

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione Civile**

**Ill.mo Sig. G.E. dott. Marcello Gennaro**

**Procedura esecutiva immobiliare n.44/11 promossa da Banca di Credito**

**Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori esegutati**

**VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA**

L'anno duemiladodici, il giorno 15 del mese di marzo, avanti al sottoscritto si è presentata il dott. ing. Emanuela Foti, che ha depositato la relazione di consulenza commessale dal Giudice relativa all'Esecuzione in oggetto indicata, in originale e copia, e due copie su supporto informatico.

IL DIRETTORE DI SEZIONE

IL CONSULENTE

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Emanuela Gennaro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Verbale di sopralluogo

Al giorno di scadenza del mese di gennaio dello scorso anno, l'istituto di credito di cui è amministratore Totò, CTO accennato fu l'incaricato in virtù della n. 44/2011 provvista della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo - Società cooperativa con sede in Nozzese Via Valle n. 11, fu data avvio alle operazioni per la cessione dell'immobile di cui sopra. Tramite nota fax e racc. postale. All'affidamento, fissato per la ore 9.00 e convocato il Sig. [redacted], cognome [redacted],

coquato dell' [redacted] fatto esecuto, che ha consentito l'accesso all'immobile figurato in un catasto. Ho potuto eseguire l'ispezione [redacted] dello stesso, verificando le corrispondenze con le planimetrie catastali definite e presentando copia delle cartelle che figurano in detto foglio. Alle ore 9.55 si conclude l'ispezione dell'immobile figurato ubicato in Via Valle n. 11. [redacted] sottoscritto il verbale per cui risulta

l'effettivo del CTO si trasferisce presso il Via [redacted] fu l'accesso al 2° livello del [redacted]

fu presento l'incarico telefonicamente dalle  
legge delle usche che

che mi è stato

Alle ore 10.30 le è stato

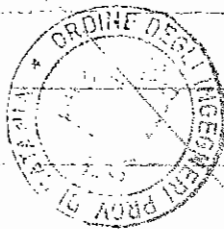
l'accesso all'immobile di cui le sono state  
eseguite l'ispezione e il rilievo fotografico  
per i fatti vertenziali, prendendo nota in soprano  
pgho.

Alle ore 11.00 il sopralluogo è concluso.

La sottoscritta si è ritenuta di firmare

il present verbale dopo la lettura.

Il Procuratore Totò



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*Sezione Civile*

*Ill.mo Sig. G.E. dott. Marcello Gennaro*

**Procedura esecutiva immobiliare n.44/11 promossa da Banca di Credito**

**Cooperativo di Castel Goffredo contro i debitori esecutati**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con apposita ordinanza del 13.11.2011 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti esperta per la stima dei beni pignorati per la procedura esecutiva di cui in oggetto, conferendo l'incarico in data 29.11.2011 con il seguente

**MANDATO**

- 1) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verificare la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- 2) verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 3) accertare l'attuale 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;
- 4) verificare 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;

5) accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

6) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7) accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

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

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

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

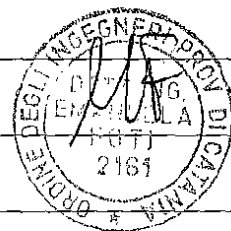
11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**12)** accertare 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 un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

**13)** accertare 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;

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



**15)** evidenziare 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) 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 e indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

**16)** determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

**17)** indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

**18)** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

#### **1.- PREMESSA**

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2011, trascritto il 12.05.2011, nn.5652/4470, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori eseguiti, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

**A)** complesso immobiliare sito in Via Volta n.11, Niscemi (Cl), così censito al

N.C.E.U. di detto Comune:

- F.32, map.1498, sub.3, vani 3,5, cat.A/4, abit. popolare, cl.2, rendita

catastale 8245, piano 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**B)** complesso immobiliare sito in Via Antonio Pacinotti n.10, Niscemi (Cl),

così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- F.32, map.1498, sub.4, vani 3,5, cat.A/4, abit. popolare, cl.2, rendita catastale 82,43, piano 01,02, TE terreno;

**C)** complesso immobiliare sito in Via Alessandro Volta c.m., Niscemi (Cl),

così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- F.32, map.1498, sub.1, vani 2,5; cat.A/4, abit. popolare, cl.1, rendita catastale 50,35, piano TE terreno;
- F.32, map.1498, sub.2, vani 2,5, cat.A/4, abit. popolare, cl.1, rendita catastale 50,35, piano TE terreno;

**D)** complesso immobiliare sito in Via Nino Bixio, Niscemi (Cl), così censito al

N.C.E.U. di detto Comune:

- F.32, map.1604 vani 10, cat.A/4, abit. Popolare, cl.1, rendita catastale 50,35, piano TE terreno.

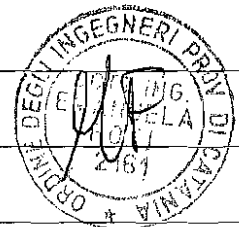
Confini come in fatto.

