

III. mo Sig. Giudice dott. GENNARO Marcello del  
tribunale di Caltagirone

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

Proc. Esecutiva immobiliare n° 96/2008 R.G. Es.

Ruolo: Generale delle espropriazioni immobiliari

Oggetto: Espropriazione immobiliare

Creditori:

- Banca Antonveneta S.p.A

elettivamente domiciliata in Caltagirone P.zza Umberto I n.  
19, presso lo studio legale degli Avv.ti Antonino Gitto e  
Alberto Giaconia, che la rappresentano sia unitamente che  
disgiuntamente;

Banca Antonveneta S.p.A

data notifica precetto: 13/05/2008

data notifica pignoramento: 16/06/2008

credito:.....53.138,05 € oltre Iva CPA ed interessi

(cinquantatremilacentotrentotto/05 euro)

## Perizia d'ufficio

Al sottoscritto, arch. Fabio Alba, con studio tecnico in Caltagirone alla Via Barletta n. 42, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1431, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento soprindicato, all'udienza del 31/03/2009, l'Ill.mo Giudice sottoponeva al CTU i seguenti quesiti:

- 1. 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;*
- 2. 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;*
- 3. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 4. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

5. *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;*
6. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
8. *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;*
9. *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;*
10. *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 dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghi, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

*11. 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;*

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

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

*14. 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 ne risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*15. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia*

*soggetto al pagamento dell'IVA fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;*

*16. 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;*

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, lo scrivente eseguiti i necessari sopralluoghi, rilievi e ricerche, può riferire con la seguente relazione di stima.

IL C.T.U.

## INDICE

1. PREMESSA.....	PAG. 7
2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	PAG. 12
3. QUOTE DI PROPRIETA'.....	PAG. 19
4. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	PAG. 21
5. CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 32
6. CONCLUSIONI.....	PAG. 37

### ALLEGATO A

- stato di famiglia integrale
- certificato di residenza
- titoli di proprietà
- visura ipotecaria aggiornata

### ALLEGATO B

- estratto di mappa
- visura storica per immobile
- planimetrie catastali

### ALLEGATO C

- determina importo oblazioni ed oneri concessori
- richiesta integrazione documenti per sanatoria  
abusi edilizi
- destinazione urbanistica zona B1

### ALLEGATO D

- copia denuncia opere edili del 25/03/1966
- Istanza sanatoria, L.R. 29/02/1980 n.7
- Istanza sanatoria, L.47/85
- n.3 ricevute attestanti il pagamento delle  
oblazioni

- Tavole grafiche
- ALLEGATO E
- rilievo fotografico

## 1. PREMESSA

Ricevuto l'incarico in data 31 marzo 2009 lo scrivente ha iniziato le necessarie ricerche presso gli uffici di Caltagirone, Niscemi e Caltanissetta.

Relativamente ai beni pignorati, realizzati in parte abusivamente ed in tempi successivi, sono state richieste due concessioni edilizie in sanatoria, di queste, ad oggi nessuna pratica è stata ancora definita. Per tale motivo si è reso necessario, fornendo parte della documentazione mancante e previa verifica dei luoghi, richiedere al competente ufficio condono edilizio del Comune di Niscemi determina sui conguagli delle oblazioni e degli oneri concessori.

La complessità delle indagini, la ricostruzione storica dello sviluppo edilizio abusivo del bene pignorato, la valutazione della quota di proprietà in capo al debitore esecutato, nonché i riscontri richiesti ai vari uffici, purtroppo, hanno richiesto tempi più lunghi del previsto. Per tale motivo è stata presentata istanza di proroga.

Per rispondere ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, sono stati prodotti i seguenti documenti riferiti al debitore esecutato:

- stato di famiglia integrale;
- certificato di residenza;
- copia dei titoli di proprietà;
- visure immobiliari;
- planimetrie catastali;
- aggiornamento visura ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Caltanissetta;

- conguaglio oblazioni e oneri con determina dell'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi;

Completate le ricerche preliminari, previa comunicazione alle parti con raccomandata A/R, veniva fissato in data 03/11/2009 alle ore 9:30 un sopralluogo al fine di verificare e rilevare gli immobili oggetto di stima.

Così, alla data concordata, si è potuto visionare l'immobile, effettuare i necessari rilievi geometrico e fotografico, valutarne lo stato di conservazione, verificarne l'uso, nonché la rispondenza di quanto visionato con i documenti e le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso il locale UTC.

Da ricerche anagrafiche a nome del debitore esecutato emerge che:

da uno stato di famiglia integrale il nucleo familiare è composto dalla moglie, da tre figli viventi, una deceduta ed un nipote;

Il debitore esecutato, assieme alla propria moglie risiedono nell'immobile pignorato e per quanto si è potuto constatare sono gli unici occupanti.

In data 15/12/1961, registrato al n. 34348 del repertorio ed al n. 11441 di raccolta, con rogito a firma del Notaio dott. Giacomo Gagliani residente in Niscemi, il debitore esecutato ed il di lui padre acquistavano in parti uguali:

- la superficie di metri quadrati quarantaquattro, di area edificabile sita in Niscemi C.da Sperlinga, distaccata da maggiore estensione, catastata alla ditta della venditrice pagina 13486 foglio 33 da volturare secondo il tipo di frazionamento che sarà unito alla domanda di voltura, la particella 260/a centiare quarantaquattro.

