007, che si sviluppano su quattro livelli fuori terra e uno interrato e siti in Mazzarino in Via delle Nazioni s.n.c. (vedasi figura 2-3).



**Figura 2:** Vista principale dei fabbricati.

I manufatti edilizi contengono due alloggi per piano, a partire dal primo, mentre al piano interrato sono ricavati i box garage (vedasi figura 3-4).

Al piano terra insistono unità immobiliari, che non fanno parte del compendio dei beni pignorato, destinate ad attività commerciali.

I fabbricati sono realizzati in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento a meno la copertura realizzata in legno lamellare e le tompagnature per maggior parte degli alloggi con blocchi di poroton.

Il rivestimento esterno del fabbricato è realizzato con intonaco di tipo Livigni di tinta bordeaux per i piani in elevazione mentre per il piano terra con mattonelle ceramiche di colore bianco; gli infissi sono di colore marrone scuro e dotati di persiane in alluminio a meno di quelli del piano terra.

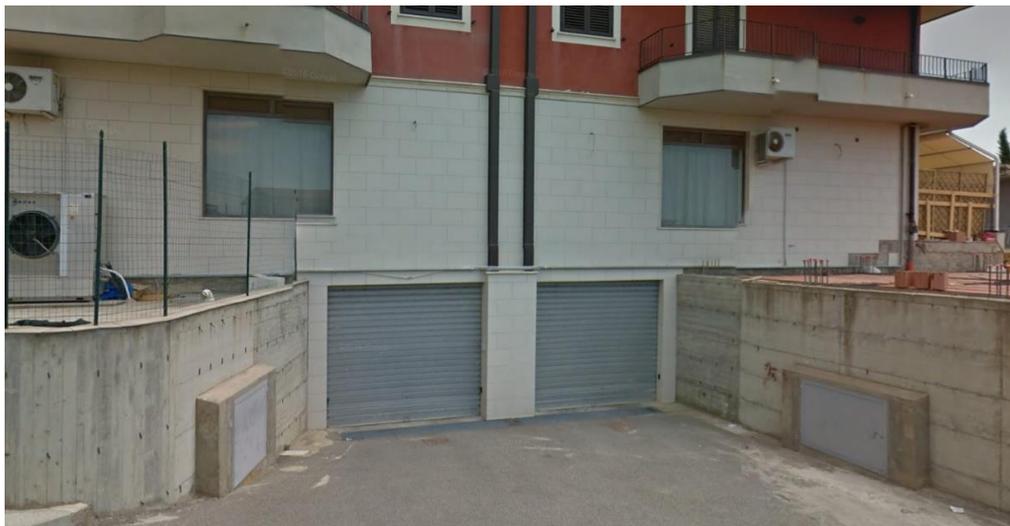
Il vano scala è pavimentato in marmo con corrimano in ferro, ma manca di ascensore nonostante sia stato previsto in progetto e realizzato l'alloggio.

I fabbricati sono dotati di ampi balconi che corrono lungo i tre prospetti e diventano ancor più grandi al piano terzo.





**Figura 3:** Viste dei prospetti dei fabbricati. Dall'alto e da sinistra verso destra: prospetto est, ovest e vista del retro.



**Figura 4:** Vista dell'accesso al piano garage.



Il corpo A contiene gli alloggi di tipo C e D mentre il corpo B gli alloggi A e B.



fi  
a  
p  
le  
d  
c  
a  
d  
g  
z  
la  
n  
n



I  
dot:  
ma  
scu  
rive  
I  
calc  
pro  
con  
I  
2,80  
(esc  
139  
con  
par  
ed è  
par  
clas

nito,  
olor  
rone  
sono  
una  
ia. È  
rfice  
ca.  
ari a  
7,87  
nta a  
orte  
on la  
eano  
o 74  
A/2,



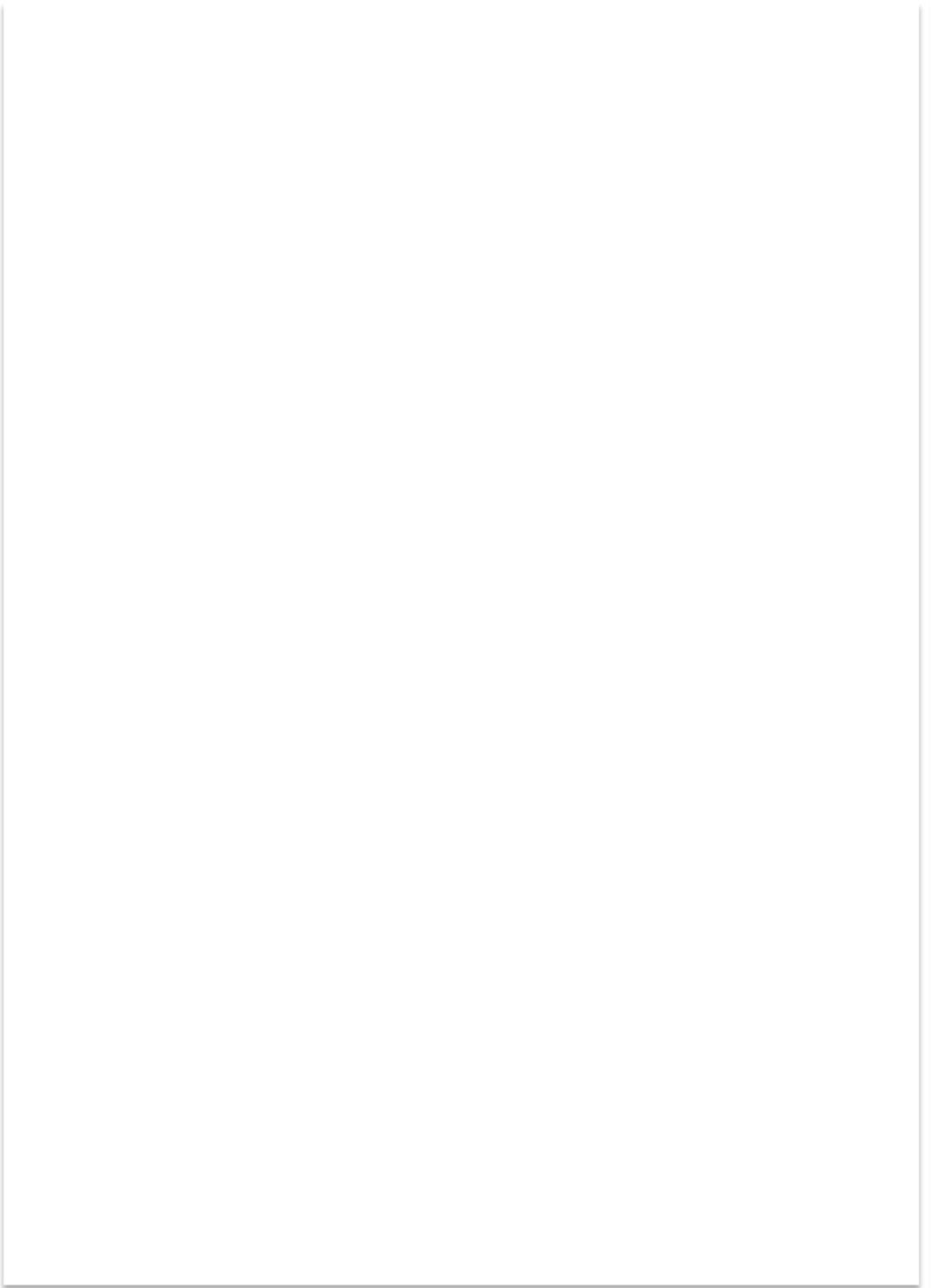


---

<sup>8</sup> Si riportano i dati catastali derivanti dall'aggiornamento catastale eseguito con redazione di DOCFA ed allegato alla presente relazione (cfr.ALL.10).







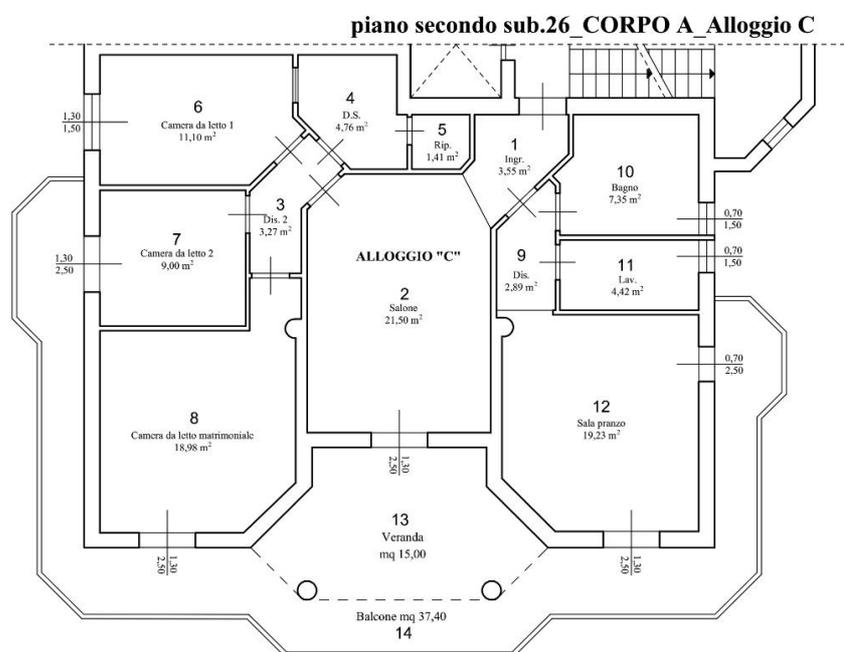
---





#### 5.9.4 - Immobile n.4

L'unità immobiliare insiste all'interno del fabbricato edilizio, identificato in figura 1 come corpo A. Per raggiungere l'unità abitativa, oggetto di causa, una volta entrati all'interno del vano scala condominiale, individuato da un infisso in alluminio preverniciato di color marrone scuro e pavimentato in marmo, occorre salire le scale, raggiungere il piano secondo e la porta d'ingresso si troverà sul lato sinistro. Varcata la porta d'ingresso blindata in legno ci si trova in un piccolo vano, che funge da disimpegno e consente l'accesso al salone posto di fronte (cfr. ALL.12d - FO-L4-1-2) e ad un disimpegno, collocato sulla sinistra, che distribuisce l'accesso ai vari ambiente della zona giorno: al bagno, alla lavanderia e alla cucina (cfr. ALL.12d-FO-L4-9-10-11).



Dal salone è possibile accedere ad un piccolo disimpegno (cfr. ALL.12d-FO-L4-8), che distribuisce l'accesso ai vari ambienti della zona notte: doppio servizio, ripostiglio, camera da letto 1, camera da letto 2, camera da letto matrimoniale (cfr. ALL.12d-FO-L4-3-4-5-6-7).

L'intero appartamento si presenta in ottimo stato conservativo, rifinito, dotato di infissi in legno-alluminio con vetro camera di buona fattura di color marrone e dotati di persiana. Le porte interne sono in legno di color marrone scuro. I pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica così come le pareti dei bagni.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, affidato ad una caldaia con radiatori in alluminio, di climatizzazione (pompa di calore), idrico ed elettrico sottotraccia. È provvisto di un ampio balcone che gira intorno ai tre prospetti della superficie complessiva di circa 37,40 mq e di una loggetta della superficie di 15 mq circa.

L'alloggio, composto complessivamente da 8,5 vani, ha un'altezza utile pari a 2,80 m e dispone dunque di una superficie utile calpestabile pari a mq 107,46 (esclusi i balconi) per una superficie commerciale complessiva che ammonta a 140,02 mq. Confina a Nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.25 di proprietà della stessa ditta, ad Est con la corte condominiale, a Sud e ad Ovest con Via Teano ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.26, Via delle Nazioni s.n.c., vani 8,5, piano 2, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 136 mq, euro 464,81.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.4 – Appartamento civile abitazione p.2									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"		"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"						
Tipologia	Appartamento								
Composizione immobile	Alloggio di 4 vani oltre accessori al piano secondo, costituito da: ingresso, salone, disimpegno, bagno, lavanderia, cucina, disimpegno, doppio-servizio, ripostiglio, due camera da letto e camera da letto matrimoniale.								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 107,46 mq (esclusi balconi) L= 140,02 mq								
Confini	Nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.25 di proprietà della stessa ditta, ad Est con la corte condominiale, a Sud e ad Ovest con Via Teano.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	26	A/2	1	8,5 vani	Totale: 136 mq	Euro 526,79	Via delle Nazioni s.n.c.- piano: 2
Anno di costruzione	2007								
Stato di conservazione	Ottimo								
Vincoli	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)								







<sup>9</sup> Si considera esclusivamente la superficie utile e commerciale del piano terzo in quanto il piano soppalcato non è sanabile e va ripristinato lo stato di progetto.





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



---





---



f  
v  
i  
o  
t  
i  
c  
c  
  
c  
d  
d  
d  
z  
n

d  
n  
s  
f

c  
c

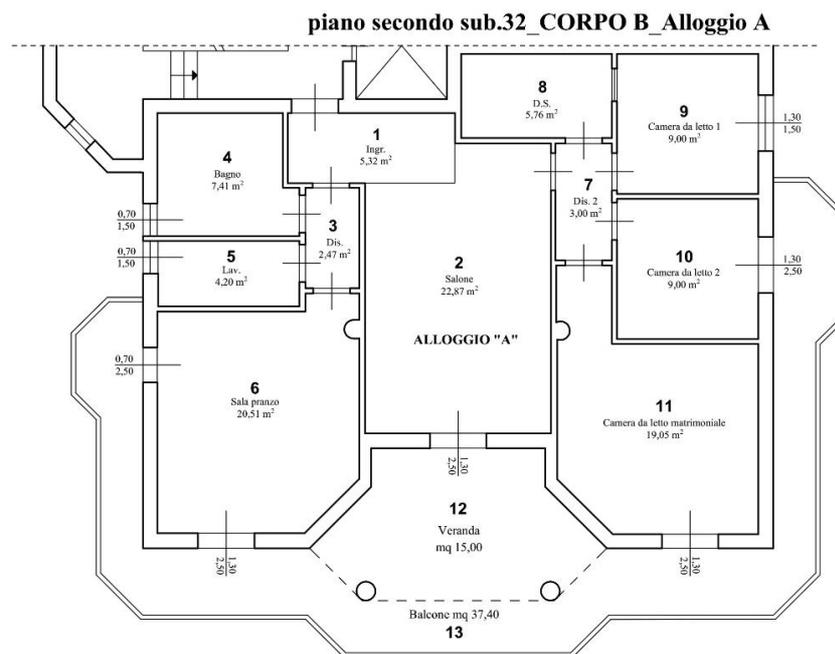


---



### 5.9.10 - Immobile n.10

L'unità immobiliare insiste all'interno del fabbricato edilizio, identificato in figura 1 come corpo B. Per raggiungere l'unità abitativa, oggetto di causa, una volta entrati all'interno del vano scala condominiale, individuato da un infisso in alluminio preverniciato di color marrone scuro e pavimentato in marmo, occorre salire le scale, raggiungere il piano secondo e la porta d'ingresso si troverà sul lato destro. Varcata la porta d'ingresso blindata in legno ci si trova in un piccolo vano (cfr. ALL.12d - FO-L10-6), che conduce al disimpegno della zona giorno (cfr. ALL.12d - FO-L10-2-6), posto di fronte e al salone, collocato in posizione centrale rispetto all'appartamento (cfr. ALL.12d - FO-L10-1). Dal disimpegno della zona giorno si raggiunge nell'ordine: il bagno, a lavanderia e la cucina (cfr. ALL.12d - FO-L10-3-4-5). Dal salone si accede alla zona notte, tramite il disimpegno, ubicato sul lato sinistro, che distribuisce ai restanti ambienti dell'alloggio: il doppio-servizio, le due camere da letto e la camera da letto matrimoniale (cfr. ALL.12d - FO-L10-7-8-9-10).