## 2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti ed acquisito documentazione catastale, ho convocato le parti con nota R.R. e nota fax del 10.01.2012, per dare inizio alle operazioni peritali il 19.01.2012, alle ore 9,00 con appuntamento in Niscemi, Via A. Volta n.11.

All'appuntamento è convenuto un congiunto dei debitori eseguiti dagli stessi incaricati, come riportato in verbale, con il quale ho eseguito l'accesso all'immobile pignorato ivi ubicato, eseguendo il rilievo fotografico e verificandone la rispondenza con le planimetrie catastali reperite presso

l'Agenzia del territorio di Caltanissetta, in merito alle quali si relaziona nel





prosieguo della presente relazione.

Concluso il sopralluogo come sopra, senza possibilità di accesso al piano terra

per assenza della madre di uno dei debitori esegutati, ivi residente, le

operazioni peritali sono proseguite presso l'immobile pignorato sito in via Bixio,

ove risiede la madre dell'altro debitore esegutato, che ha consentito l'accesso e

l'esecuzione del rilievo fotografico. Nel contempo è stata anche verificata la

rispondenza con le planimetrie catastali reperite, in merito alle quali si relaziona

nel prosieguo della presente relazione.

Le operazioni peritali si sono concluse in tale data.

Successivamente sono stati richiesti certificati e attestazioni al Comune di

Niscemi, aventi per oggetto la definizione della posizione tecnico

amministrativa degli immobili pignorati, che di seguito si allegano.

### 3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

3.1 - "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA VOLTA N.11, NISCEMI (CL), AL  
N.C.E.U. F.32, MAP.1498, SUB.3".

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Niscemi al

**F.32 - part. 1498:**

- *sub.3, cat.A/4, cl.2, vani 3,5, rendita catastale 82,43, Via Alessandro Volta n.11, piano T-1-2, in testa ai debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.*

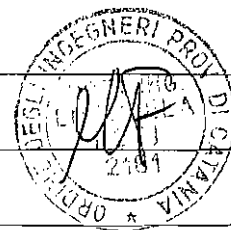
### CONFINI

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione in atti risulta che

il fabbricato confina per due lati con pubbliche Vie, ovvero con la Via A. Volta e

la parallela Via A. Pacinotti, per un lato con altro immobile pignoramento

identificato con pubblicazione ufficiale del suo ente sul giornale di proprietà di terzi



che nel corso del sopralluogo eseguito non è stato possibile meglio identificare.

E' altresì soprastante altro immobile pignorato identificato con il sub.2.

**PROPRIETÀ DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

L'immobile risulta in quota ai due debitori esegutati per ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

**PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Per quanto riportato nella certificazione notarile in atti, l'immobile è pervenuto per:

- 10/12 indivisi ad entrambe le parti esegutate, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000 (e non 9.04.2000 come riportato nella Certificazione allegata al fascicolo del creditore procedente, come appurato tramite visure presso l'Archivio notarile di Caltagirone) e trascritto 09.05.2000 ai nn.3551/4302, da potere di

ai quali, dette quote erano pervenute per successione

Niscemi  
trascritta il 03.02.2003 ai nn.2490/2270. A quest'ultimo

l'immobile era pervenuto per atto in notar Giuseppe Lombardo in data 01/10/1973, trascritto il 25.10.1973 ai nn.35109/30011.

- 2/12 indivisi a una delle parti esegutate per successione in morte del padre, trascritta il 03.02.2003 ai nn.2490/2270. A quest'ultimo l'immobile era

pervenuto per atto in notar Giuseppe Lombardo in data 01/10/1973,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
trascritto il 25.10.1973 ai nn.35109/30011.



**ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 10.09.2011:

1) *ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Mantova in data 09.10.2009, iscritta il 27.10.2009 ai nn.15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori esecutati, per un montante €.87.000,00 di cui €.59.436,16 sorte capitale;*

2) *Pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto il 12.05.2011 ai nn.5652/4470 a favore della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo contro i debitori esecutati.*

**CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

Tramite visure eseguite presso l'Archivio Notarile di Caltagirone, è stato appurato che nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è antecedente il 1967, e che nel 1962 sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Comune di Niscemi istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.18656 dell'11/11/1985, e pagata la relativa oblazione; è altresì dichiarato che la sanatoria non è stata completata né il Comune ha emesso provvedimenti.

E' stata quindi richiesta al Comune di Niscemi attestazione della condizione tecnico-amministrativa dell'immobile, ovvero dell'esistenza di certificato di abitabilità e/o agibilità o di Concessione edilizia, o, se non completata, dello



Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012, di seguito allegata, è riportato che:

- La domanda di sanatoria presentata in data 11 Novembre 1985 prot.18656, come riportato nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, ha per oggetto un immobile identificato in catasto il F.32 part.1689, non oggetto dell'atto di trasferimento medesimo né dell'atto di pignoramento in questione;

- per gli immobili in catasto al **F.32 part.1498 sub.3-4** "risulta prodotta documentazione integrativa; per essi non risulta presentata istanza di sanatoria e non risultano menzionati nella domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.18656 dell'11/11/1985; **sono suscettibili di sanatoria e pertanto, è fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge per gli illeciti edilizi realizzati (... in difformità o in assenza di licenza/concessione edilizia) per i quali, non è stata comunque richiesta la sanatoria.**

Per quanto si evince dall'attestazione rilasciata dal comune l'immobile in oggetto è suscettibile di sanatoria edilizia.