Nel menzionato rogito, gli acquirenti dichiaravano di voler costruire, in detta area, una casa di civile abitazione non



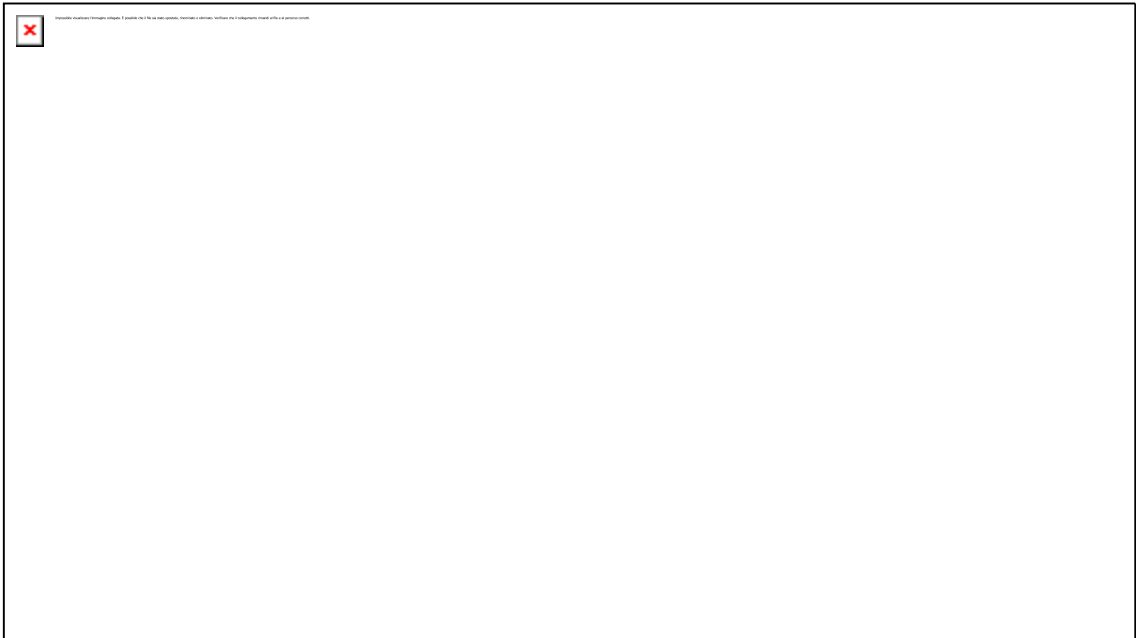
avente le caratteristiche di abitazione di lusso. Per tale motivo chiedevano le agevolazioni fiscali, obbligandosi ad effettuare la costruzione nel biennio successivo alla data del rogito e nel rispetto di quanto disposto dalla legge stessa.

In data 10/08/1967 registrato al n. 52178 di repertorio ed al n. 25910 di raccolta, il padre del debitore esecutato vende alla moglie dello stesso debitore:

- la metà indivisa di una casetta terrana ad aria libera in Niscemi Via Rosso di San Secondo nn. 10 e 12, nell'intero composta di un vano, confinante con la detta via...., in catasto ancora non segnata e dipendente dal foglio 33 particella 858. Pervenuto il suolo su cui sorge da rogito del Notaio Gagliani del 15/12/1961.

In data 04/12/1973 registrato al n. 1843 di repertorio e al n. 719 di raccolta, il debitore esecutato acquista:

- l'area sovrastante alla casa terrana in Niscemi Via Giordano Bruno n. 38 composta da un solo vano della superficie di metri quadrati trentacinque circa, confinante con sottostante casa del venditore, con detta via, con casa del compratore; in catasto dipendente dalla particella 260 del foglio 33.



Da una recente ispezione ipotecaria emergono, a carico del debitore esecutato, le seguenti formalità:

1. NOTA DI ISCRIZIONE del 06/03/2008 Registro Particolare 586 Registro Generale 3138, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE repertorio 237/2007 del 26/11/2007.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

UNITA' NEGOZIALE N.1

immobile n.1

Comune di Niscemi, catasto terreni, Fgl.33 part.11a 266/A terreno in C.da Sperlinga;

immobile n.2

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858 sub. 6, appartamento in Via Rosso di San Secondo, consistenza 1,5 vani;

immobile n.3

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858

sub.7, appartamento in Via Rosso di San Secondo,  
consistenza 6 vani;

immobile n. 4

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858  
sub.8, appartamento in Via Rosso di San Secondo,  
consistenza 1,5 vani;

UNITA' NEGOZIALE N.2

immobile n. 1

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 260,  
lastrico solare in Via Giordano Bruno;

SOGGETTO A FAVORE: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA sede  
in Padova (PD).

Pignoramento per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'unità negoziale n.1 e  
per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n.2

ULTERIORI INFORMAZIONI

con il decreto ingiuntivo n.237/2007 il Tribunale di  
Caltagirone ha ingiunto al debitore esecutato e ad una  
figlia dello stesso, il pagamento in favore della Banca  
Antoniana Popolare Veneta SPA dell'importo di € 39.280,93  
oltre interessi al tasso del 5% dal 26/07/2007 al soddisfo  
e l'ulteriore importo di € 11.304,66 oltre interessi al  
tasso del 5% dall'1/7/2007 al soddisfo.

2. NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/09/2008 Registro Particolare  
8767 Registro Generale 11863, Pubblico Ufficiale UFFICILAE  
GIUDIZIARIO DI CALTAGIRONE repertorio 96/2008 del  
16/06/2008.

Da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO

11

Studio di Architettura

FABIO ALBA

ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabloalba@Virgilio.it

## IMMOBILI.

Da un ispezione ipotecaria riferita all'immobile sito nel Comune di Niscemi e rilavato al catasto fabbricati Fgl. N.33, part.11a 858 sub. 6, di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del debitore esecutato, oltre all'iscrizione di cui al punto 1 e la nota di trascrizione di cui al punto 2, alla data del 10/11/2009 non risultano altre formalità.