L'intero appartamento si presenta in discreto stato conservativo, a meno di alcuni vani in cui è possibile riscontrare la presenza di acqua con rigonfiamento dell'intonaco (cfr. ALL.12d - FO-L10-11). Ciò avviene in corrispondenza della terrazza, in quanto gli appartamenti al piano superiore al secondo sono leggermente più piccoli, per cui le infiltrazioni di acqua provengono probabilmente dal balcone (cfr. ALL.12d - FO-L10-12).



Complessivamente rifinito, l'alloggio è dotato di infissi in legno con vetro camera di buona fattura di color marrone e dotati di persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno di color marrone scuro. I pavimenti in ceramica, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica così come le pareti dei bagni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, affidato ad una caldaia e a radiatori in alluminio, di impianto di climatizzazione (pompa di calore), idrico ed elettrico sottotraccia. È provvisto di un ampio balcone che gira intorno ai tre prospetti della superficie complessiva di circa 37,40 mq e di una loggetta della superficie di 15 mq circa.

L'alloggio, composto complessivamente da 7,5 vani, ha un'altezza utile pari a 2,80 m e dispone dunque di una superficie utile calpestabile pari a mq 108,59 (esclusi i balconi) per una superficie commerciale complessiva che ammonta a 140,08 mq. Confina a Nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.31 di proprietà della stessa ditta, ad Est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a Sud con area di pertinenza condominiale e ad Ovest con la corte condominiale ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.32, Via delle Nazioni s.n.c., vani 7,5, piano 2, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 135 mq, euro 464,81.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.10 - Appartamento civile abitazione p.2									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"		"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"						
Tipologia	Appartamento								
Composizione immobile	Alloggio di 4 vani oltre accessori al piano secondo, costituito da: ingresso, salone, disimpegno, bagno, lavanderia, cucina, disimpegno, doppio-servizio, due camera da letto e camera da letto matrimoniale.								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 108,59 mq (esclusi balconi) L= 140,08 mq								
Confini	Nord per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.31 di proprietà della stessa ditta, ad Est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a Sud con area di pertinenza condominiale e ad Ovest con la corte condominiale.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	32	A/2	1	7,5 vani	Totale: 135 mq	Euro 464,81	Via delle Nazioni



									s.n.c. piano: 2
Anno di costruzione	di	2007							
Stato di conservazione	di	Discreto.							
Vincoli		Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)							

### 5.9.11 - Immobile n.11

L'unità immobiliare insiste all'interno del fabbricato edilizio, identificato in figura 1 come corpo B.

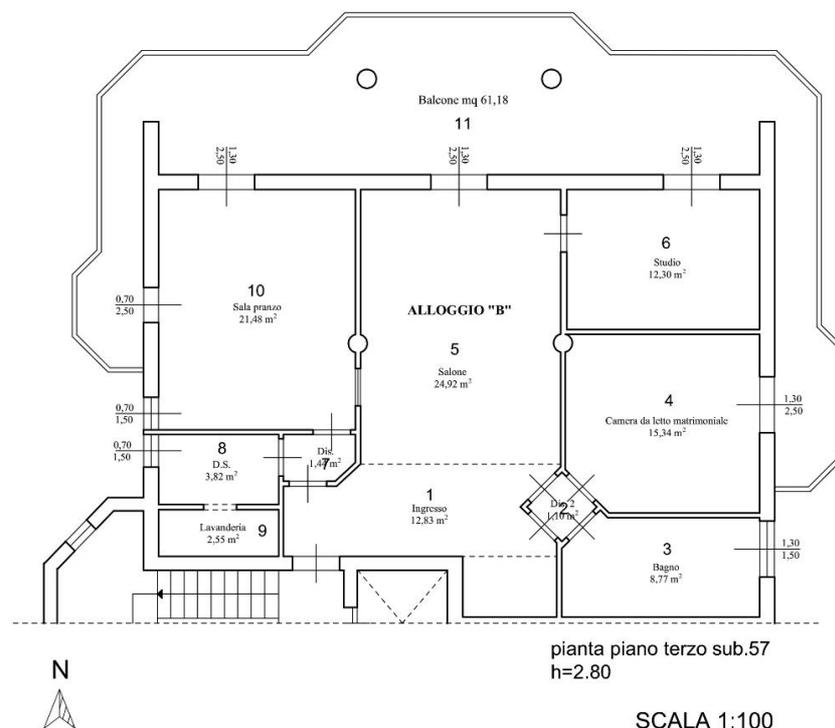
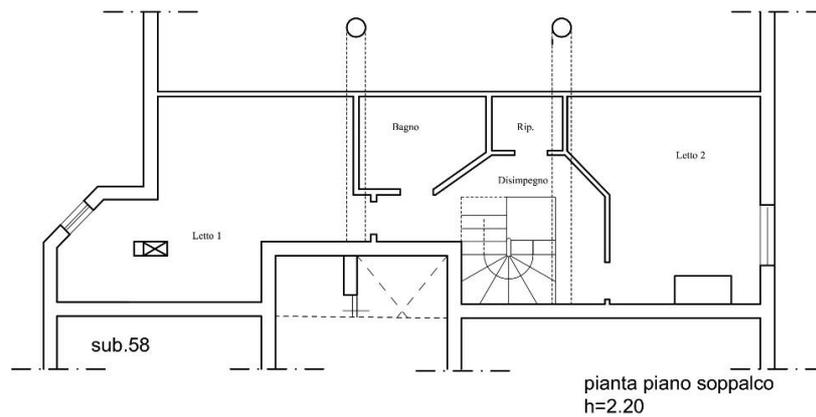
Per raggiungere l'unità abitativa, oggetto di causa, una volta entrati all'interno del vano scala condominiale, individuato da un infisso in alluminio preverniciato di color marrone scuro e pavimentato in marmo, occorre salire le scale, raggiungere il piano terzo e la porta d'ingresso si troverà sul lato sinistro.

Varcata la porta d'ingresso blindata in legno ci si trova in un piccolo vano che, in continuità con il salone (cfr. ALL.12d - FO-L11-1), consente l'accesso al disimpegno della zona giorno, collocato sul lato sinistro, al disimpegno della zona notte posto sulla destra (cfr. ALL.12d - FO-L11-2). Dal salone si accede al studio (cfr. ALL.12d - FO-L11-5).

Dal disimpegno della zona giorno si raggiunge nell'ordine: il doppio-servizio e lavanderia (cfr. ALL.12d - FO-L11-6-7) e la cucina (cfr. ALL.12d - FO-L11-8); dal disimpegno della zona notte si accede al bagno e alla camera da letto matrimoniale (cfr. ALL.12d - FO-L11-3-4).

Dalla scala provvisoria si accede al piano superiore: al bagno e alle due camere da letto (cfr. ALL.12d - FO-L11-9-10-11-12-13).





L'intero appartamento si presenta in ottimo stato conservativo, rifinito, dotato di infissi in legno con vetro camera di buona fattura di color marrone scuro e dotati di persiana in alluminio dello stesso colore. Le porte interne sono in legno di color marrone scuro alcune in vetro e legno. I pavimenti sono in ceramica, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica così come le pareti dei bagni.

L'appartamento è dotato di impianti: di riscaldamento, affidato ad una caldaia e a radiatori in alluminio; di climatizzazione (n.6 pompe di calore); idrico ed elettrico sottotraccia. È provvisto di un ampio balcone che gira intorno ai tre prospetti della superficie complessiva di circa 61,18 mq circa.

L'alloggio, si compone di 2 vani oltre accessori al piano terzo e i restanti al piano soppalcato fino a raggiungere complessivamente 10 vani, ha un'altezza



utile pari a 2,80 m e dispone dunque di una superficie utile calpestabile pari a mq 104,61 (esclusa la superficie del soppalco) per una superficie commerciale complessiva che ammonta a 135,45 mq<sup>11</sup>. Confina a Nord con Via delle Nazioni, ad Est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a Sud per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.58 di proprietà della stessa ditta e ad Ovest con la corte condominiale ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.57, Via delle Nazioni s.n.c., vani 10, piano 3-4, categoria A/2, classe 1, di superficie catastale totale 191 mq, euro 619,75.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.11 - Appartamento civile abitazione p.3									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"	"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"							
Tipologia	Appartamento								
Composizione immobile	Alloggio di 4 vani oltre accessori al piano terzo, costituito da: ingresso, salone, studio, disimpegno doppio-servizio, lavanderia, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale. Al piano soppalcato: due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 104,61 mq L= 135,45 mq (non si considera la superficie del piano soppalcato)								
Confini	Nord con Via delle Nazioni, ad Est con la particella 1309 sub.1146 di proprietà di altra ditta, a Sud per una parte con il vano scala e per la restante con la particella 1309 sub.58 di proprietà della stessa ditta e ad Ovest con la corte condominiale.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	57	A/2	1	10 vani	Totale: 191 mq	Euro 619,75	Via delle Nazioni s.n.c.- piano: 3-4
Anno di costruzione	2007								
Stato di conservazione	Ottimo - ABUSO INSANABILE								
Vincoli	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)								

<sup>11</sup> Si considera esclusivamente la superficie utile e commerciale del piano terzo in quanto il piano soppalcato non è sanabile e va ripristinato lo stato di progetto.



---



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017



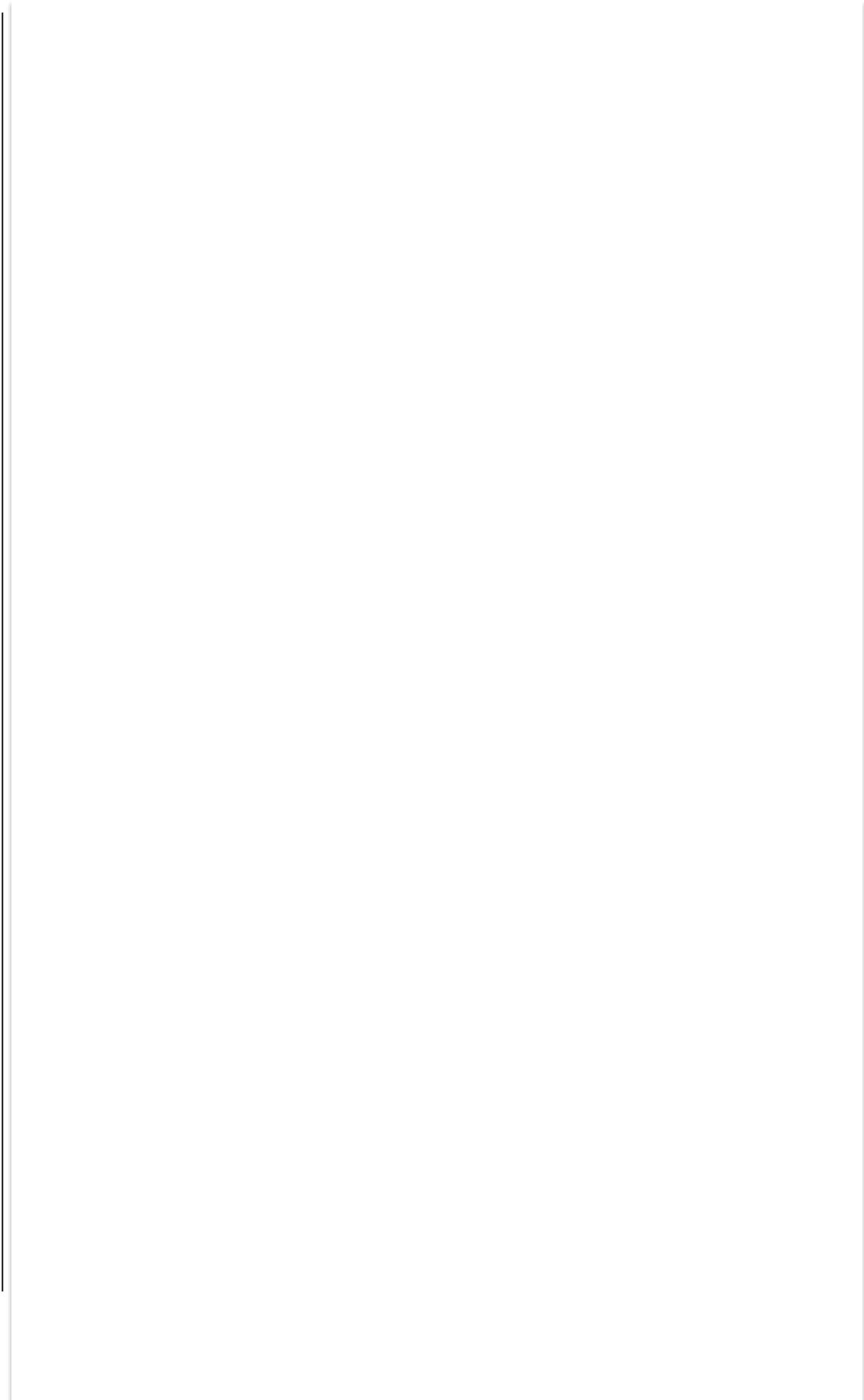


Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX

---



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



---





amalgamato attingendo alla superficie del vano dedicato alla riserva unica,



### **5.9.18 - Immobile n.18**

Il garage è collocato al piano interrato del fabbricato con ingresso dal lato ubicato ad ovest (vedasi figura 4). Percorrendo la scivola si raggiunge il piano dei box attraverso la saracinesca di destra e l'unità immobiliare si troverà sulla destra. Il locale garage in questione è abbinato all'alloggio C, al piano secondo, identificato alla sub. 26 (vedasi parag.5.9.4 - immobile n.4).

Di altezza utile pari a 3,00 m e superficie netta pari a 42,92 mq si presenta con pavimento in mattonelle di cemento e intonacato al civile di color bianco (cfr. ALL.12d - FO-L4-12-13-14).

Il locale garage, originariamente di superficie netta pari a 25 mq, è stato allargato attingendo alla superficie del vano dedicato alla riserva idrica,



collocato nel retro. Questa variazione è illegittima e non sanabile. Inoltre è stato ricavato nel vano destinato ai serbatoi un bagno e una cucina (cfr. ALL.12d- FO-L4-13).