**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato è ubicato in zona semicentrale dell'aggregato urbano del Comune di Niscemi, dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Fa parte di un fabbricato a tipologia "a candela", costituito nell'intero da n.3 elevazioni fuori terra con affaccio doppio, prospettando per un lato sulla Via A. Volta da cui ha accesso dal civico n.11, per il lato opposto sulla Via A. Pacinotti.

L'immobile in questione, individuato con il sub.3, è ubicato al primo e secondo piano.  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



piano del suddetto fabbricato, avente struttura portante mista in muratura e c.a. e copertura piana non praticabile; i piani sono collegati da scala interna avente accesso dalla pubblica via.

In particolare è costituito da due vani al piano primo e da un vano con annesso servizio igienico al piano secondo, ove è ubicata anche una terrazza praticabile.

I prospetti non sono intonacati; le rifiniture interne dell'unità, destinata a residenza, sono in discrete condizione di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata; in particolare i pavimenti sono in parte in scaglette di marmo, in parte in ceramica, la scala interna è pavimentata con lastre di marmo e dotata di ringhiera in alluminio, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in parte in alluminio, in parte in legno; il servizio igienico è funzionante, dotato di pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti, l'impianto elettrico è sottotraccia; non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Allo stato l'immobile, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è abitato; non continuativamente, dalla famiglia dei debitori eseguiti.

Planimetricamente l'unità, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata, è composta da:

- n.2 vani a piano primo;
- n.1 vano a piano primo con annesso servizio igienico e terrazza praticabile.

La copertura è piana non praticabile.

La superficie coperta che si ricava dalla planimetria catastale risulta pari a



Nel corso del sopralluogo eseguito è stata accertata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del territorio competente, a meno dell'abbattimento della porzione di parete di confine con l'immobile pignorato di cui al sub.4, realizzata dai proprietari per rendere i due immobili comunicanti.

#### **STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati.

#### **a) stima sintetica**

Considerando quanto sopra esposto, il prezzo medio di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché il riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2011, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 600,00/mq.

Si ha pertanto:

- $(2 \times \text{mq} \cdot 25 \times 600,00) = \text{€} \cdot 30.000,00$

#### **b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un

canone lordo mensile complessivo pari a € 250,00. Per quanto sopra è vietata ogni

€ 120,00 x 12 mesi = ..... € 1.440,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x € 1.440,00) = ..... € 360,00

reddito netto annuo = ..... € 1.080,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia, si ha:

€ 1.080,00 x 100/3,0 = € 36.000,00

Valore di stima dell'immobile:

0.5 x € (30.000,00 + 36.000,00) = € 33.000,00

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è in possesso dei debitori esegutati, in particolare è adibito ad abitazione saltuaria degli stessi.

#### QUOTE PIGNORATE.

Dagli atti risulta che sono stati sottoposti a pignoramento i diritti di proprietà spettanti alle parti esegutate, ovvero ½ ciascuno, la quota complessiva pignorata è quindi pari a 1/1.

#### OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI

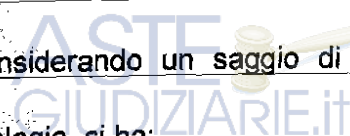
#### SEPARATI.

Date le caratteristiche, estensione e destinazione d'uso dell'immobile, si deve procedere alla vendita in unico lotto:

- **LOTTO n.1:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498 sub.3 Via A. Volta n.11 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita catastale 82,43 - in testa ai debitori esegutati, in quota di proprietà di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 33.000,00



VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: € 33.000,00

**VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO  
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

In mancanza della nota di trascrizione del pignoramento nel fascicolo del  
Creditore procedente, si fa riferimento alla Certificazione notarile rilasciata ai  
sensi della L.302/98 dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica, attestante che  
i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella  
nota di trascrizione del 12/05/2011 ai nn.5652/4470.

**3.2. "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA ANTONIO PACINOTTI N.10, NISCEMI  
(CL), AL N.C.E.U. F.32, MAP.1498, SUB.4".**

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Niscemi al  
**F.32 - part. 1498:**

- *sub.4, cat.A/4, cl.2, vani 3,5, rendita catastale 82,43, Via Antonio Pacinotti  
n.10, piano T-1-2, in testa ai debitori esecutati, in quota di proprietà di ½  
ciascuno, in regime di comunione dei beni.*

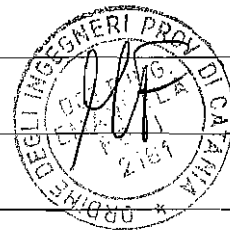
**CONFINI**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione  
risulta che il fabbricato confina per due lati con pubbliche Vie, ovvero con la  
Via A. Volta e la parallela Via A. Pacinotti, per un lato con l'altro immobile  
oggetto di pignoramento cui al sub.3, per il rimanente con unità edilizia di  
proprietà di terzi, che nel corso del sopralluogo eseguito non è stato possibile  
meglio identificare.