In riferimento all'unità negoziale n.1 immobile n.1, il terreno di cui trattasi è quello sul quale verrà edificato il manufatto oggi pignorato, così analogamente per l'unità negoziale n.2 immobile n. 1, sul lastrico solare abusivamente è stato ampliato l'immobile.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RICONTRATE

Le unità immobiliari oggetto di stima indicate agli atti sono:

immobile n.1

Comune di Niscemi, catasto terreni, Fgl.33 part.11a 266/A terreno in C.da Sperlinga;

immobile n.2

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858 sub. 6, appartamento in Via Rosso di San Secondo, consistenza 1,5 vani;

immobile n.3

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858 sub.7, appartamento in Via Rosso di San Secondo, consistenza 6 vani;

immobile n. 4

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 858 sub.8, appartamento in Via Rosso di San Secondo, consistenza 1,5 vani;

immobile n. 5

Comune di Niscemi, catasto fabbricati, Fgl.33 part.11a 260, lastrico solare in Via Giordano Bruno;

Allo stato di fatto, le unità immobiliari al n.1 e n.5, si riferiscono allo stesso bene e rappresentano rispettivamente il terreno ed il lastrico solare sui quali è stato edificato lo stabile oggi meglio identificato come:

Immagine rilevato al N.C.E.U. di Niscemi al foglio n° 33 particella n° 858 sub.6,7 e 8, ricade in zona A1 (ovvero tessuti urbani completati o in via di completamento), il quale confina con i fabbricati contrassegnati dai numeri di particella 851 e 150.

L'immobile di cui trattasi è ubicato all'angolo tra le Vie Rosso di San Secondo e Giordano Bruno, una zona densamente antropizzata a Nord-Est della città; distante circa 600 ml dalle centrali vie Marconi e XX Settembre è facilmente raggiungibile dal V.le M. Gramsci, quest'ultima, un'arteria viaria che attraversa tutta la città e si inserisce in un tessuto urbano ormai consolidato.

Da una comunicazione di opere edili datata 25/03/1966, finalizzata alla sopraelevazione di due piani, si descrive che la struttura portante del fabbricato sarà costituita da conci di tufo e malta di calce e cemento, mentre, i solai saranno in latero cemento realizzati con travetti prefabbricati misti a voltine in pomice.

Per quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo, poiché tutte le pareti sono intonacate, non si ha un riscontro diretto ne sulla tipologia della muratura ne su quella dei solai.

Comunque tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona,

pertanto, quanto descritto nella comunicazione delle opere è facilmente condivisibile.

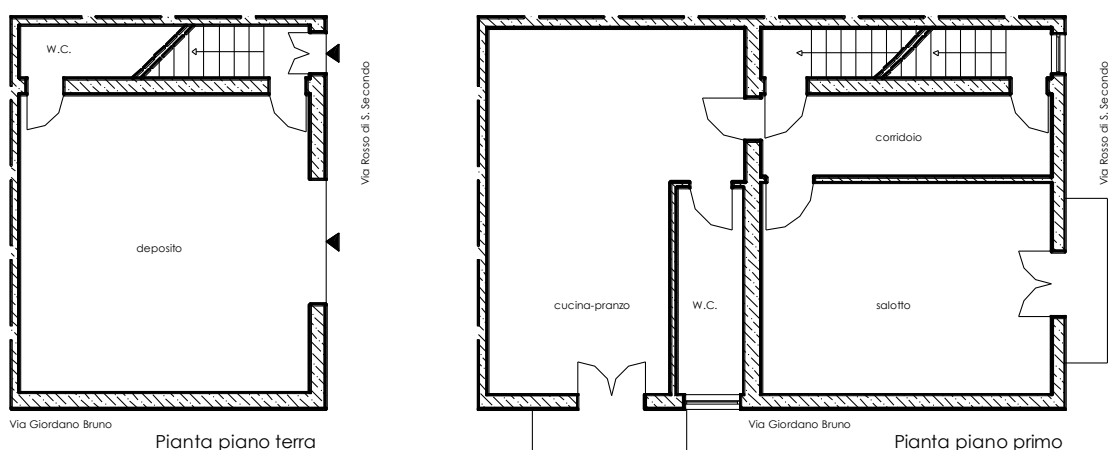
Il manufatto in oggetto si trova all'angolo tra la Via Rosso di San Secondo e la Via Giordano Bruno, ha una pianta rettangolare e si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

Il pianterreno è formato da due unità immobiliari, la prima si affaccia sulla Via Giordano Bruno è di proprietà di altra ditta, mentre la seconda appartiene al debitore esecutato e alla propria moglie, così come i sovrastanti piani, collegati da una scala interna.

Sulla Via Rosso di San Secondo vi sono due ingressi, il primo costituito da un'ampia saracinesca che permette l'accesso al vano terrano, mentre al civico n. 14 si trova l'accesso ai piani superiori, raggiungibili attraverso la scala interna.

Il vano terrano della superficie utile di mq 30 circa, più un servizio igienico ricavato nel sottoscala, probabilmente già utilizzato a negozio si presta bene a questa destinazione.

Dotato di un impianto elettrico sottotraccia, appare non conforme alle attuali normative. Le pareti perimetrali sono rivestite con una datata boiserie che arriva quasi al soffitto e le finiture in



generale, ormai vetuste, non presentano carattere di pregio.

In fondo al locale, sul lato sinistro nel sottoscala, è stato ricavato un piccolo servizio igienico, anche questo in pessime condizioni. Tale servizio, in caso di utilizzo a negozio, andrebbe necessariamente adeguato alle normative in materia igienico-sanitaria, previa verifica delle altezze.