Confinante a Nord con lo spazio di manovra (sub.2), ad est con la particella 1309 sub.50 di proprietà della stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.46 di proprietà della stessa ditta ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 74 particella 1309, sub.48, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita euro 114,96.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.18 - garage a piano interrato									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"			"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"					
Tipologia	Garage								
Composizione immobile	Unico ambiente								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 42,92 mq L= 49,26 mq								
Confini	Nord con terrapieno, est con la particella 1309 sub.42 di proprietà della stessa ditta, sud con lo spazio di manovra e ovest con la particella 1309 sub.38 di proprietà della stessa ditta.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	48	C/6	1	42 mq	Totale 49 mq	Euro 114,96	Via delle Nazioni s.n.c. - piano: S1
Anno di costruzione	2007								
Stato di conservazione	Buono - ABUSO INSANABILE								
Vincoli	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)								



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX





### **5.9.22 - Immobile n.22**

Il garage è collocato al piano interrato del fabbricato con ingresso dal lato ubicato ad ovest (vedasi figura 4). Percorrendo la scivola si raggiunge il piano



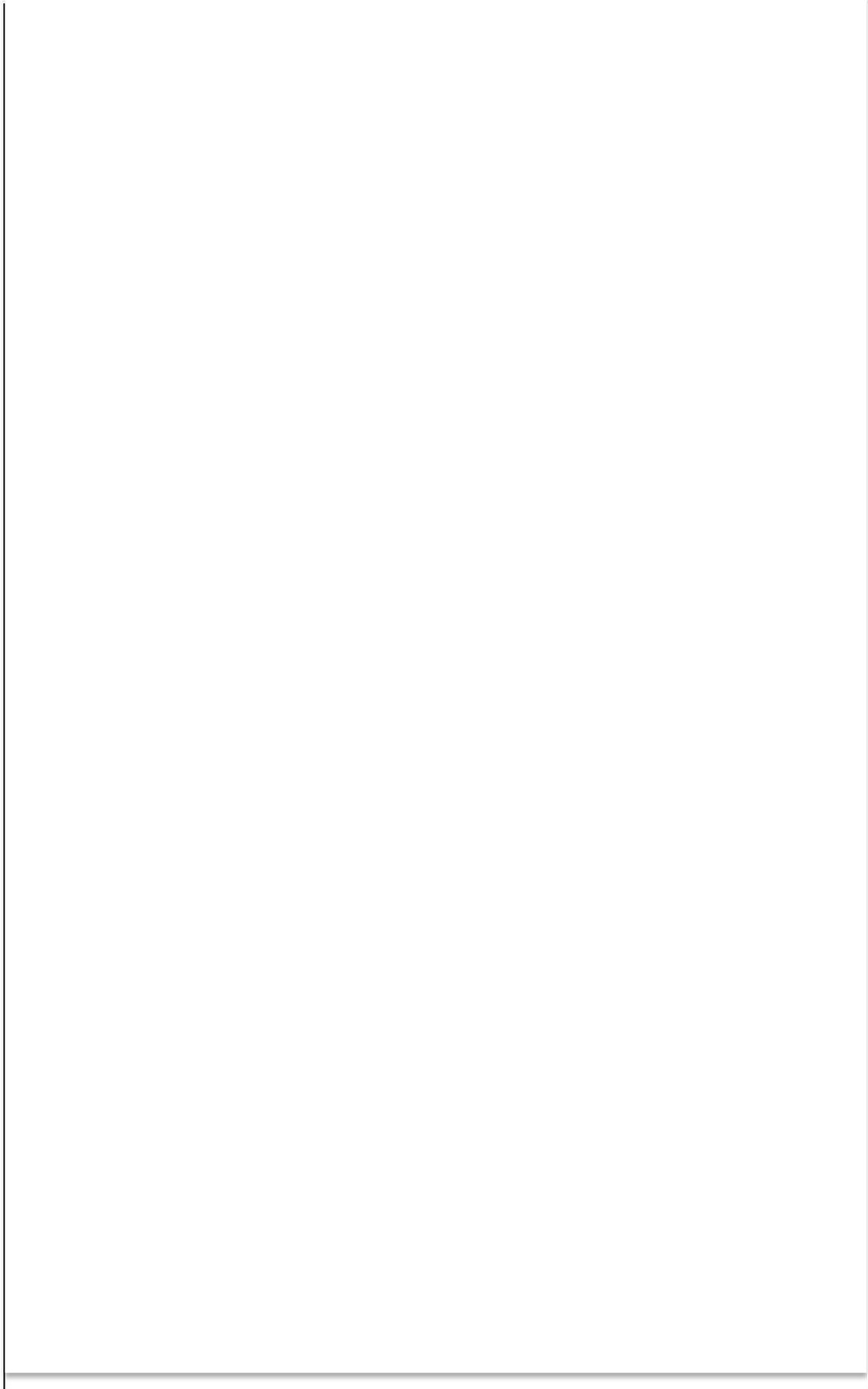
dei box attraverso la saracinesca di destra e l'unità immobiliare si troverà sulla destra. Il locale garage in questione è abbinato all'alloggio A, al piano secondo, identificato alla sub. 32 (vedasi parag.5.9.10 - immobile n.10).

Di altezza utile pari a 3,00 m e superficie netta pari a 42,71 mq si presenta con pavimento in mattonelle di cemento e intonacato al civile di color bianco (cfr. ALL.12d - FO-L12-13-14). Il locale garage, originariamente di superficie netta pari a 25 mq, è stato allargato attingendo alla superficie del vano dedicato alla riserva idrica, collocato nel retro (cfr. ALL.12d- FO-L12-13-14-15-16), ricavando una buca che ne ha consentito la connessione tra i due vani. Questa variazione è illegittima e non sanabile.

Confinante a Nord con lo spazio di manovra (sub.2), ad est con la particella 1309 sub.54 di proprietà della stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.50 di proprietà della stessa ditta ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 74 particella 1309, sub.52, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita euro 117,70.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.22 - garage a piano interrato									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"		"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"						
Tipologia	Garage								
Composizione immobile	Unico ambiente								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 42,71 mq L= 49,12 mq								
Confini	Nord con terrapieno, est con la particella 1309 sub.46 di proprietà della stessa ditta, sud con lo spazio di manovra, ovest con la particella 1309 sub.42 di proprietà della stessa ditta.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	52	C/6	1	43 mq	Totale 49 mq	Euro 117,70	Via delle Nazioni s.n.c. - piano: S1
Anno di costruzione	2007								
Stato di conservazione	Buono - ABUSO INSANABILE								
Vincoli	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)								





### 5.9.24 - Immobile n.24

Il garage è collocato al piano interrato del fabbricato con ingresso dal lato ubicato ad ovest (vedasi figura 4). Percorrendo la scivola si raggiunge il piano dei box attraverso la saracinesca di destra e l'unità immobiliare si troverà sulla destra. Il locale garage in questione è abbinato all'alloggio A, al piano secondo, identificato alla sub. 57 (vedasi parag.5.9.11 - immobile n.11).

Di altezza utile pari a 3,00 m e superficie netta pari a 43,78 mq si presenta con pavimento in mattonelle di cemento e intonacato al civile di color bianco (cfr. ALL.12d - FO-L11-14-15).

Il locale garage, originariamente di superficie netta pari a 25 mq, è stato allargato attingendo alla superficie del vano dedicato alla riserva idrica, collocato nel retro (cfr. ALL.12d- FO-L11-14-15). Questa variazione è illegittima e non sanabile. Si fa notare che i serbatoi sono collocati all'esterno.

Confinante a Nord con lo spazio di manovra (sub.2), ad est e sud con terrapieno e ad ovest con la particella 1309 sub.52 di proprietà della stessa ditta ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 74 particella 1309, sub.54, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita euro 120,44.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO n.24 - garage a piano interrato									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Mazzarino Via delle Nazioni s.n.c.								
Zona PRG	"C.1"		"Zona di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP"						
Tipologia	Garage								
Composizione immobile	Unico ambiente								
Superficie utile Superficie commerciale	N= 43,78 mq L= 50,69 mq								
Confini	Nord con lo spazio di manovra, est e sud con terrapieno e ovest con la particella 1309 sub.52 di proprietà della stessa ditta.								
Dati catastali	Fg	Part	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
	74	1309	54	C/6	1	44 mq	Totale 50 mq	Euro 120,44	Via delle Nazioni s.n.c. - piano: S1
Anno di costruzione	2007								
Stato di conservazione	Buono - ABUSO INSANABILE								
Vincoli	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. ALL.7)								



**5.10 Quesito j)** *«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»;*

Per determinare il valore di mercato più probabile degli immobili occorre prima determinare la consistenza commerciale di ciascun immobile.

#### **5.10.1 Calcolo Consistenza Commerciale**

##### ***Criteria di misurazione della consistenza commerciale***

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla norma UNI 10750 del luglio 1998 e facendo riferimento all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate. Per cui la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- il 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte;
- il 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperti (si intende chiuso su tre lati);
- il 35% della superficie dei patii e dei porticati;
- il 60% della superficie delle verande;
- il 15% della superficie dei giardini di appartamento;
- la superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.



### **5.10.2 Scopo della stima e metodologia**

Lo scopo della stima richiesta è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che hanno gli immobili, oggetto di causa.

Per determinare il più probabile valore di mercato del singolo immobile si è scelto di operare adottando il procedimento sintetico-comparativo, che si basa sull'individuazione di beni analoghi (con caratteristiche similari) che vengono posti "a confronto" e attraverso l'utilizzo di fattori correttivi di ponderazione si procede all'identificazione del prezzo di mercato che più si avvicina all'oggetto di indagine. Il confronto determina l'attribuzione di un coefficiente per ogni caratteristica: maggiore di 1, se il bene oggetto di stima possiede caratteristiche superiori a quelli di riferimento; minore di 1, se il bene presenta caratteristiche inferiori; un valore unitario se le caratteristiche dei beni sono equiparabili. Il prodotto dei singoli coefficienti fornirà il coefficiente sintetico di ponderazione, che viene applicato al prezzo di riferimento.

Le caratteristiche oggetto del confronto sono individuate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche;
- caratteristiche posizionali intrinseche;
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (in merito alla qualità edilizia).

La metodologia seguita per la determinazione del valore di mercato del bene prevede i seguenti passaggi operativi:

1. Una fase preliminare di documentazione, ricerca e analisi del mercato per intercettare beni immobili simili a quello in oggetto;
2. La formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi dei beni rilevati e quello da stimare, opportunamente corretto attraverso coefficienti di ponderazione.



Si è scelto di procedere nella stima degli immobili considerando di volta in volta l'alloggio e il garage ad esso abbinato, secondo il seguente schema:

---

<sup>13</sup> Viene riportata la stessa dicitura delle tavole di progetto presentato ed approvato, dove vengono distinti 4 tipi di alloggio. Va menzionato in questa sede che le tavole presentano un errore nell'orientamento riportato.

<sup>14</sup> Riferimento numerico delle unità immobiliari.

<sup>15</sup> Si riportano i dati catastali ottenuti dall'accatastamento eseguito dalla sottoscritta e allegato alla presente (cfr. ALL.10).



### 5.10.3 Determinazione del giudizio di stima



<sup>16</sup> Superficie commerciale relativa allo stato di fatto; per il calcolo della stima del bene va considerata la superficie legittima pari a 28,58.



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L
-------------------	---------	-----	-----	---

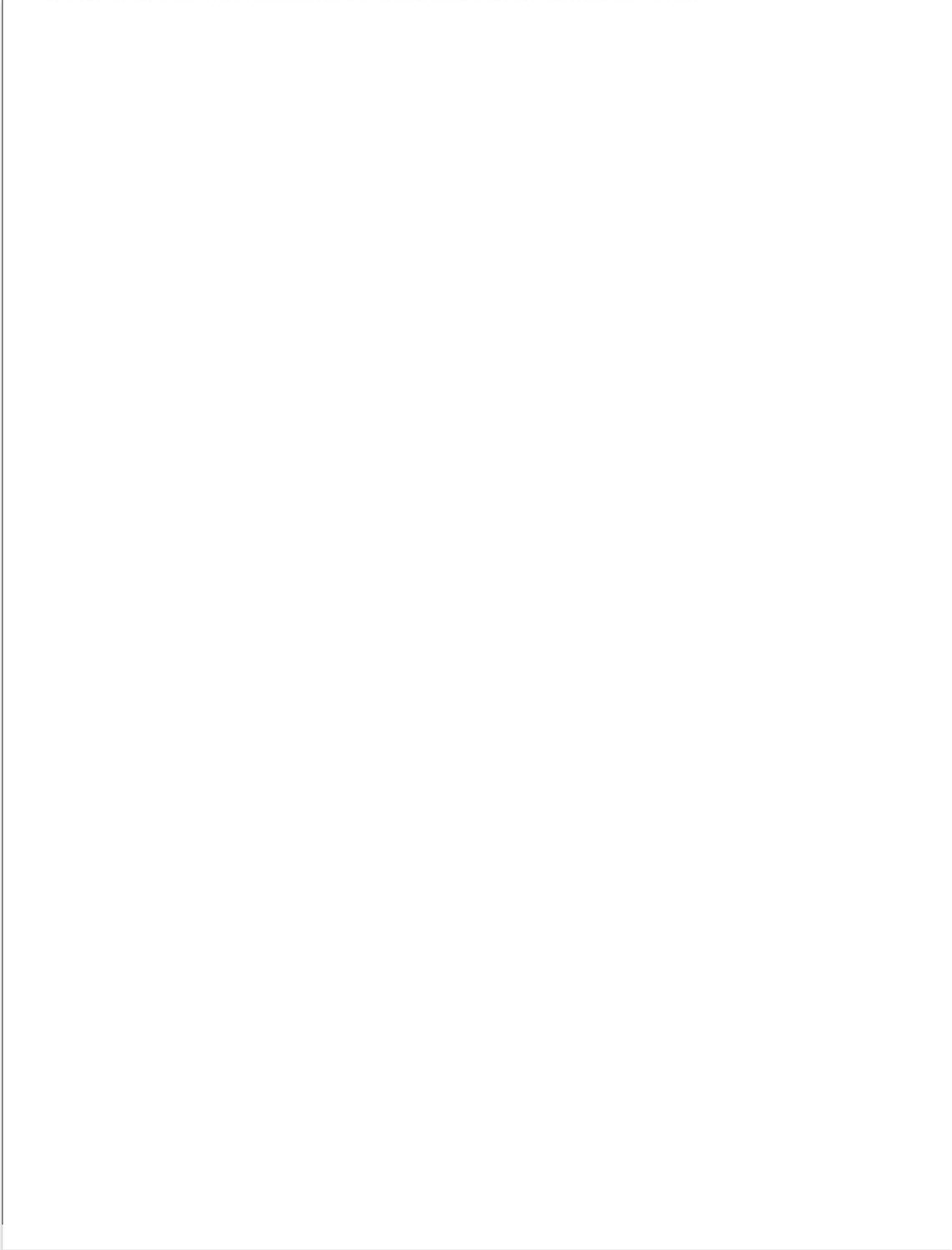


$$K = \frac{(K1 + 3 \times K2)}{4};$$

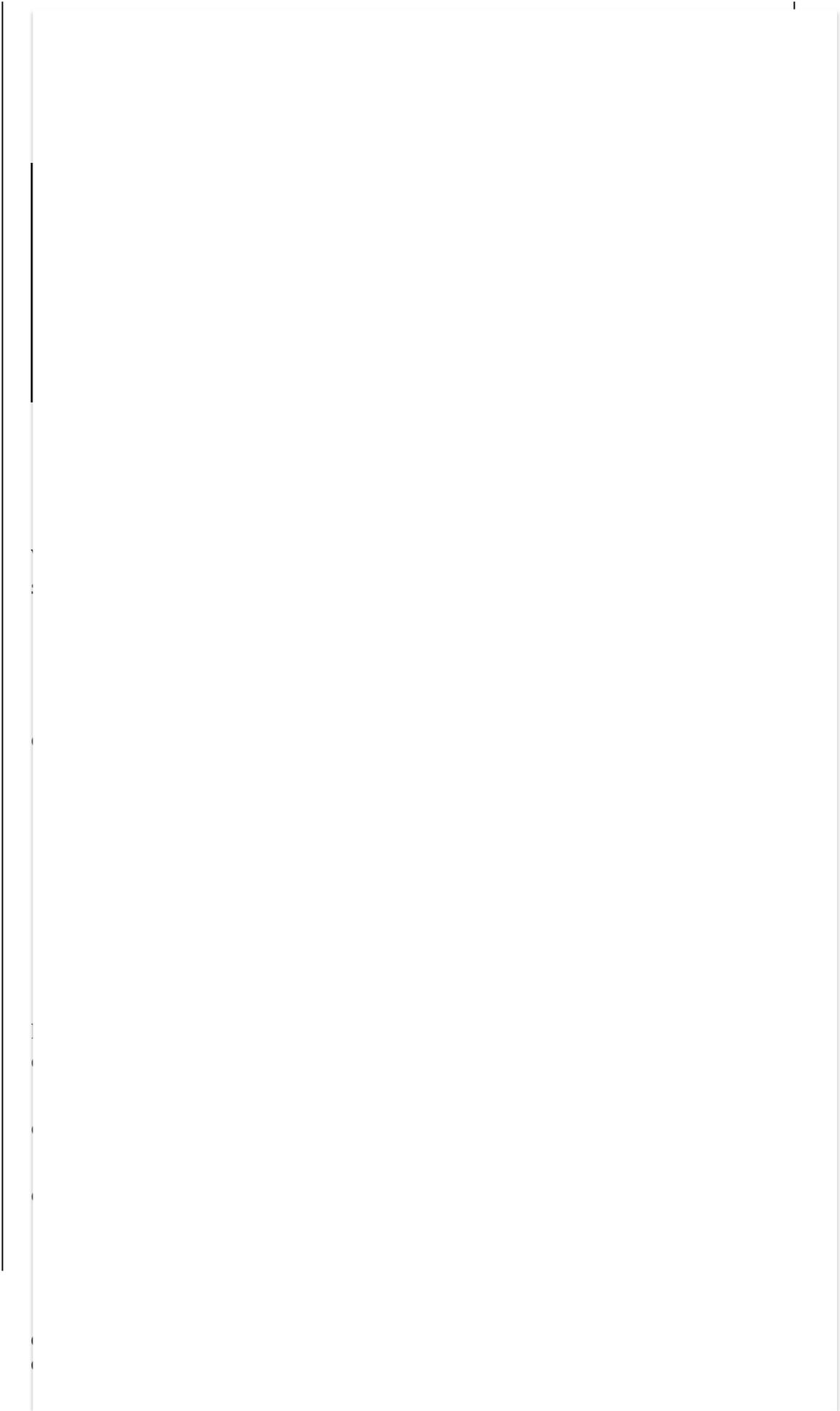
- nel caso del box:

$$V_{OMI} = (V_{min} + V_{max}) / 2 = \text{valore normale unitario}$$

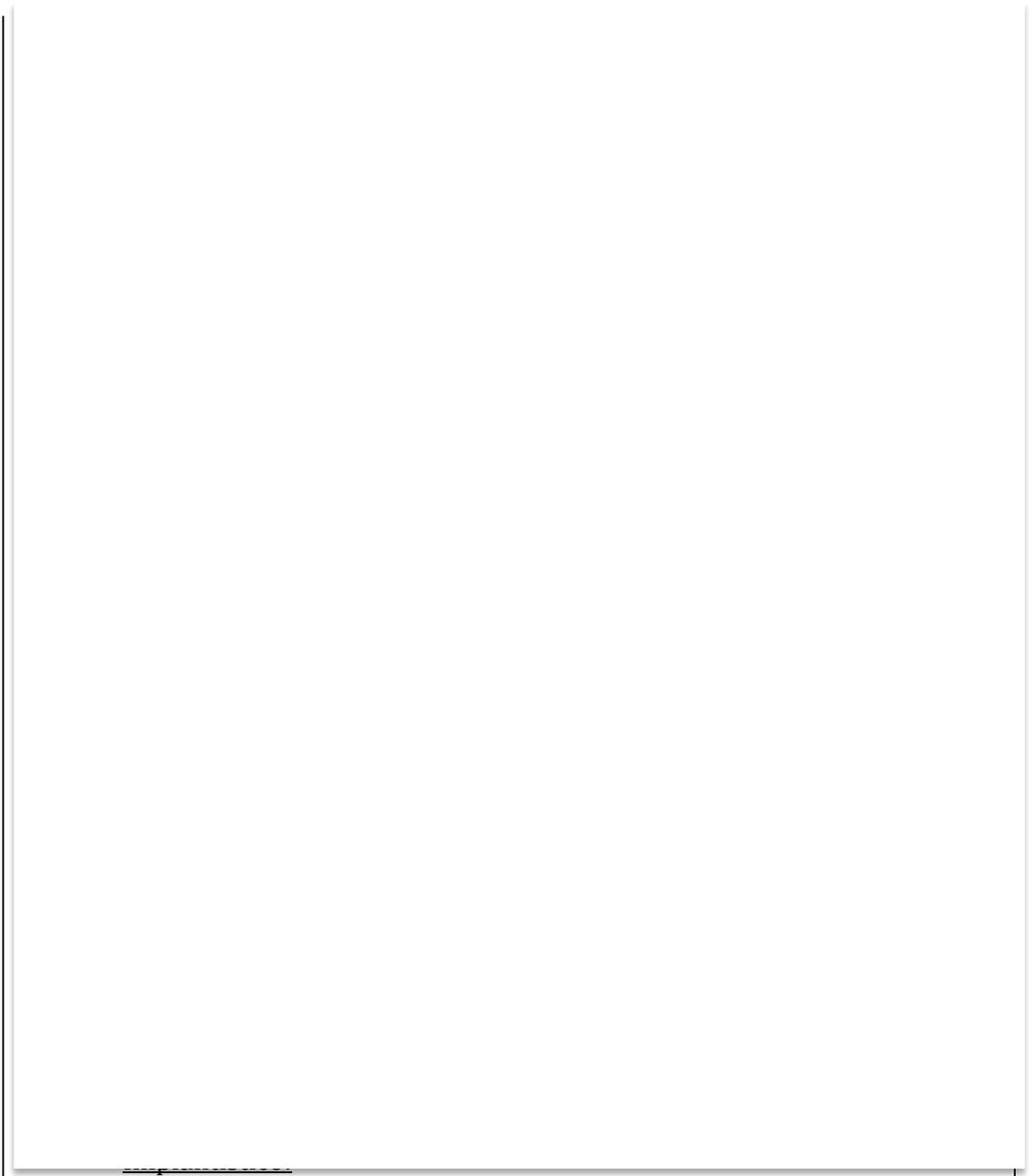
Nel caso del primo immobile, trattandosi di un alloggio si ha:



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
D. Penale n. 1/2017



[

d

[

p  
ir  
c  
n

è

i

v  
p  
e

c.  
ca



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

[Empty technical report form area]



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



I  
seg

Q

I



Si r



Si r

A

c

I

I

C.T.U.  
Cell.3













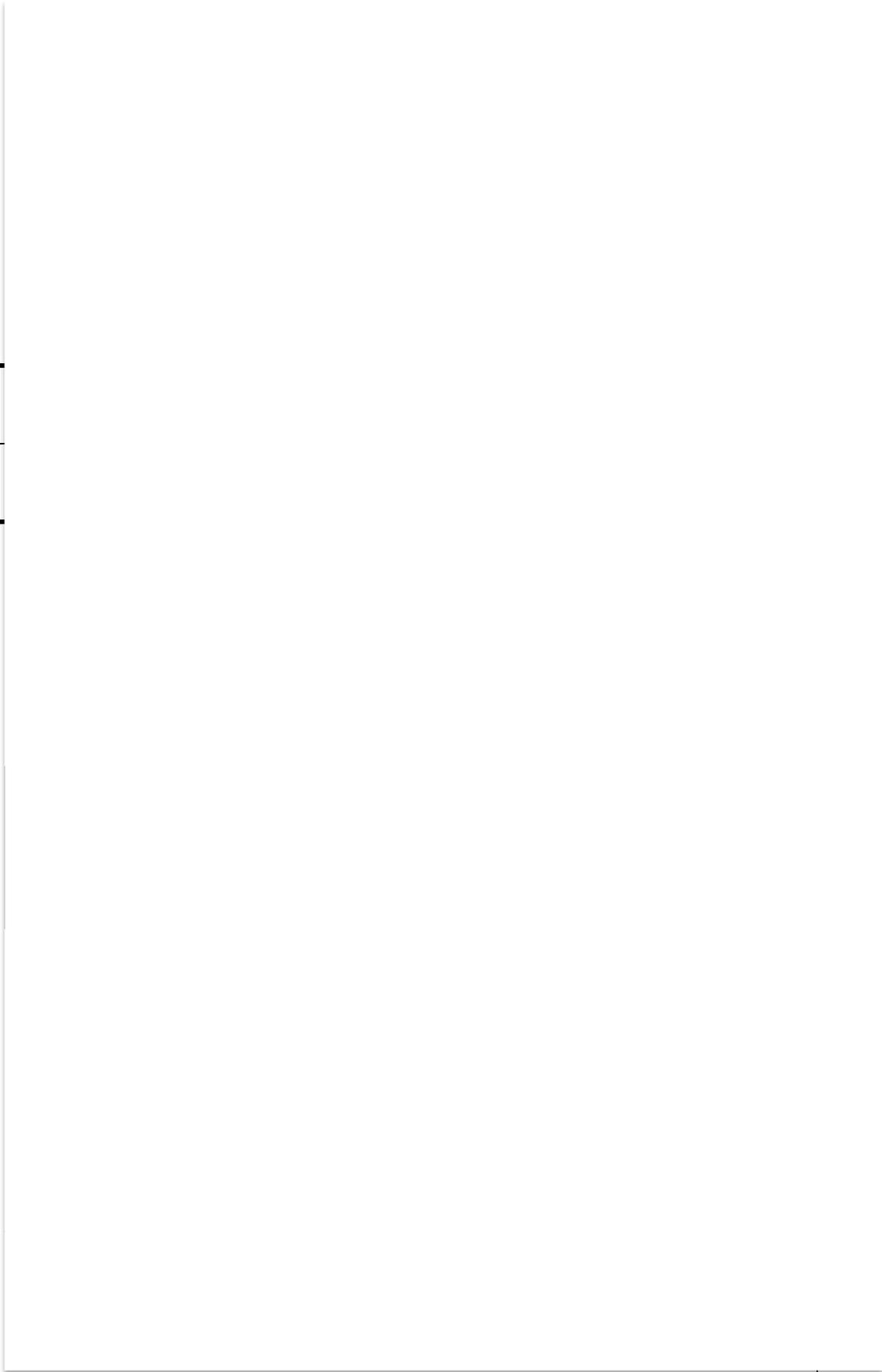
---





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 5/2017





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



### 5.10.3.4 Immobile n.4 (sub.26) e Immobile n.18 (sub.48)

#### Dati metrici di consistenza degli immobili

APPARTAMENTO SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM mq	COND. MANUT.
<b>IMM. 4</b> <b>(Fg.74</b> <b>part.1309</b> <b>sub. 26)</b> <b>piano</b> <b>secondo-</b> <b>alloggio C-</b> <b>corpo A</b>	1 INGRESSO	3,55	4,14	1	4,14	Ottime
	2 SALONE	21,5	23,04	1	23,04	Ottime
	3 DISIMPEGNO 2	3,27	3,71	1	3,71	Ottime
	4 DOPPIO SERVIZIO	4,76	5,75	1	5,75	Ottime
	5 RIPOSTIGLIO	1,41	1,82	1	1,82	Ottime
	6 CAMERA DA LETTO 1	11,1	13,37	1	13,37	Ottime
	7 CAMERA DA LETTO 2	9	10,46	1	10,46	Ottime
	8 CAMERA MATRIMONIALE	18,98	22,69	1	22,69	Ottime
	9 DISIMPEGNO	2,89	3,28	1	3,28	Ottime
	10 BAGNO	7,35	8,84	1	8,84	Ottime
	11 LAVANDERIA	4,42	5,33	1	5,33	Ottime
	12 CUCINA-SALA PRANZO	19,23	23,01	1	23,01	Ottime
	13 LOGGIA	15	15,00	0,35	5,25	Ottime
	14 BALCONE	37,4	37,40	0,25	9,35	Ottime
	<b>TOTALE</b>		<b>159,86</b>	<b>177,82</b>		<b>140,02</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>139,92</b>	

GARAGE SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM. mq	COND. MANUT.
<b>IMM. 18</b> <b>(Fg.74</b> <b>part.1309</b> <b>sub.48)</b>	S1 GARAGE	42,92	49,26 <sup>19</sup>	1	49,26	Buone
	<b>TOTALE</b>	<b>42,92</b>	<b>49,26</b>		<b>49,26</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>49,26</b>	

<sup>19</sup> Superficie commerciale relativa allo stato di fatto; per il calcolo della stima del bene va considerata la superficie legittima pari a 28,58.



Facendo riferimento alle indagini di mercato sopra riportate si ottengono i seguenti valori per le unità immobiliari considerate:

**Offerte di vendita:**

$$V_{4\text{offvendita}} = 690,00 \text{ €/mq} \quad V_{18\text{offvendita}} = 450,00 \text{ €/mq}$$

**Listini immobiliari**

IMMOBILE n.4 - ABITAZIONE CIVILE					
Vmin €/mq	Vmax €/mq	k1	k2	kmedia	VOMI €/mq
530,00	790,00	0,5	0,5	0,5	660,00

Si ricava dunque il  $VOMI_4 \text{ €/mq} = 660,00$ .

IMMOBILE n.18 - GARAGE		
Vmin €/mq	Vmax €/mq	VOMI €/mq
330,00	420,00	375,00

Si ricava dunque il  $VOMI_{18} \text{ €/mq} = 382,50$ .

**Agenzia Immobiliari**

$$V_{4\text{agim}} = 760,00 \text{ €/mq} \quad V_{18\text{agim}} = 525,00 \text{ €/mq}$$

***a) Determinazione del valore unitario dell'immobile***

Dai valori soprariportati si ottiene il valore unitario medio di stima:

$$V_{4um} = \frac{\text{€ } 690,00 + \text{€ } 660,00 + \text{€ } 760,00}{3} = 703,33 \text{ €/mq}$$

$$V_{18um} = \frac{\text{€ } 450,00 + \text{€ } 375,00 + \text{€ } 525,00}{3} = 450,00 \text{ €/mq}$$



Riassumendo si ha:

IMMOBILE	Voffven €/mq	VOMI €/mq	Vagim €/mq	Vum €/mq
4- APPARTAMENTO	€ 690,00	€ 660,00	€ 760,00	€ 703,33
18- GARAGE	€ 450,00	€ 375,00	€ 525,00	€ 450,00

**b) Determinazione del valore medio ponderato dell'immobile**

**IMMOBILE n.4 - Abitazione civile**

**Parametro Zonale**

L'immobile, oggetto di stima, gode di discrete caratteristiche posizionali, che interessano la collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di servizi e la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento. Il parametro considera la quota dell'immobile rispetto al piano stradale, la presenza di terrazze e balconi e quindi gli affacci.

Tali condizioni consentono di assumere un coefficiente di applicazione dal valore pari a:

$$K_z = 1,00$$

**Parametri Costruttivi**

Riguardano le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma e complessivamente buone.

**Strutturali:**

Sono assenti quadri di dissesto da faticenza, né lesioni o fessurazioni di componenti strutturali. Il fabbricato conserva le caratteristiche funzionali e costruttive originarie, ma va considerato l'intervento da eseguire in copertura, motivo per cui si considera un coefficiente pari a:

$$K_{cs} = 0,95;$$

**Di finitura:**

Le caratteristiche di finitura interna possono essere considerate di ottima qualità e in ottimo stato di manutenzione per cui si ritiene congruo assumere un valore pari a:

$$K_{cf} = 1,02;$$



**Impiantistico:**

Si tiene conto della presenza di impianto elettrico sottotraccia, di impianto d'illuminazione completo di tutti gli accessori necessari, dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione:

$$K_{ci} = 1,02;$$

**Parametro funzionale**

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo) e le dimensioni complessive, sembra equo considerare il seguente coefficiente:

$$K_f = 1,00;$$

**Parametro di trasformazione**

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente:

$$K_t = 1,00;$$

**Parametro architettonico**

Tiene conto della qualità architettonica dell'immobile. Nel caso in oggetto, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di gradevole aspetto anche se non di particolare pregio estetico.