E' altresì soprastante l'altro immobile pignorato identificato con il sub.1.

**PROPRIETA' DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile risulta in quota ai due debitori esecutati per ½ ciascuno, in regime





di comunione dei beni.

**PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Per quanto riportato nella certificazione notarile in atti, l'immobile è pervenuto per:

- 10/12 indivisi ad entrambe le parti eseguiti per atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000 (e non 9.04.2000 come riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore precedente, come appurato tramite visure presso l'Archivio notarile di Caltagirone) e trascritto 09.05.2000 ai nn.3551/4302, da potere di

ai quali, dette quote erano pervenute per

successione in morte

trascritta il 03.02.2003 ai nn.2490/2270. A

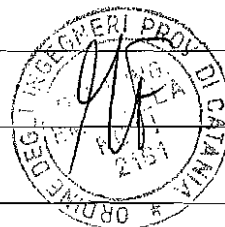
quest'ultimo l'immobile era pervenuto per atto in notar Giuseppe Lombardo in data 01/10/1973 e trascritto il 25.10.1973 ai nn.35109/30011.

- 2/12 indivisi a una delle parti eseguiti per successione in morte del padre, trascritta il 03.02.2003 ai nn.2490/2270. A quest'ultimo l'immobile era pervenuto per atto in notar Giuseppe Lombardo in data 01/10/1973 e trascritto il 25.10.1973 ai nn.35109/30011.

**ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 10.09.2011:

- 1) ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del



nn.15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori eseguiti, per un montante € 87.000,00 di cui € 59.436,16 sorte capitale;

2) Pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Caltagirone, trascritto il 12.05.2011 ai nn.5652/4470 a favore della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo contro i debitori eseguiti.

#### CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA

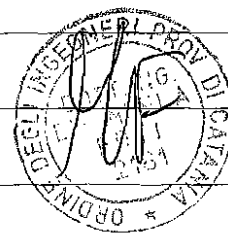
Tramite visure eseguite presso l'Archivio Notarile di Caltagirone, è stato appurato che nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, e che nel 1962 sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Comune di Niscemi istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 prot.18656 dell'11/11/1985 e pagata la relativa oblazione; è altresì dichiarato che la sanatoria non è stata completata né il Comune ha emesso provvedimenti.

È stata quindi richiesta al Comune di Niscemi attestazione della condizione tecnico-amministrativa dell'immobile, ovvero dell'esistenza di certificato di abitabilità e/o agibilità o di Concessione edilizia, o, se non completata, dello stato della sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 sopra citata.

Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012, di seguito allegata, è riportato che:

- La domanda di sanatoria presentata in data 11 Novembre 1985 prot.18656, come riportato nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian

Vincenzo Pisa di Niscemi in data 19.04.2000, di cui è oggetto in vendita beni



nn.15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori esecutati, per un montante € 87.000,00 di cui € 59.436,16 sorte capitale;

2) Pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Caltagirone, trascritto il 12.05.2011 ai nn.5652/4470 a favore della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo contro i debitori esecutati.

**CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

Tramite visure eseguite presso l'Archivio Notarile di Caltagirone, è stato appurato che nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi in data 19.04.2000, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, e che nel 1962 sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Comune di Niscemi istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 prot.18656 dell'11/11/1985 e pagata la relativa oblazione; è altresì dichiarato che la sanatoria non è stata completata né il Comune ha emesso provvedimenti.

È stata quindi richiesta al Comune di Niscemi attestazione della condizione tecnico-amministrativa dell'immobile, ovvero dell'esistenza di certificato di abitabilità e/o agibilità o di Concessione edilizia, o, se non completata, dello stato della sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 sopra citata.

Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012, di seguito allegata, è riportato che:

- La domanda di sanatoria presentata in data 11 Novembre 1985

prot.18656, come riportato nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gian



identificato in catasto il F.32 part.1689, non oggetto dell'atto di trasferimento medesimo né dell'atto di pignoramento in questione;

- per gli immobili in catasto al **F.32 part.1498 sub.3 4** "risulta prodotta documentazione integrativa; per essi non risulta presentata istanza di sanatoria e non risultano menzionati nella domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.18656 dell'11/11/1985; **sono suscettibili di sanatoria e pertanto, è fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge per gli illeciti edilizi realizzati (... in difformità o in assenza di licenza/concessione edilizia) per i quali, non è stata comunque richiesta la sanatoria.**

Per quanto si evince dall'attestazione rilasciata dal comune l'immobile in oggetto è suscettibile di sanatoria edilizia.

#### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile pignorato è ubicato in zona semicentrale dell'aggregato urbano del Comune di Niscemi, dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Fa parte di un edificio a tipologia "a candela", costituito nell'intero da n.3 elevazioni fuori terra con affaccio doppio, prospettando per un lato sulla Via A. Volta, per il lato opposto sulla Via A. Pacinotti da cui ha accesso dal civico n.10.