Una porta interna collega il vano terrano al corpo scala, attraverso il quale si raggiungono i piani superiori. Nello stesso vano, un bussolotto antistante la saracinesca, realizzato in alluminio e vetro, funge da espositore e da filtro tra il locale e la strada su cui si apre.

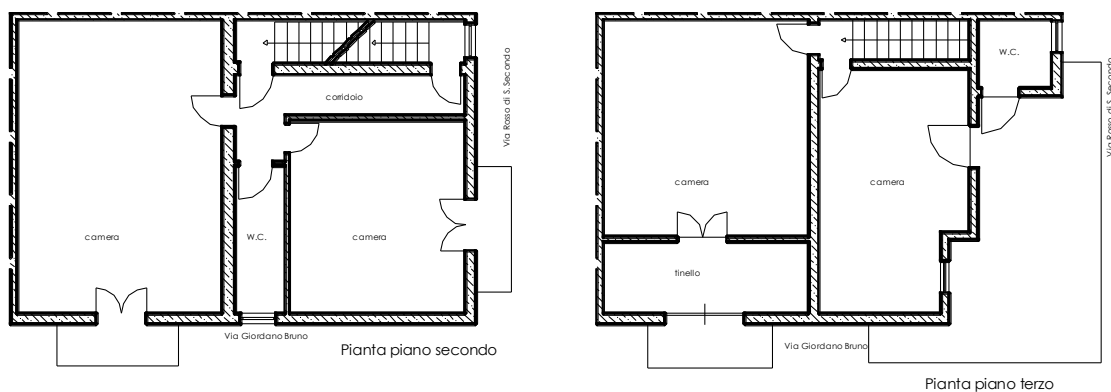
Dal civico n. 14 della Via Rosso di San Secondo, un portoncino in alluminio permette l'accesso sulla rampa di scala, unico collegamento ai piani superiori.

Al primo piano si trovano: una cucina soggiorno dalla superficie utile di mq 28 circa, un servizio igienico dalla superficie di mq 5 circa, una camera dalla superficie di mq 22 circa ed un corridoio dalla superficie di mq 8,5 circa, quest'ultimo permette di raggiungere il corpo scala che conduce al secondo piano.

Ad eccezione dei gradini della scala che sono in marmo, i pavimenti del primo piano sono di diversa natura, infatti, sono

stati rilevati: moquette, ceramica e segati di marmo. Le pareti della cucina soggiorno come quelle della camera adiacente, sono caratterizzate da carta da parati, gli infissi sono in legno con tapparelle in plastica.

In questo piano non vi è riscaldamento centralizzato, l'impianto elettrico appare carente e le rifiniture nell'insieme sono di discreta fattura.



Il primo piano non si sviluppa su un unico livello, ma la cucina-soggiorno rimane più alta di due gradini rispetto al corridoio ed alla camera. La differente quota è dovuta al fatto che i vani sono stati realizzati in tempi diversi ed in ampliamento a volumi già esistenti.

Il debitore esecutato e la moglie vivono prevalentemente in questo piano, dove il salotto che si apre sul corridoio è stato attrezzato con un letto. Salendo un'altra rampa di scale si arriva al secondo piano, realizzato su un unico livello, qui si trovano: una camera da letto dalla superficie di mq 33,7 circa, una seconda camera da letto dalla superficie di mq 19 circa, un bagno dalla superficie di mq 4 circa ed un corridoio dalla superficie di mq 6,5 circa. Anche questo piano è privo di riscaldamento autonomo, l'impianto elettrico è da adeguare, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.



In una delle due camere da letto, in un angolo del soffitto è stata rilevata una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante, anche questo piano non presenta finiture di pregio.

Completa lo stabile il terzo ed ultimo piano, realizzato in difformità alle prescrizione del nulla osta n. 21 rilasciato in data 01/04/1966 dal Comune di Niscemi. Qui si trovano: un ampio vano dalla superficie di mq 25 circa utilizzato a soggiorno pranzo, adiacente a questo vi è un cucinino dalla superficie di mq 8 circa dal quale si può uscire in un balcone, un altro vano dalla superficie di mq 19,5 circa è utilizzato a ripostiglio, da qui si può uscire su un'ampia terrazza dalla superficie di mq 23 circa, adiacente all'uscita si trova un piccolo servizio igienico-lavanderia.

In questo piano sono evidenti i maggiori segni di infiltrazione provenienti dalla sovrastante copertura piana, inoltre, il pavimento della terrazza in alcuni punti manca o presenta evidenti fratture.

In questo piano il degrado dei materiali e delle finiture è molto più evidente ed accentuato che nei piani inferiori.

Esternamente lo stabile si presenta intonacato con finitura colorata e caratterizzato alla base da un'alta zoccolatura in marmo.

Questi elementi se confrontati con quelli degli stabili adiacenti, i quali ancora oggi si presentano completamente privi di intonaci, danno maggior pregio e valorizzano il manufatto esaminato.

In modo localizzato, l'intonaco del pianterreno sul prospetto di Via Giordano Bruno, si presenta notevolmente danneggiato. Degrado probabilmente da far dipendere a fenomeni di umidità di risalita.

Appaiono visibilmente danneggiati anche gli intradossi di alcuni ballatoi che si affacciano sui due prospetti, tale fenomeno è da attribuirsi probabilmente ad un'inefficiente impermeabilizzazione. I segni di altre infiltrazioni provenienti

dalla copertura e dalla terrazza, sono visibili in alcuni soffitti sottostanti ai lastrici solari. Tutti questi segnali, senza dubbio, manifestano la vetustà delle impermeabilizzazioni e denunciano chiaramente la prorogabile necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Riguardo allo sviluppo edilizio dello stabile da stimare, si apprende che nel 1961 il debitore esecutato acquistava in parti uguali con il proprio padre la superficie di 44 mq di terreno edificabile.