Per tali ragioni si ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_a = 1,01;$$

**Parametro giuridico**

Il parametro tiene conto della rispondenza del fabbricato alle norme di legge. Adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L.64/74 (costruzioni sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e L.10/78 (licenze e concessioni edilizia), L.R. 37/85 e L.47/85, L.494/96 e D.lgs.626/94. Si ritiene pertanto opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{giur} = 1,00;$$

**Parametri conservativi e manutentivi**

Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, che si presenta in ottimo stato, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 1,02;$$



**Parametri per esposizione e luminosità**

Tenendo conto dell'esposizione dell'immobile, avente affaccio sui tre lati, si assume un coefficiente incrementale pari a:

$$K_{el} = 1,01;$$

Dal prodotto dei valori dei coefficienti sopra riportati scaturisce il valore del **Kglob** intrinseco dell'immobile:

$$K_{glob} = K_z * K_{cs} * K_{cf} * K_{ci} * K_f * K_t * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{el} = 1,03$$

Da cui si ricava il seguente valore unitario ponderato:

IMM.	Valore medio unitario €/mq	Valore unitario ponderato €/mq
4	703,33 €/mq	703,33 €/mq x kglob = 723,31 €/mq

$$V_{mp} = 723,31 €/mq$$

***c) Determinazione del valore finale dell'immobile***

$$V_{finale} = 723,31 €/mq \times 140,02 mq = \mathbf{€ 101.282,32}$$

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

IMMOBILE n.4	Valore finale €
Appartamento	€ 101.300,00

**IMMOBILE n.18 - Garage**

Dato il valore pari a € 450,00, calcolata la superficie commerciale è possibile ottenere il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

$V_{finale} = 450,00 €/mq \times 28,50 mq = \mathbf{€ 12.825,00}$  a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la sanatoria.

***Costo sanatoria***

Gli oneri da corrispondere al Comune ammontano a circa € 600,00; a questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche da sostenere per l'evasione della pratica di sanatoria, che possono essere valutati forfettariamente in 1000 euro e quelli relativi al ripristino dello stato di progetto valutabili in € 400,00 circa.



Quindi i costi complessivi relativi alla sanatoria dell'abuso sono pari a € 2.000,00. Di seguito si riporta lo specchio riassuntivo:

<b>SPECCHIETTO RIASSUNTIVO</b>		<b>€</b>
1	Valore stima del garage	<b>12.825,00</b>
2	Sanzioni abusi	600,00
3	Spese tecniche	1000,00
4	Lavori di ripristino	400,00
<b>Valore finale immobile</b>		<b>10.825,00</b>

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

<b>IMMOBILE n.18</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 10.850,00</b>

Riepilogando la stima del valore dei beni è:

<b>IMMOBILI n.4 e n.18</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento</b>	<b>€ 101.300,00</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 10.850,00</b>

Il valore complessivo ammonta a:

<b>IMMOBILI n.4 e n.18</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento e garage annesso</b>	<b>€ 112.150,00</b>



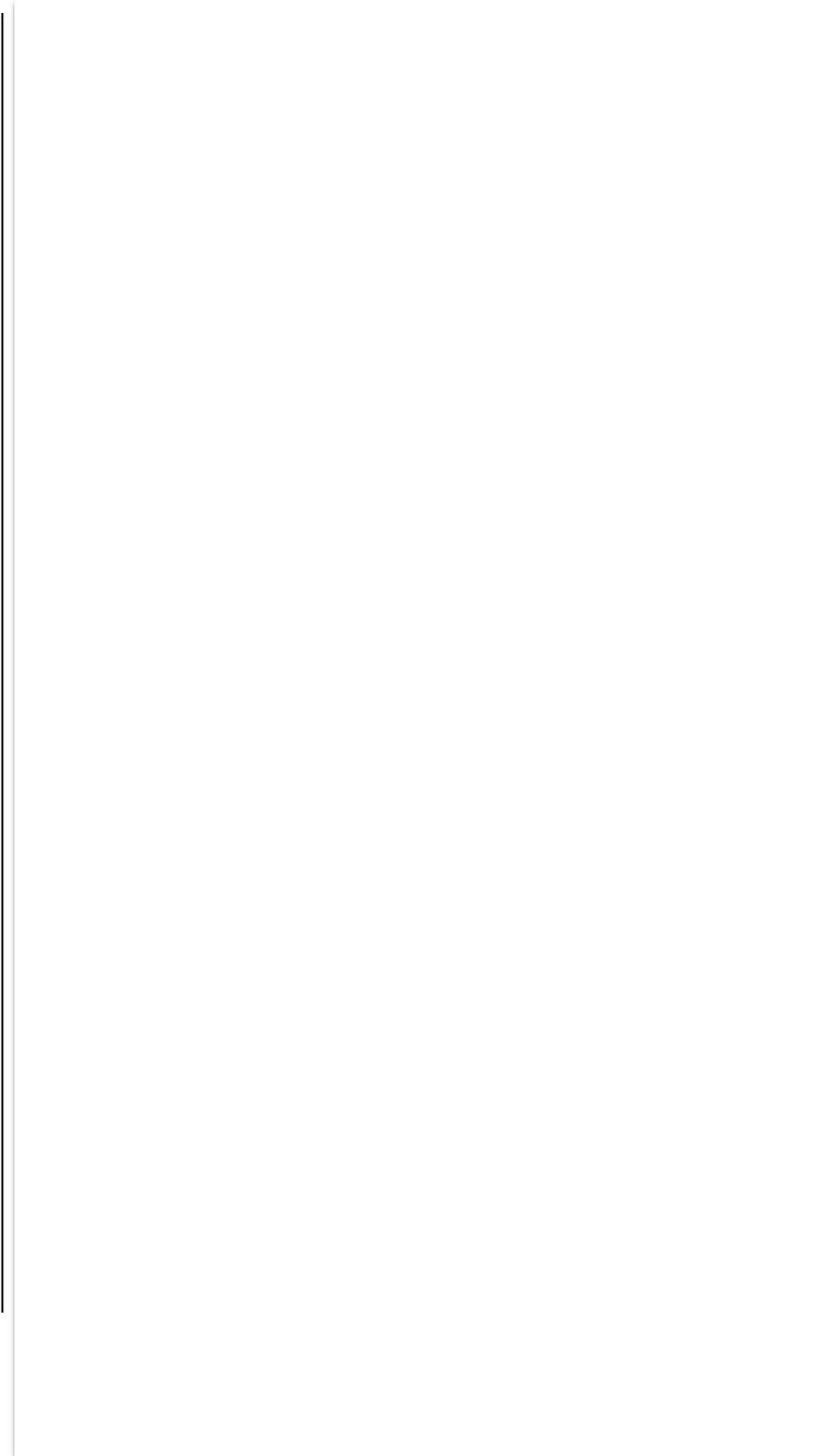
Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



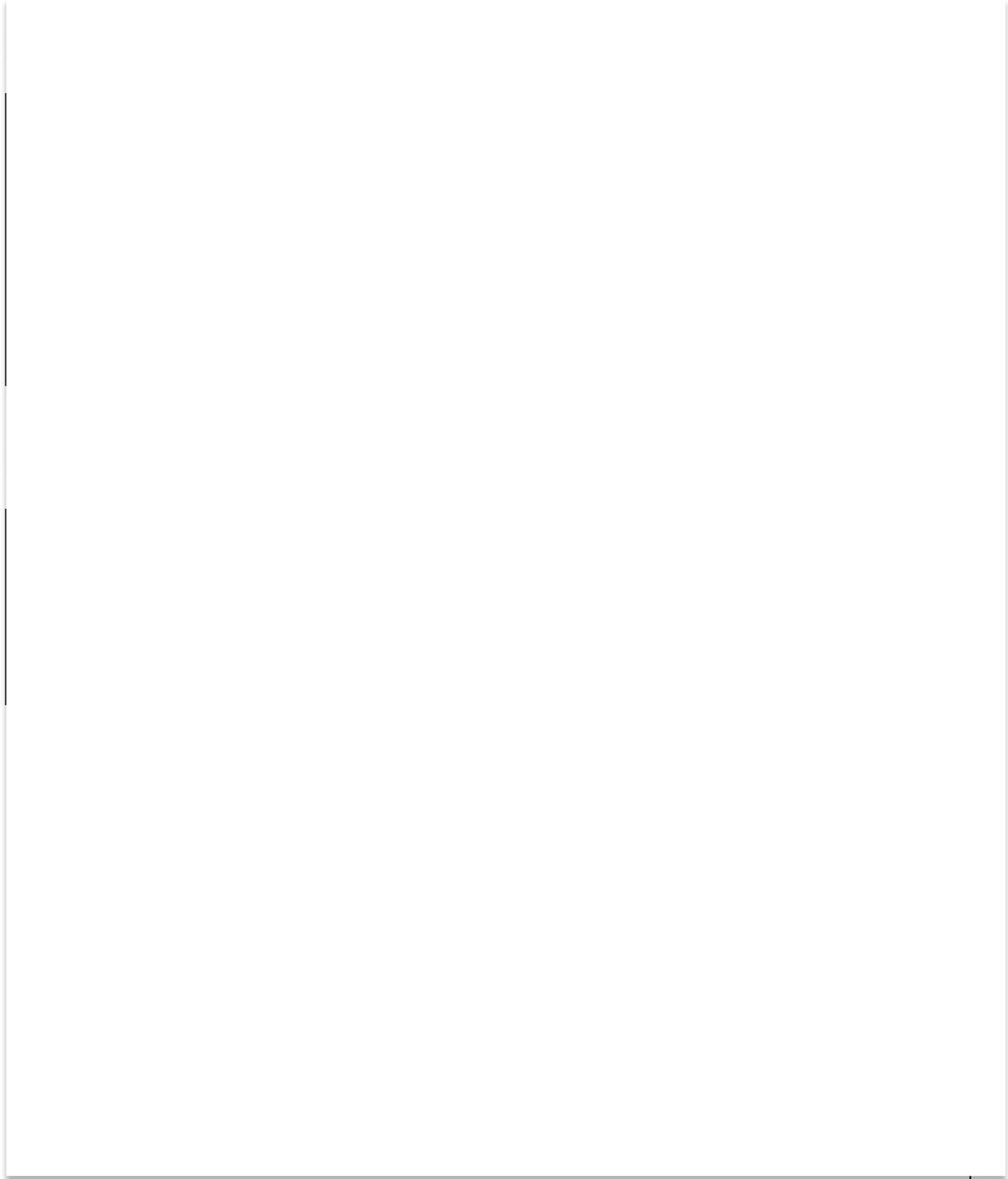
Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX

d'  
ris

di  
di  
co

pl  
co  
co

l'u  
di

le  
si  
(li  
Te  
ris

de  
co

C.T  
Cel





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX

de		ca
ot		ile
de		ca
R		
I		
Il		
I		
C.T		
Ce		



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX

Sc

Si

Si

C.  
Ce





Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX

d'il  
ris

dis  
di  
cor

pla  
cor  
coe

l'ur  
di p

leg  
sis  
(lic  
Si n

del  
cor

C.T.U  
Cell.



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



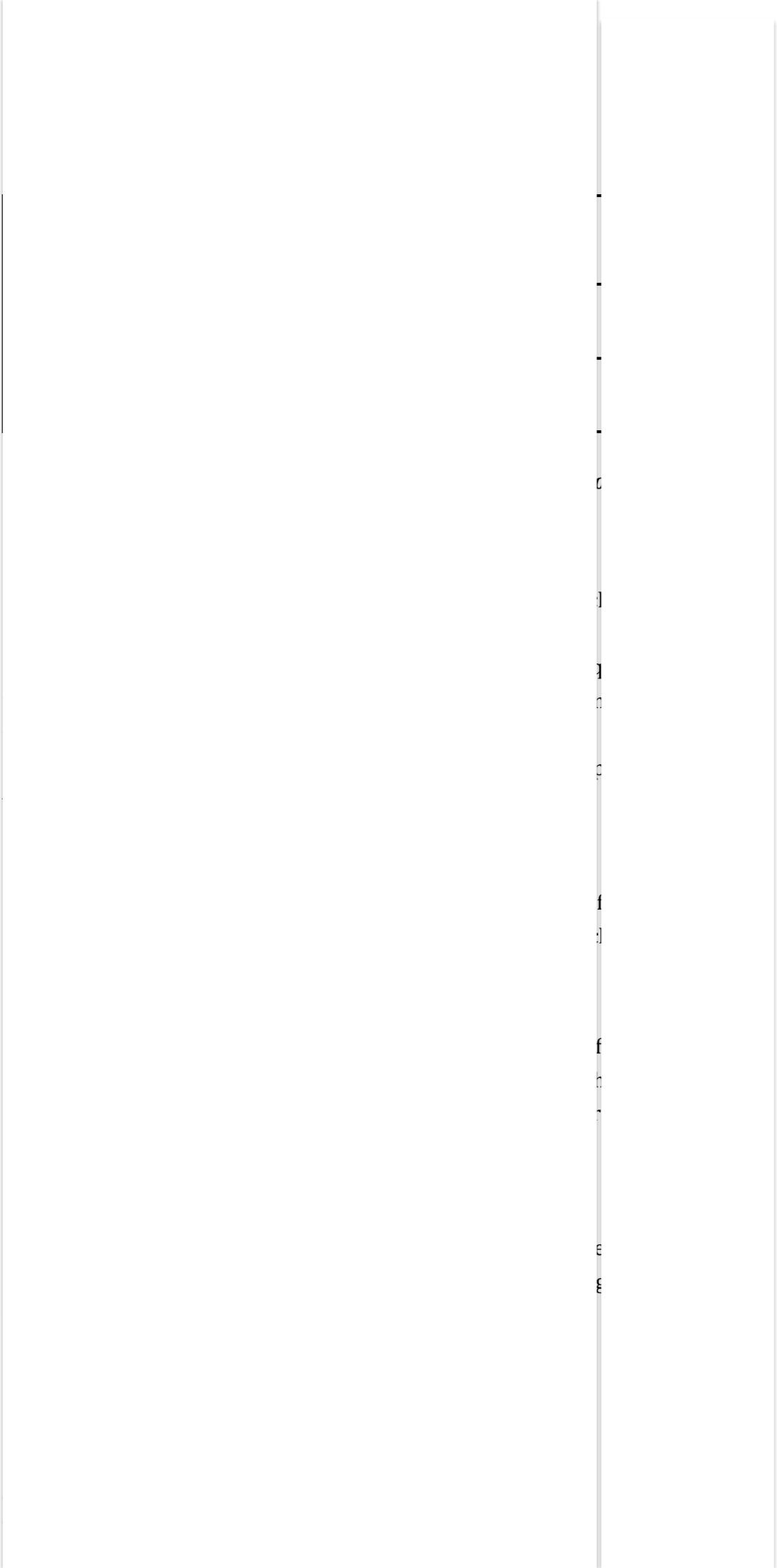
Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



Tribunale di Gela  
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.5/2017  
Unicredit S.p.A. contro XXXXX