L'immobile in questione, individuato con il sub.4, è ubicato al primo e secondo piano, con struttura portante mista in muratura e c.a. e copertura piana non praticabile; i piani sono collegati da scala interna avente accesso dalla pubblica via.

In particolare è costituito da due vani al piano primo con annesso servizio



praticabile.

Il vano al piano secondo ha il solaio di copertura in precarie condizioni statiche ed in parte puntellato, allo stato quindi non è agibile.

I prospetti non sono intonacati; le rifiniture interne dell'unità, destinata a residenza, sono in discrete condizione di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata; in particolare i pavimenti sono in parte in scaglette di marmo, in parte in ceramica, la scala interna è pavimentata con lastre di marmo e dotata di ringhiera in alluminio, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in parte in alluminio, in parte in legno; il servizio igienico è funzionante, dotato di pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti, l'impianto elettrico è sottotraccia; non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Allo stato l'immobile, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione al piano primo, mentre necessita di interventi di manutenzione straordinaria al piano secondo, in particolare di intervento di consolidamento del solaio di copertura.

È abitato, non continuativamente, dalla famiglia dei debitori esecutati.

Planimetricamente l'unità, sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata, è composta da:

- n.2 vani a piano primo con annesso servizio igienico;
- n.1 vano a piano primo e terrazza praticabile.

La copertura è piana non praticabile.

La superficie coperta che si ricava dalla planimetria catastale risulta pari a mq. 25 circa per piano.

Nel corso del sopralluogo eseguito è stata accertata la sostanziale conformità

tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del territorio competente, a meno dell'abbattimento della porzione di parete di confine con l'immobile pignorato di cui al sub.3, realizzata dai proprietari per rendere i due immobili comunicanti.

#### STIMA DEL BENE PIGNORATO

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati.

#### **a) stima sintetica**

Considerando quanto sopra esposto, con particolare riferimento alle condizioni statiche del solaio di copertura del vano al piano secondo, il prezzo medio di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché il riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2011, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 600,00/mq per il piano primo e di € 400,00 al mq. per il piano secondo.

Si ha pertanto:

- $\text{mq } 25 \times (600,00 + 400,00) = \text{€ } 25.000,00$

#### **b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 80,00, considerando le precarie

condizioni del vano al secondo piano, praticamente allo stato non agibile.

Pertanto si ha:

€ 80,00 x 12 mesi = ..... € 960,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0,25 x € 960,00) = ..... € 240,00

reddito netto annuo = ..... € 720,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia, si ha:

€ 720,00 x 100/3,0 = € 24.000,00

Valore di stima dell'immobile:

0,5 x € (25.000,00 + 24.000,00) = € 23.500,00

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è in possesso dei debitori esegutati, in particolare è adibito ad abitazione saltuaria degli stessi.

#### QUOTE PIGNORATE.

Dagli atti risulta che sono stati sottoposti a pignoramento i diritti di proprietà spettanti alle parti esegutate, ovvero 1/2 ciascuno, la quota complessiva pignorata è quindi pari a 1/1.

#### OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI SEPARATI.

#### SEPARATI.

Date le caratteristiche, estensione e destinazione d'uso dell'immobile, si deve

procedere alla vendita in unico lotto:

- **LOTTO n.2:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498 sub.4 Via A. Pacinotti n.10 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita

catastale 82,43 in testa ai debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/2

ciascuno, in regime di comunione dei beni.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 23.500,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: € 23.500,00

**VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:**

In mancanza della nota di trascrizione del pignoramento nel fascicolo del Creditore procedente, si fa riferimento alla Certificazione notarile rilasciata ai sensi della L.302/98 dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica, attestante che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione del 12/05/2011 ai nn.5652/4470.

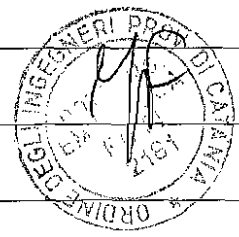
3.3 "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA ALESSANDRO VOLTA C.M., NISCEMI (CL) AL N.C.E.U. F.32, MAP. 1498, SUB.1 E SUB.2".

Gli immobili sono censiti al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Niscemi al F.32 - part. 1498:

• sub.1, cat.A/4, cl.1, vani 2,5, rendita catastale 50,35, Via Alessandro Volta, piano T, in testa al padre di uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1000/1000.

• sub.2, cat.A/4, cl.1, vani 2,5, rendita catastale 50,35, Via Antonio Pacinotti n.12, piano T, in testa al padre di uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1000/1000.

Si attenziona che l'intestazione catastale degli immobili di cui al sub.1 e 2 è riferita al precedente proprietario deceduto; sono pervenuti per successione ereditaria del suddetto intestatario, in quota 1/6, a uno dei due debitori esegutati, come risulta dalle visure ipocatastali prodotte dal Creditore Procedente.





**CONFINI**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione risulta che l'immobile confina per due lati con pubbliche Vie parallele, ovvero con la Via A. Volta e la Via A. Pacinotti, per gli altri due lati con unità edilizie di proprietà di terzi, che nel corso del sopralluogo eseguito non è stato possibile meglio identificare.