In data 25/03/1966 lo stesso debitore presenta al competente ufficio di Niscemi, il permesso di sopraelevazione di due vani al secondo piano e di un vano al terzo piano.

Il comune di Niscemi, rilascia Nulla Osta (rif. Pratica n. 21 del 1/1/4/1966) a condizioni si costruisse fino al secondo piano con esclusione del terzo piano, oppure, lasciare il terrazzo per metri tre dalla via Giordano Bruno.

In data 10/08/1967 il padre del debitore esecutato vende alla moglie dello stesso debitore la propria quota di proprietà.

In data 4/12/1973, il solo debitore esecutato, acquistava l'area libera sovrastante alla casa del venditore, composta di un solo vano.

In data 26/03/1981, il debitore esecutato e la propria moglie presentavano richiesta di sanatoria edilizia, ai sensi della L.R. 29/2/1980 n.7, per l'immobile sito in Niscemi tra le Vie Rosso di San Secondo e Giordano Bruno, perché costruito in difformità alla concessione edilizia. Nell'istanza dichiaravano n.7 vani più 4 accessori per una superficie di 81,22 mq e per un volume di 1.046,30 mc.

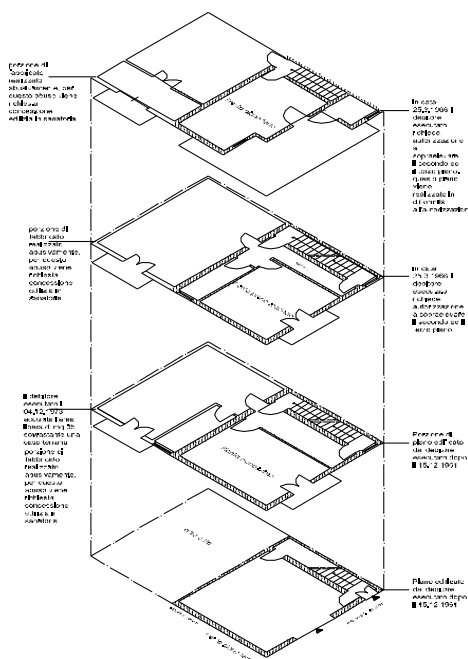
In data 31/10/1986 (prot.n.21867), il debitore esecutato ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 ripresentava istanza di sanatoria per abusi edilizi, questa volta dichiarando una superficie di 119,96 mq. Per la stessa sanatoria fu autodeterminato un importo di £ 1.297.488 per le oblazioni da pagarsi in tre rate da £ 433.000.

Di queste, le prime due rate furono pagate in data 15/10/1986 e

il 09/01/1987, mentre la terza, pagata in ritardo il 31/12/1994, è stata determinata con un importo triplicato.

Allo stato di fatto, il competente UTC, non ha ancora rilasciato concessione edilizia in sanatoria, e con nota del 03/09/2009 richiedeva integrazione di documenti per la pratica 3153 Pos. P/236.

Da una ricerca effettuata presso il competente ufficio Condono Edilizio, emerge che per la definizione della pratica vanno ancora pagati a conguaglio € 1.370,70 per oblazioni ed € 1699,59 per oneri concessori, per un totale di € 3.070,29 (tremilasettanta/29 euro), oltre all'integrazione di documenti, tra cui il certificato di idoneità statica ed una perizia giurata sullo stato di consistenza delle opere ed altri documenti.



## 2. QUOTE DI PROPRIETA'

L'immobile pignorato è stato realizzato dal debitore esecutato e dalla propria moglie.

Dalle informazioni raccolte si apprende che il debitore esecutato ed il proprio padre nel 1961 acquistarono in parti uguali un terreno edificabile di mq 44 in C.da Sperlinga, rilevato al N.C.T. di Niscemi al foglio n.33 particella frazionata n. 260/a, su questo terreno sorgerà la metà circa dell'immobile oggi pignorato.

Successivamente, nel 1966 il debitore esecutato presenterà un progetto per la sopraelevazione di un secondo e terzo piano. Di conseguenza il locale UTC autorizzando il progetto ne prescrive delle limitazioni, le quali stabilivano di non edificare il terzo piano o che lo stesso venisse arretrato di ml 3 dalla Via Giordano Bruno.

L'anno dopo, nel 1967 il padre del debitore esecutato vende alla moglie dello stesso debitore, la propria quota di proprietà.

Nel 1973 il solo debitore esecutato acquista l'area libera di mq 35 circa soprastante la casa terrana sita in Niscemi alla Via Giordano Bruno confinante con la casa del compratore, dipendente in catasto dalla particella n. 260 del foglio n.33.

A seguito di questo acquisto l'immobile venne ampliato abusivamente per il primo, secondo e terzo piano.

Tenuto conto che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 20/01/1962, l'acquisto dell'area libera di mq 35 ove è stato ampliato l'immobile è da ritenersi di sua esclusiva proprietà, diverso per la particella di mq 44 per la quale i proprietari sono in parti uguali i coniugi.

Alla luce delle superiori considerazioni, le quote di proprietà dell'intero stabile non sono uguali tra il debitore esecutato e la propria moglie.

Da qui si può precisare che il vano a pianterreno e di proprietà di entrambi i coniugi, così anche nel primo, secondo e terzo piano la porzione di fabbricato che si affaccia sulle Vie Rosso di San Secondo e Giordano Bruno, mentre i vani distribuiti sui tre livelli (primo, secondo e terzo piano) che si affacciano

sulla Via Giordano Bruno e sovrastanti il vano terrano della superficie di mq 35 circa e di altra ditta, sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato.