\_\_\_\_\_



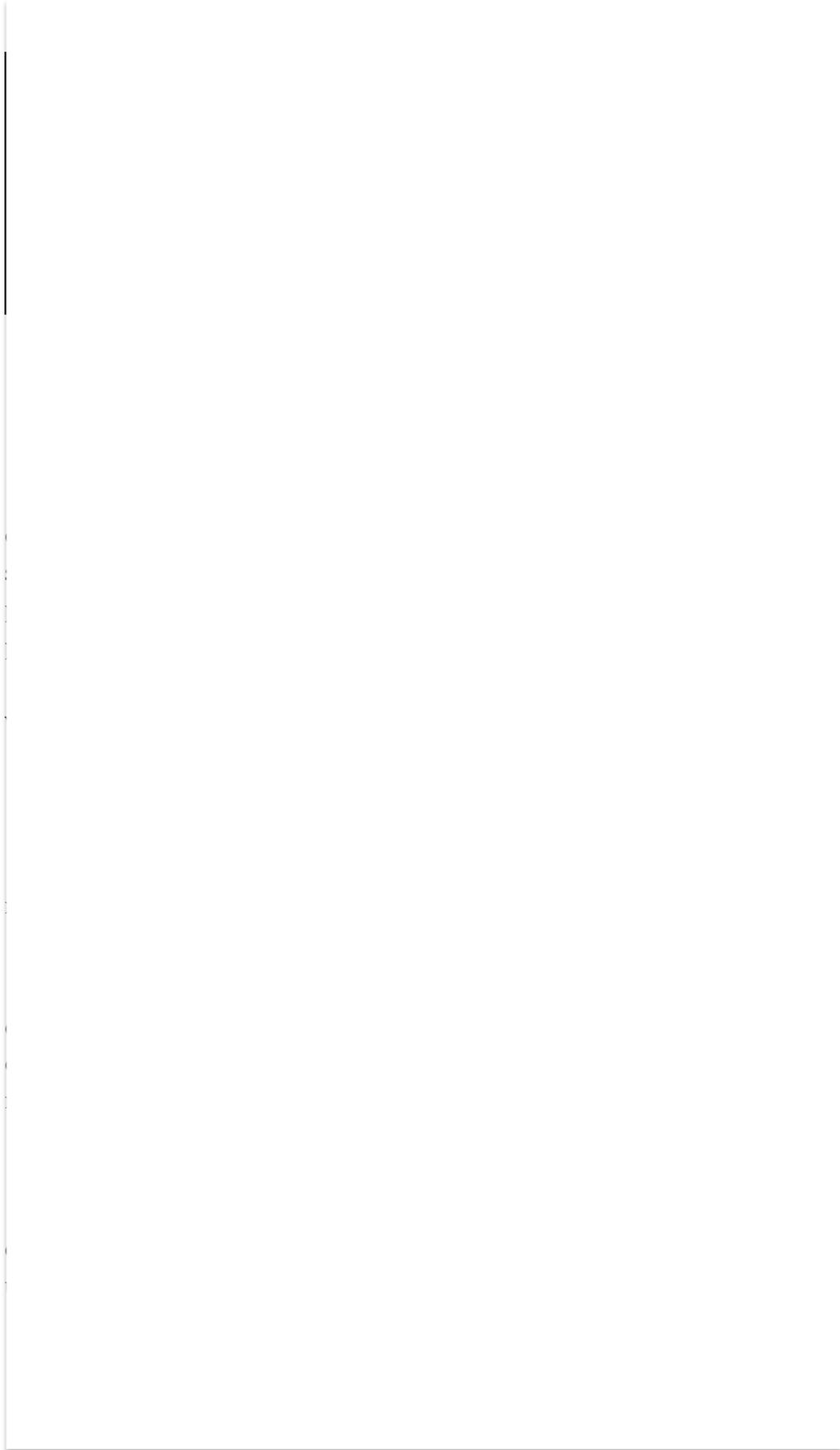




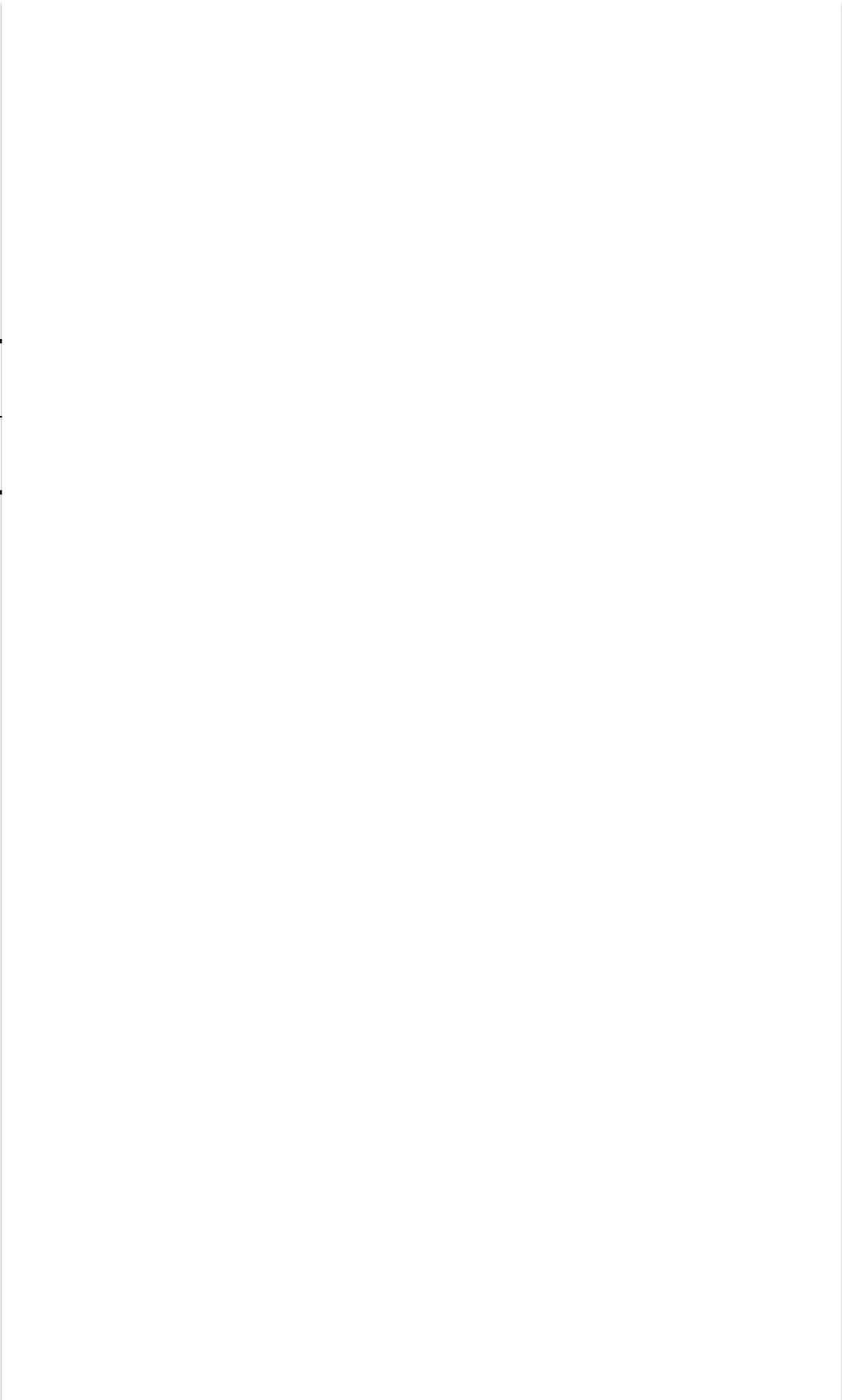














### 5.10.3.10 Immobile n.10 (sub.32) e Immobile n.22 (sub.52)

#### Dati metrici di consistenza degli immobili

APPARTAMENTO SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM mq	COND. MANUT.
<b>IMM. 10</b> <b>(Fg.74</b> <b>part.1309</b> <b>sub. 32)</b> <b>piano</b> <b>secondo-</b> <b>alloggio A-</b> <b>corpo B</b>	1 INGRESSO	5,32	6,01	1	5,77	Ottime
	2 SALONE	22,87	24,8	1	22,94	Ottime
	3 DISIMPEGNO	2,47	2,87	1	2,04	Ottime
	4 BAGNO	7,41	8,72	1	10,72	Discrete
	5 LAVANDERIA	4,20	5,10	1	5,34	Discrete
	6 CUCINA-SALA PRANZO	20,51	23,9	1	23,06	Ottime
	7 DISIMPEGNO 2	3,00	3,42	1	8,04	Ottime
	8 DOPPIO SERVIZIO	5,76	6,87	1	2,43	Discrete
	9 CAMERA DA LETTO 1	9	10,9	1	13,73	Buone
	10 CAMERA DA LETTO 2	9	10,5	1	8,53	Buone
	11 CAMERA MATRIMONIALE	19,05	22,3	1	22,82	Discrete
	12 LOGGIA	15	15	0,35	5,25	Discrete
	13 BALCONE	37,40	37,40	0,25	9,35	Discrete
<b>TOTALE</b>		<b>161,00</b>	<b>177,88</b>		<b>140,08</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>140,08</b>	

GARAGE SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM. mq	COND. MANUT.
<b>IMM. 22</b> <b>(Fg.74</b> <b>part.1309</b> <b>sub.52)</b>	S1 GARAGE	42,71	49,12 <sup>26</sup>	1	49,12	Buone
	<b>TOTALE</b>	<b>42,71</b>	<b>49,12</b>		<b>49,12</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>49,12</b>	

<sup>26</sup> Superficie commerciale relativa allo stato di fatto; per il calcolo della stima del bene va considerata la superficie legittima pari a 28,42.



Facendo riferimento alle indagini di mercato sopra riportate si ottengono i seguenti valori per le unità immobiliari considerate:

**Offerte di vendita:**

$$V_{10\text{offvendita}} = 690,00 \text{ €/mq} \quad V_{22\text{offvendita}} = 450,00 \text{ €/mq}$$

**Listini immobiliari**

IMMOBILE n.10 - ABITAZIONE CIVILE					
Vmin €/mq	Vmax €/mq	k1	k2	kmedia	VOMI €/mq
530,00	790,00	0,5	0,5	0,5	660,00

Si ricava dunque il  $VOMI_{10} \text{ €/mq} = 660,00$ .

IMMOBILE n.22 - GARAGE		
Vmin €/mq	Vmax €/mq	VOMI €/mq
330,00	420,00	375,00

Si ricava dunque il  $VOMI_{22} \text{ €/mq} = 375,00$ .

**Agenzia Immobiliari**

$$V_{10\text{agim}} = 760,00 \text{ €/mq} \quad V_{22\text{agim}} = 525,00 \text{ €/mq}$$

***a) Determinazione del valore unitario dell'immobile***

Dai valori soprariportati si ottiene il valore unitario medio di stima:

$$V_{10um} = \frac{\text{€ } 690,00 + \text{€ } 660,00 + \text{€ } 760,00}{3} = 703,33 \text{ €/mq}$$

$$V_{22um} = \frac{\text{€ } 450,00 + \text{€ } 375,00 + \text{€ } 525,00}{3} = 450,00 \text{ €/mq}$$



Riassumendo si ha:

IMMOBILE	Voffven €/mq	VOMI €/mq	Vagim €/mq	Vum €/mq
10-APPARTAMENTO	€ 690,00	€ 660,00	€ 760,00	€ 703,33
22- GARAGE	€ 450,00	€ 375,00	€ 525,00	€ 450,00

**b) Determinazione del valore medio ponderato dell'immobile**

**IMMOBILE n.10 - Abitazione civile**

**Parametro Zonale**

L'immobile, oggetto di stima, gode di discrete caratteristiche posizionali, che interessano la collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di servizi e la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento. Il parametro considera la quota dell'immobile rispetto al piano stradale, la presenza di terrazze e balconi e quindi gli affacci.

Tali condizioni consentono di assumere un coefficiente di applicazione dal valore pari a:

$$K_z = 1,00$$

**Parametri Costruttivi**

Riguardano le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma e complessivamente buone.

**Strutturali:**

Sono assenti quadri di dissesto da faticenza, né lesioni o fessurazioni di componenti strutturali. Il fabbricato conserva le caratteristiche funzionali e costruttive originarie, ma va considerato l'intervento da eseguire in copertura, motivo per cui si considera un coefficiente pari a:

$$K_{cs} = 0,95;$$

**Di finitura:**

Le caratteristiche di finitura interna possono essere considerate di ottima qualità e in buono stato di manutenzione per cui si ritiene congruo assumere un valore pari a:

$$K_{cf} = 1,01;$$



**Impiantistico:**

Si tiene conto della presenza di impianto elettrico sottotraccia, di impianto d'illuminazione completo di tutti gli accessori necessari, dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione:

$$K_{ci} = 1,01;$$

**Parametro funzionale**

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo) e le dimensioni complessive, sembra equo considerare il seguente coefficiente:

$$K_f = 1,00;$$

**Parametro di trasformazione**

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente:

$$K_t = 1,00;$$

**Parametro architettonico**

Tiene conto della qualità architettonica dell'immobile. Nel caso in oggetto, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di gradevole aspetto anche se non di particolare pregio estetico.

Per tali ragioni si ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_a = 1,01;$$

**Parametro giuridico**

Il parametro tiene conto della rispondenza del fabbricato alle norme di legge. Adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L.64/74 (costruzioni sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e L.10/78 (licenze e concessioni edilizia), L.R. 37/85 e L.47/85, L.494/96 e D.lgs.626/94. Si ritiene pertanto opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{giur} = 1,00;$$

**Parametri conservativi e manutentivi**

Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, in particolare dei casi di infiltrazione di acqua dal piano superiore, sembra opportuno considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 0,98;$$



**Parametri per esposizione e luminosità**

Tenendo conto dell'esposizione dell'immobile, avente affaccio sui tre lati, si assume un coefficiente incrementale pari a:

$$K_{el} = 1,01;$$

Dal prodotto dei valori dei coefficienti sopra riportati scaturisce il valore del  $K_{glob}$  intrinseco dell'immobile:

$$K_{glob} = K_z * K_{cs} * K_{cf} * K_{ci} * K_f * K_t * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{el} = 0,97$$

Da cui si ricava il seguente valore unitario ponderato:

IMM.	Valore medio unitario €/mq	Valore unitario ponderato €/mq
10	703,33 €/mq	703,33 €/mq x $k_{glob}$ = 681,39 €/mq

$$V_{mp} = 681,39 \text{ €/mq}$$

***c) Determinazione del valore finale dell'immobile***

$$V_{finale} = 681,39 \text{ €/mq} \times 140,08 \text{ mq} = \text{€ } 95.448,23.$$

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

IMMOBILE n.10	Valore finale €
Appartamento	€ 95.500,00

**IMMOBILE n.22 - Garage**

Dato il valore pari a € 450,00, calcolata la superficie commerciale è possibile ottenere il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

$V_{finale} = 450,00 \text{ €/mq} \times 28,42 \text{ mq} = \text{€ } 12.789,00$  a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la sanatoria.