E' altresì sottostante gli immobile pignorati identificati con il sub.3 e 4.

**PROPRIETÀ DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

L'immobile risulta in quota a uno dei due debitori esegutati per 1/6, in regime di comunione dei beni.

**PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Per quanto riportato nella certificazione notarile in atti, l'immobile è pervenuto in quota di proprietà di 1/6 a una delle parti esegutate per successione in morte del padre, trascritta il 03.02.2003 ai nn.2490/2270. A quest'ultimo l'immobile era pervenuto per atto in notar Giuseppe Lombardo in data 01/10/1973 e trascritto il 25.10.1973 ai nn.35109/30011.

**ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 10.09.2011:

1) ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Mantova in data 09.10.2009, iscritta il 27.10.2009 ai nn.15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori esegutati, per un montante € 87.000,00 di cui € 59.436,16 sorte capitale;

2) ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del

Tribunale di Mantova in data 09.10.2009, iscritta il 30.10.2009 ai nn. 15938/3558, in estensione all'ipoteca iscritta il 27.10.2009 ai nn. 15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori esecutati, per un montante € 87.000,00 di cui € 59.436,16 sorte capitale.

3) Pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Caltagirone, trascritto il 12.05.2011 ai nn. 5652/4470 a favore della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo contro i debitori esecutati.

**CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

Per quanto si evince dalla documentazione in atti e dalle visure eseguite la costruzione dell'immobile è antecedente il 1967.

**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato è ubicato in zona semicentrale dell'aggregato urbano del Comune di Niscemi, dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Fa parte di un edificio a tipologia "a candela", costituito nell'intero da n.3 elevazioni fuori terra con affaccio doppio, prospettando per un lato sulla Via A. Volta, per il lato opposto sulla Via A. Pacinotti, con struttura portante mista in muratura e c.a. e copertura piana non praticabile.

L'immobile in questione, individuato con i sub. 1-2, è ubicato al piano terra.

In particolare è costituito da quattro vani con annesso servizio igienico.

I prospetti non sono intonacati; le rifiniture interne dell'unità, destinata a residenza, dovrebbero essere analoghe a quelle dei soprastanti sub. 3 e 4, secondo le indicazioni ricevute in corso di operazioni peritali.

L'unità pignorata nel complesso è costituita dall'unione dei sub. 1 e 2, resi

comunicanti tramite l'apertura di una porta nei vani prospettanti sulla via Pacinotti, secondo le indicazioni ricevute in corso di operazioni peritali.

La superficie coperta che si ricava dalla planimetria catastale risulta pari a mq. 50 circa.

#### **STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati.

#### **a) stima sintetica**

Considerando quanto sopra esposto, il prezzo medio di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché il riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2011, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 500,00/mq.



Si ha pertanto:

$$\bullet \text{ mq. } 50 \times 500,00 = \text{€ } 25.000,00$$

#### **b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 100,00. Pertanto si ha:

$$\text{€ } 100,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.200,00$$

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

$(0.25 \times \text{€} 1.200,00) = \dots \dots \dots \text{€} 300,00$

reddito netto annuo =  $\dots \dots \dots \text{€} 900,00$

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia, si ha:

$\text{€} 900,00 \times 100/3,0 = \text{€} 30.000,00$

Valore di stima dell'immobile:

$0,5 \times (\text{€} 25.000,00 + \text{€} 30.000,00) = \text{€} 27.500,00$

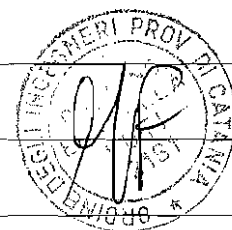
**STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile è in possesso della madre di uno dei due debitori esegutati, in particolare è adibito ad abitazione della stessa, secondo le indicazioni ricevute in corso di operazioni peritali.

**QUOTE PIGNORATE.**

Dagli atti risulta che sono stati sottoposti a pignoramento i diritti di proprietà spettanti a uno dei due debitori esegutati, pari a 1/6.

Considerato che le unità in proposito risultano in quota indivisa e che non possono essere comodamente divisibili (per mancanza di convenienza economica di un eventuale progetto di divisione che tenga conto della suddetta quota di proprietà), deve valutarsi una percentuale di riduzione che tenga conto dell'acquisto di quote indivise, che si ritiene congruamente individuabile nella quota del 33%.



**OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI**

**SEPARATI.**

Data l'ubicazione, le caratteristiche, l'estensione e la destinazione d'uso

dell'immobile, nonché l'esistenza di più accessi dalla pubblica Via, si può

suddividere l'immobile in due lotti di pari estensione, identificati con il sub.1 e il sub.2, anche in relazione alla circostanza che il sub.1 è sottostante al sub.4 e il sub.2 è sottostante al sub.3.