**CALCOLO DEI MILLESIMI DI PROPRIETA'**

piano	descrizione	Quota debitore esecutato in millesimi	Quota coniuge in millesimi
terra	Vano terrano con servizio igienico e corpo scala	50% 78,292	50% 78,292
primo	Vano scala, corridoio, salotto	50% 78,292	50% 78,292
	Cucina-soggiorno, bagno	100% 124,555	
secondo	Vano scala, corridoio, bagno camera	50% 78,292	50% 78,292
	camera	100% 124,555	
terzo	Vano scala, camera, lavanderia, terrazza	50% 78,292	50% 78,292
	Soggiorno-pranzo, cucinino	100% 124,555	
Sommano	1000	686,833	313,168

Dal calcolo dei millesimi si può attribuire al debitore esecutato una quota di proprietà pari al 69%, mentre alla coniuge si può attribuire la restante quota del 31%.

**4. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

21

Studio di Architettura

FABIO ALBA

ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabloalba@Virgilio.it

*1. 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;*

Il bene pignorato è un fabbricato realizzato su due particelle indicate nei rogiti al foglio n. 33 particella frazionata 260/a di mq 44 circa e area libera di mq 35 circa dipendente dalla particella n.260.

Realizzato in difformità al permesso di costruire, sono state presentate due istanze di concessione edilizia in sanatoria. La prima ai sensi della L.R. n. 7 del 29.2.1980 dove si dichiarava una superficie di mq 81,22 e la seconda ai sensi della L. n.47. Del 28.2.1985 dove si dichiarava una superficie di mq 119,96.

All'attualità il manufatto è censito al N.C.E.U. di Niscemi al foglio n. 33 partt.:

- 858 sub.6; 1,5 vani in Via Rosso di San Secondo n. 16 piano terra;
- 858 sub.7; 2,5 vani in Via Rosso di San Secondo n. 14 piano primo;
- 858 sub. 8; 6 vani in Via rosso di san Secondo piano primo, secondo e terzo;

lo stabile confina con le particella n.150 sulla Via giordano Bruno e con la particella n.851 sulla Via Rosso di San Secondo.

\*\*\*\*\*

- 2. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

Il debitore esecutato, coniugato, nel 1961 ha acquistato dapprima con il proprio padre e poi quest'ultimo ha trasferito alla moglie dello stesso debitore un'area edificabile di 44 mq circa in Niscemi rilevata al catasto alla pagina 13486 foglio 33, la particella frazionata è individuata con il n. 260/a.

Nel 1973 il debitore acquistò l'area soprastante alla casa terrana sita in Niscemi alla Via Giordano Bruno n. 38 composta da un solo vano della superficie di mq 35 circa confinante con casa del compratore, dipendente dalla particella n.260 foglio n. 33.

Su queste due particelle venne edificato, in parte in difformità all'autorizzazione edilizia ed in parte abusivamente, l'immobile oggetto di stima.

In merito alla proprietà, gli unici proprietari dell'immobile sono il debitore esecutato e la propria moglie.

Il debitore avendo acquistato l'area libera di 35 mq circa, ha una quota di proprietà pari al 69%, mentre la moglie possiede il restante 31%.

\*\*\*\*\*

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

In data 15/12/1961, registrato al n. 34348 del repertorio ed al n. 11441 di raccolta, con rogito a firma del Notaio dott. Giacomo Gagliani residente in Niscemi, il debitore esecutato

ed il di lui padre acquistavano in parti uguali la superficie di metri quadrati quarantaquattro, di area edificabile sita in Niscemi C.da Sperlinga, distaccata da maggiore estensione, catastata alla ditta della venditrice pagina 13486 foglio 33 da volturare secondo il tipo di frazionamento che sarà unito alla domanda di voltura, la particella 260/a centiare quarantaquattro.

In data 10/08/1967 registrato al n. 52178 di repertorio ed al n. 25910 di raccolta, il padre del debitore esecutato vende alla moglie dello stesso debitore la metà indivisa di una casetta terrana ad aria libera in Niscemi Via Rosso di San Secondo nn. 10 e 12, nell'intero composta di un vano, confinante con la detta via...., in catasto ancora non segnata e dipendente dal foglio 33 particella 858. Pervenuto il suolo su cui sorge da rogito del Notaio Gagliani del 15/12/1961.

In data 04/12/1973 registrato al n. 1843 di repertorio e al n. 719 di raccolta, il debitore esecutato acquista l'area sovrastante alla casa terrana in Niscemi Via Giordano Bruno n. 38, composta da un solo vano della superficie di metri quadrati trentacinque circa, confinante con sottostante casa del venditore, con detta via, con casa del compratore; in catasto dipendente dalla particella 260 del foglio 33.

Su queste aree in tempi diversi fu edificato, in parte in difformità all'autorizzazione edilizia ed in parte abusivamente, l'immobile oggi pignorato.

\*\*\*\*\*

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

per quanto visionato e ricercato negli uffici, la



documentazione è completa e si è potuto procedere all'accertamento tecnico preventivo.

\*\*\*\*\*

5. 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;

L'immobile rilevato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio 33 part. 858, sub. 6,7 e 8 risulta accatastato e frazionato nel seguente modo:

- sub.6 consistenza 1,5 vani in Via Rosso di San Secondo n.16 piano terra;
- sub. 7 consistenza 2,5 vani in Via Rosso di San Secondo n.14 piano primo;
- sub. 8 consistenza 6 vani in Via Rosso di San Secondo n.14 piano primo, secondo e terzo;

\*\*\*\*\*

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

Da una recente ispezione ipotecaria emergono, a carico del debitore esecutato, le seguenti formalità:

NOTA DI ISCRIZIONE del 06/03/2008 Registro Particolare 586  
Registro Generale 3138, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI  
CALTAGIRONE repertorio 237/2007 del 26/11/2007.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/09/2008 Registro Particolare  
8767 Registro Generale 11863, Pubblico Ufficiale UFFICILAE  
GIUDIZIARIO DI CALTAGIRONE repertorio 96/2008 del  
16/06/2008.