***Costo sanatoria***

Gli oneri da corrispondere al Comune ammontano a circa € 600,00; a questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche da sostenere per l'evasione della pratica di sanatoria, che possono essere valutati forfettariamente in 1.000,00 euro e quelli relativi al ripristino dello stato di progetto valutabili in € 150,00



circa. Quindi i costi complessivi relativi alla sanatoria dell'abuso sono pari a € 1.750,00. Di seguito si riporta lo specchio riassuntivo:

<b>SPECCHIETTO RIASSUNTIVO</b>		<b>€</b>
1	Valore stima del garage	<b>12.789,00</b>
2	Sanzioni abusi	600,00
3	Spese tecniche	1.000,00
4	Lavori di ripristino	150,00
<b>Valore finale immobile</b>		<b>11.039,00</b>

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

<b>IMMOBILE n.22</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 11.050,00</b>

Riepilogando la stima del valore dei beni è:

<b>IMMOBILI n.10 e n.22</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento</b>	<b>€ 95.500,00</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 11.050,00</b>

Il valore complessivo ammonta a:

<b>IMMOBILI n.10 e n.22</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento e garage annesso</b>	<b>€ 106.550,00</b>



### 5.10.3.11 Immobile n.11 (sub.57) e Immobile n.24 (sub.54)

#### Dati metrici di consistenza degli immobili

APPARTAMENTO SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM mq	COND. MAN.
IMM. 11 (Fg.74 part.1309 sub. 57) piano terzo- alloggio B corpo B	1 INGRESSO	12,83	14,28	1	14,28	Ottime
	2 DISIMPEGNO 2	1,16	1,32	1	1,32	Ottime
	3 BAGNO	8,77	10,40	1	10,40	Ottime
	4 CAMERA MATRIMONIALE	15,34	17,11	1	17,11	Ottime
	5 SALONE	24,92	27,16	1	27,16	Ottime
	6 STUDIO	12,3	15,06	1	15,06	Ottime
	7 DISIMPEGNO	1,44	1,71	1	1,71	Ottime
	8 DOPPIO SERVIZIO	3,82	4,68	1	4,68	Ottime
	9 LAVANDERIA	2,55	3,29	1	3,29	Ottime
	10 CUCINA-SALA PRANZO	21,48	25,14	1	25,14	Ottime
	11 BALCONE	61,18	61,18	0,25	15,30	Ottime
<b>TOTALE</b>		<b>165,79</b>	<b>181,33</b>		<b>135,45</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>135,45<sup>27</sup></b>	

GARAGE SITO IN MAZZARINO IN VIA DELLE NAZIONI S.N.C.						
DATI CATA-STALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP mq	COEFF	SUP. COMM. mq	COND. MANUT.
IMM. 24 (Fg.74 part.1309 sub.54)	S1 GARAGE	43,78	50,69	1	50,69	Buone
	<b>TOTALE</b>	<b>43,78</b>	<b>50,69</b>		<b>50,69<sup>28</sup></b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>50,69</b>	

<sup>27</sup> Non sono state conteggiate le superfici degli ambienti del piano soppalcato.

<sup>28</sup> Superficie commerciale relativa allo stato di fatto; per il calcolo della stima del bene va considerata la superficie legittima pari a 29,65.



Facendo riferimento alle indagini di mercato sopra riportate si ottengono i seguenti valori per le unità immobiliari considerate:

**Offerte di vendita:**

$$V_{11\text{offvendita}} = 690,00 \text{ €/mq} \quad V_{24\text{offvendita}} = 450,00 \text{ €/mq}$$

**Listini immobiliari**

IMMOBILE n.11 - ABITAZIONE CIVILE					
Vmin €/mq	Vmax €/mq	k1	k2	kmedia	VOMI €/mq
530,00	790,00	0,5	0,8	0,725	718,50

Si ricava dunque il  $VOMI_{11} \text{ €/mq} = 718,50$ .

IMMOBILE n.24 - GARAGE		
Vmin €/mq	Vmax €/mq	VOMI €/mq
330,00	420,00	375,00

Si ricava dunque il  $VOMI_{24} \text{ €/mq} = 382,50$ .

**Agenzia Immobiliari**

$$V_{11\text{agim}} = 760,00 \text{ €/mq} \quad V_{24\text{agim}} = 525,00 \text{ €/mq}$$

***a) Determinazione del valore unitario dell'immobile***

Dai valori soprariportati si ottiene il valore unitario medio di stima:

$$V_{11um} = \frac{\text{€ } 690,00 + \text{€ } 718,50 + \text{€ } 760,00}{3} = 722,83 \text{ €/mq}$$

$$V_{24um} = \frac{\text{€ } 450,00 + \text{€ } 375,00 + \text{€ } 525,00}{3} = 450,00 \text{ €/mq}$$



Riassumendo si ha:

IMMOBILE	Voffven €/mq	VOMI €/mq	Vagim €/mq	Vum €/mq
11- APPARTAMENTO	€ 690,00	€ 718,50	€ 760,00	€ 722,83
24- GARAGE	€ 450,00	€ 375,00	€ 525,00	€ 450,00

**b) Determinazione del valore medio ponderato dell'immobile**

**IMMOBILE n.11 - Abitazione civile**

**Parametro Zonale**

L'immobile, oggetto di stima, gode di discrete caratteristiche posizionali, che interessano la collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di servizi e la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento. Il parametro considera la quota dell'immobile rispetto al piano stradale, la presenza di terrazze e balconi e quindi gli affacci.

Tali condizioni consentono di assumere un coefficiente di applicazione dal valore pari a:

$$K_z = 1,00$$

**Parametri Costruttivi**

Riguardano le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma e complessivamente buone.

**Strutturali:**

Sono assenti quadri di dissesto da faticenza, né lesioni o fessurazioni di componenti strutturali. Il fabbricato conserva le caratteristiche funzionali e costruttive originarie, ma va considerato l'intervento da eseguire in copertura, motivo per cui si considera un coefficiente pari a:

$$K_{cs} = 0,95;$$

**Di finitura:**

Le caratteristiche di finitura interna possono essere considerate di ottima qualità e in ottimo stato di manutenzione per cui si ritiene congruo assumere un valore pari a:

$$K_{cf} = 1,02;$$



**Impiantistico:**

Si tiene conto della presenza di impianto elettrico sottotraccia, di impianto d'illuminazione completo di tutti gli accessori necessari, dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione:

$$K_{ci} = 1,05;$$

**Parametro funzionale**

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo) e le dimensioni complessive, sembra equo considerare il seguente coefficiente:

$$K_f = 1,00;$$

**Parametro di trasformazione**

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente:

$$K_t = 1,00;$$

**Parametro architettonico**

Tiene conto della qualità architettonica dell'immobile. Nel caso in oggetto, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di gradevole aspetto anche se non di particolare pregio estetico.

Per tali ragioni si ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_a = 1,01;$$

**Parametro giuridico**

Il parametro tiene conto della rispondenza del fabbricato alle norme di legge. Adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L.64/74 (costruzioni sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e L.10/78 (licenze e concessioni edilizia), L.R. 37/85 e L.47/85, L.494/96 e D.lgs.626/94. Tenuto conto di quanto si è detto relativamente agli abusi commessi e la non rispondenza catastale, si ritiene opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{giur} = 0,98;$$

**Parametri conservativi e manutentivi**

Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, che si presenta in ottimo stato, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 1,02;$$



**Parametri per esposizione e luminosità**

Tenendo conto dell'esposizione dell'immobile, avente affaccio sui tre lati, si assume un coefficiente incrementale pari a:

$$K_{el} = 1,02;$$

Dal prodotto dei valori dei coefficienti sopra riportati scaturisce il valore del  $K_{glob}$  intrinseco dell'immobile:

$$K_{glob} = K_z * K_{cs} * K_{cf} * K_{ci} * K_f * K_t * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{el} = 1,05$$

Da cui si ricava il seguente valore unitario ponderato:

IMM.	Valore medio unitario €/mq	Valore unitario ponderato €/mq
11	722,83 €/mq	757,35 €/mq x $k_{glob}$ = 757,35 €/mq

$$V_{mp} = 757,35 \text{ €/mq}$$

***c) Determinazione del valore finale dell'immobile***

$V_{finale} = 757,35 \text{ €/mq} \times 135,45 \text{ mq} = \text{€ } 102.582,11$  a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la sanatoria.

***Costo sanatoria***

Gli oneri da corrispondere al Comune ammontano a circa € 1.100,00; a questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche da sostenere per l'evasione della pratica di sanatoria, che possono essere valutati forfettariamente in 1.500,00 euro e quelli relativi al ripristino dello stato di progetto valutabili in € 1.500,00 circa. Quindi i costi complessivi relativi alla sanatoria dell'abuso sono pari a € 4.100,00.

Di seguito si riporta lo specchio riassuntivo:

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		€
1	Valore stima dell'alloggio	<b>102.582,11</b>
2	Sanzioni abusi	1.100,00
3	Spese tecniche	1.500,00
4	Lavori di ripristino	1.500,00
<b>Valore finale immobile</b>		<b>98.482,11</b>



Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

<b>IMMOBILE n.11</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento</b>	<b>€ 98.500,00</b>

#### **IMMOBILE n.24 - Garage**

Dato il valore pari a € 450,00, calcolata la superficie commerciale è possibile ottenere il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

$V_{\text{finale}} = 450,00 \text{ €/mq} \times 29,65 \text{ mq} = \text{€ } 13.342,50$  a cui a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la sanatoria.

#### **Costo sanatoria**

Gli oneri da corrispondere al Comune ammontano a circa € 600,00; a questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche da sostenere per l'evasione della pratica di sanatoria, che possono essere valutati forfettariamente in 1.000,00 euro e quelli relativi al ripristino dello stato di progetto valutabili in € 1.100,00 circa. Quindi i costi complessivi relativi alla sanatoria dell'abuso sono pari a € 2.700,00. Di seguito si riporta lo specchio riassuntivo:

<b>SPECCHIETTO RIASSUNTIVO</b>		<b>€</b>
1	Valore stima del garage	<b>13.342,50</b>
2	Sanzioni abusi	600,00
3	Spese tecniche	1.000,00
4	Lavori di ripristino	1.100,00
<b>Valore finale immobile</b>		<b>10.642,50</b>

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

<b>IMMOBILE n.24</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 10.650,00</b>



Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

<b>IMMOBILE n.24</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 10.650,00</b>

Riepilogando la stima del valore dei beni è:

<b>IMMOBILI n.11 e n.24</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento</b>	<b>€ 98.500,00</b>
<b>Garage</b>	<b>€ 10.650,00</b>

Il valore complessivo ammonta a:

<b>IMMOBILI n.6 e n.14</b>	<b>Valore finale €</b>
<b>Appartamento e garage annesso</b>	<b>€ 109.150,00</b>