• **LOTTO n.3:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

sub.1 Via A. Volta piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale 50,35 -

in testa a uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/6.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €.27.500,00/2=€.13.750,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/6x€.13.750,00 =€. 1.528,00**

• **LOTTO n.4:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1498

sub.2 Via A. Pacinotti n.10 - piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale

50,35 - in testa a uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/6.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €.27.500,00/2=€.13.750,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/6x€.13.750,00 =€. 1.528,00**

**VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO  
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

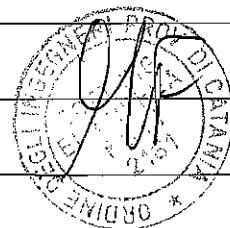
In mancanza della nota di trascrizione del pignoramento nel fascicolo del Creditore procedente, si fa riferimento alla Certificazione notarile rilasciata ai sensi della L.302/98 dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica, attestante che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione del 12/05/2011 ai nn.5652/4470.

**3.4 - "COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA NINO BIXIO, NISCEMI (CL), AL N.C.E.U. F.32, MAP.1604"**

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Niscemi al

**F.32 - part. 1604 - vani 10, cat.A/4, cl.2, rendita catastale 235,50, piani T-1-2,**

in testa a uno dei due debitori esegutati in quota di proprietà di 1/18.



**CONFINI**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione risulta che il fabbricato è ubicato all'incrocio di due pubbliche Vie, ovvero la Via Nino Bixio e la Via Silvio Pellico, per gli altri due lati con unità edilizie di proprietà di terzi, che nel corso del sopralluogo eseguito non è stato possibile meglio identificare.

**PROPRIETA DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

L'immobile risulta in quota a uno dei due debitori esegutati per 1/18, in regime di comunione dei beni.

**PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI**

Per quanto riportato nella certificazione notarile in atti, la quota di immobile è pervenuta a uno dei due debitori esegutati per successione in morte del padre, non trascritta ma accettata con accettazione tacita trascritta il 16.06.2010 ai nn.8589/6102, a seguito di atto di vendita ai rogiti del Notaio Andrea Bartoli del 04.06.2010, trascritto il 16.06.2010 ai nn.8590/6103.



Riguardo la provenienza del medesimo immobile al padre deceduto si attenziona che l'atto citato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Terranova di Modica, si riferisce non al bene pignorato ma ad altro bene di proprietà del defunto, come appurato tramite la comparazione delle visure eseguite presso l'Archivio notarile di Caltagirone e l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi per appurare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dell'immobile in questione.

Con nota del 22.12.2012 la scrivente ha segnalato tale discrepanza al legale del Creditore Procedente affinché provvedesse alla trasmissione della documentazione corretta. Alla data di deposito della presente relazione nulla è

pervenuto in merito alla scrivente.

**INFORMAZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 10/09/2011:

1) Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Mantova in data 09.10.2009, iscritta il 27.10.2009 ai nn.15835/3547 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo e contro i debitori esegutati, per un montante di € 87.000,00 di cui € 59.436,16 sorte capitale;

2) Rigoramento immobiliare notificato il 18/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto il 12.05.2011 ai nn.5652/4470 a favore della Banca di Credito cooperativo di Castel Goffredo con sede in Castel Goffredo contro i debitori esegutati, gravante su tutti gli immobili sopra descritti.

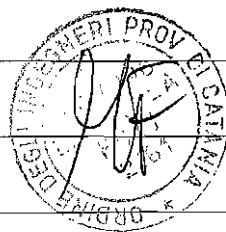
**CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

Per quanto si evince dalla documentazione in atti e dalle visure eseguite la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967.

È stata quindi richiesta al Comune di Niscemi attestazione della condizione tecnico amministrativa dell'immobile, ovvero dell'esistenza di certificato di abitabilità e/o agibilità o di Concessione edilizia.

Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 13.02.2012, di seguito allegata, è riportato che:

- Il fabbricato è stato realizzato in difformità alla Licenza edilizia n.47/1963;
- Sono state presentate due richieste di sanatoria in data 30.10.1986, prot. n. 21628 e 21629, con pagamento dell'oblazione;



L. 47/55 per entrambe le domande;

Nell'attestazione è inoltre specificato che, se la superiore documentazione non viene prodotta entro il termine di mesi tre dalla notifica, le sanatorie sono improcedibili, con conseguente diniego per carenza di documentazione, ed inoltre che in mancanza di essa non è possibile quantificare l'oblazione e gli oneri concessori se dovuti.

#### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile pignorato è ubicato in zona semicentrale dell'aggregato urbano del Comune di Niscemi, dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

È costituito da una casa a tipologia unifamiliare avente tre elevazioni fuori terra con affaccio doppio, essendo ubicata all'incrocio tra le Vie Bixio e Pellico, con accessi da entrambe le vie.

L'immobile ha struttura portante mista in muratura e c.a. e copertura non praticabile; i piani sono collegati da scala interna avente accesso anche dalla Via Pellico.

In particolare è costituito da due vani al piano terra, di cui uno adibito a cucine, l'altro a garage, con annessi servizio igienico, ripostiglio e disimpegni; due vani al piano primo con annesso servizio igienico e camerino; un vano al piano secondo con terrazza praticabile al piano.