Da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile ricade in zona B1 definita come tessuti  
urbani completati o in via di completamento.

\*\*\*\*\*

*8. 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;*

Per l'immobile oggetto di stima alla data odierna è  
ancora in corso una pratica di sanatoria edilizia, rif.  
Prat.3153 Pos.P/236.

Il debitore esecutato e la propria moglie presentarono

due richieste di concessione edilizia in sanatoria, la prima in data 26/03/1981, prot. n.5788 ai sensi della L.R. 28/02/1980 n.7 e la seconda in data 31/10/1989, prot. n. 21867 ai sensi della L. 28/02/1985 n.47  
Con determina del 20/11/2009 al prot. llo n. 7424, il competente ufficio condono edilizio, quantifica in € 1.370,70 l'importo degli oneri concessori da pagare a conguaglio ed in € 1699,59 l'importo per gli oneri concessori.

\*\*\*\*\*

*9. 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;*

Per quanto si è potuto accertare, tutto l'immobile è utilizzato dal debitore esecutato e dalla propria moglie.

\*\*\*\*\*

*10. 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 dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,*

*alberghi, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Per una più esauriente risposta si rimanda alla descrizione del bene oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

*11. 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 la valutazione del bene pignorato si è proceduto alla stima dell'immobile, presupponendo di valutarlo tanto come bene indiviso che come frazionato in tre lotti.

In ogni caso bisogna tener conto degli importi riferiti alle oblazioni ed agli oneri concessori da pagare per il rilasci della concessione edilizia.

Nell'ipotesi di un frazionamento, catastalmente già eseguito, l'immobile andrebbe perfezionato e regolarizzato da un punto di vista tecnico-normativo.

Alla luce delle superiori considerazioni, si stima in:

- € 134.200,00 (leggasi centotrentaquattromiladuecento/00 euro) l'unità immobiliare indivisa nello stato di fatto.
  
- € 23.200,00 (leggasi ventitremiladuecento/00 euro) lotto n.1 formato dall'unità immobiliare rilevata al N.C.E.U al Fgl n. 33 part. n. 858 sub. 6, consistenza 1,5 vani a pianterreno con ingresso

dalla Via Rosso di San Secondo n. 16, quest'unità immobiliare si presta all'esercizio di attività commerciali;

- € 37.800,00 (leggasi trentasettemilaottocento/00 euro) lotto n.2 formato dall'unità immobiliare rilevata al N.C.E.U al Fgl n. 33 part. n. 858 sub. 7, consistenza 2,5 vani al primo piano con ingresso comune dalla Via Rosso di San Secondo n. 14, quest'unità immobiliare è utilizzabile a civile abitazione;
- € 61.000,00 (leggasi sessantunomila/00 euro) lotto n.3 format dall'unità immobiliare rilevata al N.C.E.U al Fgl n. 33 part. n. 858 sub. 8, consistenza 6 vani al secondo e terzo piano con ingresso comune dalla Via Rosso di San Secondo n. 14, quest'unità immobiliare è utilizzabile a civile abitazione;

Per una più esauriente risposta si rimanda al paragrafo 4 "CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE").

\*\*\*\*\*

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

Tenuto conto della natura, delle caratteristiche e della tipologia del bene stimato si ritiene ipotizzabile la vendita in tre lotti .

29

Studio di Architettura

FABIO ALBA

ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabloalba@Virgilio.it

Nello specifico, si può evidenziare che allo stato di fatto l'unità immobiliare è stata già divisa in tre subalterni.

Il primo (Fgl. 33 part.858 sub.6) è costituito da un vano a pianterreno con annesso servizio igienico ricavato nel sottoscala.

Il secondo subalterno (Fgl. 33 part.858 sub.7) ubicato al primo piano dello stabile è costituito da una cucina, da un servizio igienico e da un ampio vano.

Il terzo subalterno (Fgl. 33 part.858 sub.8) si sviluppa tra il secondo ed il terzo piano ed è così composto: due vani con servizio igienico al secondo piano e due vani con ripostiglio e terrazze al terzo piano.

\*\*\*\*\*

*13. 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;*

vedasi allegati

\*\*\*\*\*

*14. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene ne risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Tenuto conto che il debitore esecutato è proprietario al 69% del

bene e la moglie del restante 31%. Valutato complessivamente lo stabile in € 134.200,00, la quota spettante al debitore esecutato è di € 92.598,00 mentre quella spettante alla moglie è di € 41.602,00.

Constatata la divisibilità del bene in tre lotti, di cui il lotto n.1 valutato in € 23.200, il lotto n. 2 valutato in € € 37.800 ed il lotto n.3 valutato in € 61.000, considerato che la moglie del debitore esecutato vive prevalentemente nell'unità immobiliare individuata come lotto n.2 e che la stessa può costituire un mini appartamento autonomo, si ipotizza a recupero del debito la vendita dei lotti n.1 e n.3, escludendo il lotto n.2 a soddisfo della quota di proprietà della coniuge del debitore più eventuale conguaglio.

\*\*\*\*\*

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

Il bene in questione non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto bene privato e non intestato ad una ditta, inoltre, emerge che non ha caratteristiche di appartamento di lusso.