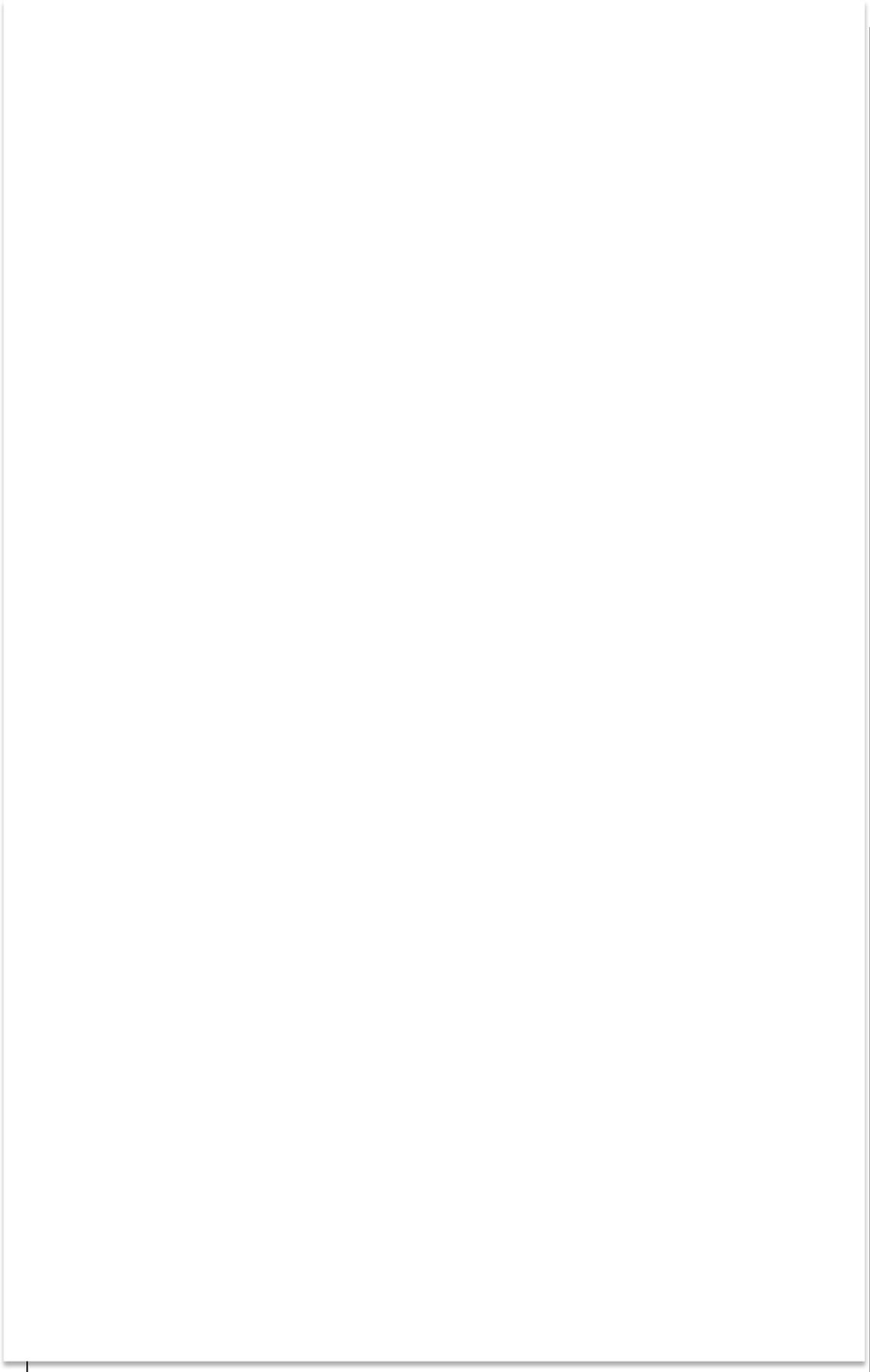
D  
S

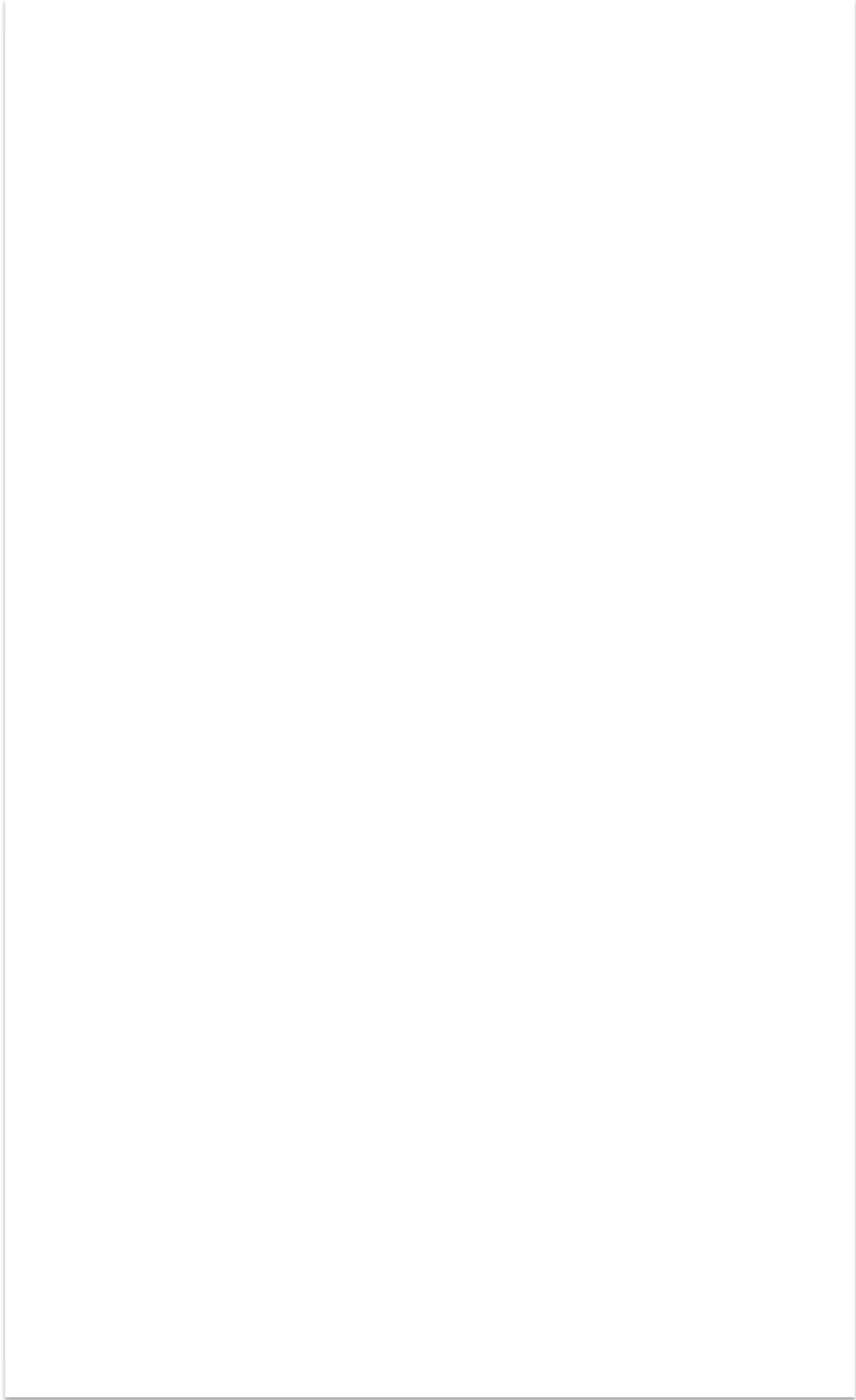
IN  
(  
p:  
si  
p:  
te  
al  
co

IN  
(  
p:  
si

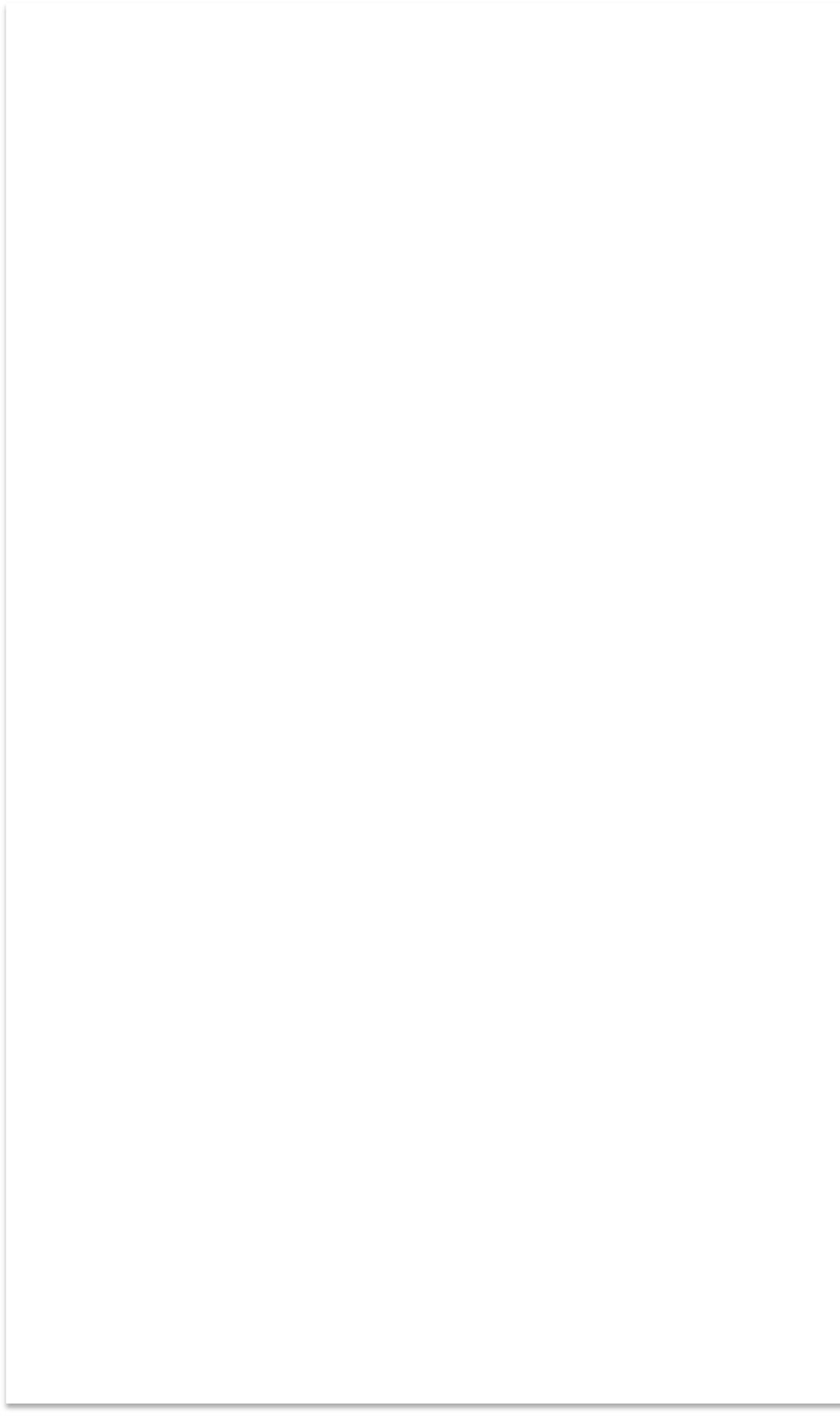
la s













**5.11 Quesito k)** *«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»;*

Considerato il compendio dei beni, già illustrato e che le unità abitative sono inscindibili dai locali garage ad esse annessi, sono stati di seguito individuati 12 lotti di vendita.

**Procedimento n 5/17 R. G. Es**

Na  
a l  
su  
Co  
co  
re  
ut  
Ma  
43



**Procedimento n.5/17 D. C. Es.**

N  
a  
s  
C  
c  
r  
u  
M  
4  
V

**Procedimento n.5/17 R. G. Es.**

**LOTTO 4 - Appartamento piano secondo senza ascensore sito in Via delle Nazioni s.n.c. in Mazzarino con annesso garage al piano interrato.**

Appartamento al piano secondo senza ascensore ubicato in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Composto da 8,5 vani per una superficie utile di 107,50 mq circa e una superficie commerciale complessiva pari a circa 140 mq. Censito al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.26, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 136 mq, escluse aree scoperte 126 mq, rendita catastale euro 526,79. Classe energetica C, EPgl 59,22 kWh/mq anno.



Garage al piano interrato sito in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Di altezza utile pari a 3,00 m con una superficie netta pari a 25,00 mq è censito al N.C.E.U. di Mazzarino al foglio 74 particella 1309, sub.48, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie catastale 49 mq, rendita catastale euro 114,96.

**Valore attribuito € 112.150,00 (Euro centododicimilacentocinquanta/00)**

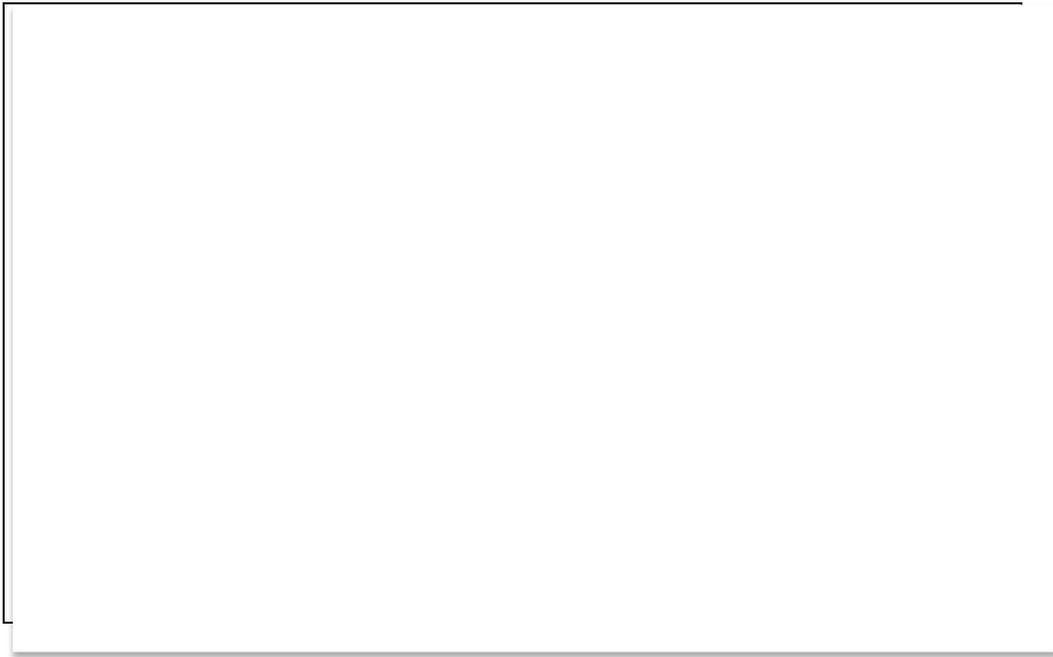
Procedimento n. 5/17 R. C. Es

Procedimento n. 5/17 R. C. Es



N:  
a  
su  
Co  
cc  
re  
  
ut  
M  
44  
Va





**Procedimento n.5/17 R. G. Es.**

**LOTTO 10 – Appartamento piano secondo senza ascensore sito in Via delle Nazioni s.n.c. in Mazzarino con annesso garage al piano interrato.**

Appartamento al piano secondo senza ascensore ubicato in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Composto da 7,5 vani per una superficie utile di 108,59 mq circa e una superficie commerciale complessiva pari a circa 140 mq. Censito al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.32, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 135 mq, escluse aree scoperte 125 mq, rendita catastale euro 464,81. Classe energetica C, EPgl 55,83 kWh/mq anno.

Garage al piano interrato sito in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Di altezza utile pari a 3,00 m con una superficie netta pari a 15 mq è censito al N.C.E.U. di Mazzarino al foglio 74 particella 1309, sub.52, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie catastale 49 mq, rendita catastale euro 117,70.

**Valore attribuito € 106.550,00 (Euro centoseimilacinquecentocinquanta/00)**



**Procedimento n.5/17 R. G. Es.**

**LOTTO 11 - Appartamento piano terzo senza ascensore sito in Via delle Nazioni s.n.c. in Mazzarino con annesso garage al piano interrato.**

Appartamento al piano terzo senza ascensore ubicato in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Composto da 4 vani oltre accessori per una superficie utile di 105 mq circa e una superficie commerciale complessiva pari a circa 136 mq. Censito al N.C.E.U. del Comune di Mazzarino al foglio 74 particella 1309 sub.57, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 191 mq, escluse aree scoperte 180 mq, rendita catastale euro 619,75. Classe energetica D, EPgl 119,38 kWh/mq anno.

Garage al piano interrato sito in Via delle Nazioni s.n.c. a Mazzarino. Di altezza utile pari a 3,00 m con una superficie netta pari a 25,00 mq è censito al N.C.E.U. di Mazzarino al foglio 74 particella 1309, sub.54, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, superficie catastale 50 mq, rendita catastale euro 120,44.

**Valore attribuito € 109.150,00 (Euro centonovemilacentocinquanta/00)**

N  
a  
c  
N  
c  
1  
  
u  
M  
4  
V  
(

**5.12 Quesito I)** *«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»;*

Le planimetrie catastali sono stata acquisite presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale di Caltanissetta e allegate alla presente (cfr. ALL.4).

La documentazione fotografica è stata raccolta negli elaborati fotografici relativi ai 12 lotti, allegati alla presente (cfr. ALL.12d).



**5.13 Quesito m)** *«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 debitore esecutato possiede la piena proprietà dei beni per cui quest'ultimi non necessitano di alcuna divisione in quote.

**5.14 Quesito n)** *«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»;*

Il trasferimento dei beni è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è da riferirsi ad una Società Cooperativa, per tale ragione l'applicazione dovrebbe attestarsi al 4%. Le unità abitative inoltre non possiedono le caratteristiche di casa di lusso ai sensi dell'art.13 della legge 408/49, non rientrando dunque nella categoria di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969.

**5.15 Quesito o)** *«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»;*

Il pignoramento ha colpito quote interamente spettanti al debitore.

I dati riportati in atti sono corretti e vi è rispondenza tra quelli contenuti nell'atto di pignoramento e quelli nella relativa nota di trascrizione.

**5.16 Quesito p)** *«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»*

I garage non sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica, mentre gli alloggi lo sono, per cui si è proceduto alla redazione dei relativi Attestati di Prestazione Energetica (cfr. ALL.11).

Il Consulente Tecnico D'Ufficio con la presente relazione che si compone di n.153 pagine, n.12 allegati e n.1 allegato integrativo, come indicato in calce, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi richiesta di chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene inviata telematicamente con i seguenti allegati e elaborati integrativi:



- ALL. 1 – Ordinanza di conferimento dell’incarico;  
ALL. 2 – Verbali di sopralluogo (n.4);  
ALL. 3 – Visure storiche immobili (post docfa);  
ALL. 4 – Planimetrie catastali;  
ALL. 5 – Estratto di mappa;  
ALL. 6 – Planimetria stato di fatto e variazioni;  
ALL. 7 – Certificato di destinazione urbanistica;  
ALL. 8 – Richieste di proroga;  
ALL. 9 – Documentazione immobili;  
ALL. 10 – DOCFA;  
ALL. 11 – APE;  
ALL. 12 – Documentazione Aste:
- a) PE.pdf (elaborato peritale e certificato di destinazione urbanistica);
  - b) OR.pdf (ordinanza di incarico);
  - c) PL1.jpg, PL2.jpg, PL3.jpg, PL4.jpg, PL5.jpg, PL6.jpg, PL7.jpg, PL8.jpg, PL9.jpg, PL10.jpg, PL11.jpg, PL12.jpg, PL13.jpg, PL14.jpg, PL15.jpg, PL16.jpg, PL17.jpg, PL18.jpg, PL19.jpg, PL20.jpg, PL21.jpg, PL22.jpg, PL23.jpg, PL24.jpg (planimetrie catastali), PL25.jpg (planimetria garage), PL26.jpg (estratto di mappa);
  - d) FO-L1.pdf (elaborato fotografico con nn.11 foto relative al lotto 1);  
FO-L2.pdf (elaborato fotografico con nn.14 foto relative al lotto 2);  
FO-L3.pdf (elaborato fotografico con nn.15 foto relative al lotto 3).  
FO-L4.pdf (elaborato fotografico con nn.14 foto relative al lotto 4).  
FO-L5.pdf (elaborato fotografico con nn.17 foto relative al lotto 5).  
FO-L6.pdf (elaborato fotografico con nn.19 foto relative al lotto 6).  
FO-L7.pdf (elaborato fotografico con nn.12 foto relative al lotto 7).  
FO-L8.pdf (elaborato fotografico con nn.12 foto relative al lotto 8).  
FO-L9.pdf (elaborato fotografico con nn.12 foto relative al lotto 9).  
FO-L10.pdf (elaborato fotografico con nn.16 foto relative al lotto 10).  
FO-L11.pdf (elaborato fotografico con nn.15 foto relative al lotto 11).  
FO-L12.pdf (elaborato fotografico con nn.19 foto relative al lotto 12).

ELABORATI INTEGRATIVI:

- 1) Istanza di liquidazione dell’onorario e delle spese.

Con Osservanza  
Gela, 23/05/2019

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Giovanna Regalbuto