I prospetti sono intonacati; le rifiniture interne dell'unità, destinata a residenza, sono in buone condizione di conservazione e di recente manutenzione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata; in particolare i pavimenti sono per la maggior estensione in ceramica, nella scala in scagliette di marmo; le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in parte in alluminio, in parte in legno; i servizi igienici sono funzionanti.



dotati di pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti, l'impianto elettrico è sottotraccia.

Allo stato l'immobile, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è abitato da congiunti di uno dei debitori esecutati.

La superficie coperta che si ricava dalla planimetria catastale risulta pari a mq.40 circa per i piani terra e primo, mq.20 circa per il piano secondo, compresa terrazza.

Nel corso del sopralluogo eseguito è stata accertata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del territorio competente, a meno di alcune variazioni nella distribuzione interna; in particolare:

- al piano terra, nella porzione angolare del fabbricato è stato realizzato un vano garage, eliminando la scala con ingresso dalla Via Bixio e due tramezzi, e allargando un vano porta per realizzare il passo carraio;
- al piano primo, nella parte soprastante il suddetto garage, sono stati realizzati due piccoli vani nello spazio prima occupato dalla scala.

Le suddette variazioni planimetriche non alterano comunque la consistenza volumetrica dell'immobile.

#### **STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati.

**a) stima sintetica**

Considerando quanto sopra esposto, il prezzo medio di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, nonché il riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2011, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 600,00/mq.

Si ha pertanto:

•  $(2 \times \text{mq } 40 \times 600,00 + \text{mq } 20 \times 600,00) = \text{€ } 60.000,00$

**b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 240,00. Pertanto si ha:

€ 240,00 x 12 mesi = ..... € 2.880,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

$(0,25 \times \text{€ } 2.880,00) = \dots\dots\dots \text{€ } 720,00$

reddito netto annuo = ..... € 2.160,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia si ha:

$\text{€ } 2.160 \times 100/3,0 = \text{€ } 72.000,00$

Valore di stima dell'immobile:

$0,5 \times (\text{€ } 60.000,00 + 72.000,00) = \text{€ } 66.000,00$

**STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile è in possesso di congiunti di no dei debitori esegutati, in particolare

e adibito ad abitazione degli stessi.



**QUOTE PIGNORATE.**

Dagli atti risulta che sono stati sottoposti a pignoramento i diritti di proprietà spettanti a una delle parti esegutate pari a 1/18.

Considerato che l'unità in proposito è in quota indivisa e che non può essere comodamente divisibili (per mancanza di convenienza economica di un eventuale progetto di divisione che tenga conto della suddetta quota di proprietà), deve valutarsi una percentuale di riduzione che tenga conto dell'acquisto di quote indivise, che si ritiene congruamente individuabile nella quota del 33%.

**OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI SEPARATI.**

Dato le caratteristiche, estensione e destinazione d'uso dell'immobile, appare opportuno procedere alla vendita in unico lotto:

**LOTTO n.5:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part. 1604 Via N. Bixio piani T-1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 10, rendita catastale 235,50 - in testa a uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/18, in regime di comunione dei beni.



**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 66.000,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/18x€ 66.000,00 = € 2.443,00**

**CERTIFICAZIONE DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

In mancanza della nota di trascrizione del pignoramento nel fascicolo del Creditore procedente, si fa riferimento alla Certificazione notarile rilasciata ai

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione del 12/05/2011 ai nn.5652/4470.

#### 4. - COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

**A) LOTTO n.1:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part.

1498 sub.3 Via A. Volta n.11 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita catastale 82,43 - in testa ai debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €. 33.000,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: €. 33.000,00**

**B) LOTTO n.2:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part.

1498 sub.4 Via A. Pacinotti n.10 piani 1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 3,5, rendita catastale 82,43 - in testa ai debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €. 23.500,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: €. 23.500,00**

**C) LOTTO n.3:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part.

1498 sub.1 Via A. Volta piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale 50,35 - in testa a uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/6.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €.27.500,00/2 = €.13.750,00**

**VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/6x€.13.750,00 =€. 1.528,00**

**D) LOTTO n.4:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part.

1498 sub.2 Via A. Pacinotti n.10 - piano T, cat. A/4 cl. 1, vani 2,5, rendita catastale 50,35 - in testa a uno dei due debitori esegutati, in quota di proprietà di 1/6.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €.27.500,00/2=€.13.750,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/6x€.13.750,00 =€. 1.528,00

E) LOTTO n.5: Catasto fabbricati del Comune di Niscemi F.32 - part.

1604 Via N. Bixio piani T-1-2, cat. A/4 cl. 2, vani 10, rendita catastale

235,50 - in testa a uno dei due debitori esecutati, in quota di proprietà di

1/18, in regime di comunione dei beni.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €. 66.000,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: 0,66x1/18x€. 66.000,00 = €. 2.443,00

Alla presente relazione di consulenza si allegano n.22 foto, n.2 estratti di mappa catastale, n.5 planimetrie catastali e l'attestazione del Comune di Niscemi.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 14 marzo 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