\*\*\*\*\*

*16. 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;*

Da un raffronto dei dati riportati nell'atto di pignoramento vengono indicati quali immobili del debitore esecutato:

1.  $\frac{1}{2}$  della proprietà del terreno sito in Niscemi, contrada Sperlinga, in catasto al foglio 33, part. 266/A;
2.  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'appartamento sito in Niscemi, Vai Rosso di san Secondo vani 1,5 in catasto al foglio 33 particella 858 sub.6;
3.  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'appartamento sito in Niscemi, via Rosso di San Secondo al piano I di vani 2,5 in catasto al foglio 33 particella 858 sub.7;
4.  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'appartamento sito in Niscemi, Via Rosso di San Secondo vani 6 in catasto al foglio 33 particella 858 sub.8;
5. intera proprietà dell'area sovrastante un vano terrano di mq 35 sito in Niscemi, Via Giordano Bruno n.3 in catasto al foglio 33 particella 260.

Dai documenti prodotti emerge che la proprietà al indicata al n.1, nel rogito viene indicata dipendente da un frazionamento rilevata al catasto alla pagina 13486 foglio 33 particella 260/a. Allo stato di fatto questa particella non esiste più in quanto vi è stato edificato l'immobile rilevato al N.C.E.U. al fgl. n.33 part. n.858 subb. 6,7 e 8.

Analoga considerazione vale per la proprietà indicata al n.5 del superiore elenco.



#### 4. CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore dell'immobile in oggetto è la stima in base al valore di mercato per via sintetica.

Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

I principali elementi di valutazione dell'immobile preso in considerazione e che determinano le condizioni intrinseche, possono essere così elencati:

- l'uso del fabbricato;
- esposizione del fabbricato o di parte di esso rispetto a strade, giardini, cortili;
- orientamento;
- vetustà e stato di solidità;
- estetica e grado di rifinitura;
- stato di manutenzione e conservazione;
- efficienza dei servizi interni, elettrico, riscaldamento, idrico, telefonico, ascensore, condizionamento aria, ecc..;
- isolamento termico ed acustico;

I principali elementi di valutazione dell'immobile preso in considerazione e che determinano le condizioni estrinseche, possono essere così elencati:

- posizione rispetto al centro abitato;
- posizione rispetto alle aree commerciali;
- caratteri della zona circostante l'immobile, strutture ed infrastrutture pubbliche;
- stato dell'agglomerato urbano-industriale nella zona

circostante;

- strade di collegamento;
- salubrità;
- efficienza dei servizi pubblici (trasporti, gas, luce, acqua potabile, telefono, rete fognaria, ecc.);
- tipologia edilizia della zona;
- idoneità all'esercizio di professioni o del commercio;

Il bene oggetto di stima è costituito nel suo insieme da un immobile adibito a civile abitazione, realizzato su quattro livelli fuori terra, si caratterizza al pianterreno con un vano ed un servizio igienico. Detto vano al momento utilizzato a deposito, potrebbe destinarsi anche ad attività commerciale.

Al primo piano si trova una cucina soggiorno, un salotto, un servizio igienico ed un corridoio.

Al secondo piano vi sono due ampie camere da letto, un servizio igienico ed un corridoio.

Al terzo ed ultimo piano si rilevano un soggiorno con cucinino, un vano al momento utilizzato a deposito, un'ampia terrazza ed un servizio igienico-lavanderia.

L'intero stabile, dotato di balconi al primo, secondo e terzo piano, dove in quest'ultimo si rileva anche un'ampia terrazza, su due lati si affaccia sulle Vie Giordano Bruno e Rosso di San Secondo.

Questi prospetti sono orientati a sud-est ed a sud-ovest, mentre sugli altri due lati confina con altri immobili.

Ogni vano, dotato di aperture, gode di una buona illuminazione.

Durante il sopralluogo, per quanto si è potuto accertare, non sono state riscontrate lesioni su elementi portanti, né su tramezzature. Pertanto, l'immobile si presenta solido e senza difetti strutturali visibili. Le deficienze riscontrate sono legate prevalentemente alla vetustà delle impermeabilizzazioni e a fenomeni di umidità di risalita.

Esternamente il manufatto, pur con visibili e localizzati fenomeni di infiltrazione, si presenta esteticamente ben

rifinito, mentre, internamente i vari piani presentano diverso grado di rifiniture.

Nel suo insieme il bene si presenta in discreto stato di manutenzione.

Apparentemente i servizi igienici distribuiti sui vari piani sembrano efficienti, anche se vetusti, mentre l'impianto elettrico necessita di interventi di adeguamento. Non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda avviene attraverso dei boiler elettrici.

Non sono stati rilevati sistemi di isolamento termico ed acustico.

Il manufatto si inserisce in un tessuto urbano di espansione, nel 1961 il debitore esecutato acquistò la metà di un terreno edificabile, impegnandosi a costruirvi una casa non di lusso. Nel 1966 lo stesso proprietario chiese il permesso edilizio per la sopraelevazione di un secondo e terzo piano.

Realizzate le opere in difformità alle autorizzazioni ottenute, successivamente presentò due richieste di concessione edilizia in sanatoria, la prima ai sensi della L.R. 29.2.1980 n. 7 e la seconda ai sensi della L. 28.2.1985 n.47.

L'abuso edilizio consiste nell'ampliamento del primo secondo e terzo piano ed il mancato arretramento del vano del terzo piano di ml 3 dal fronte strada.

Le strade che costeggiano lo stabile in questione, permettono agevolmente il transito veicolare e la sosta.

La zona in cui si trova l'immobile è densamente popolata ed è servita da attività commerciali.

La tipologia edilizia, diffusa nella zona analizzata è rappresentata da immobili più o meno grandi che si sviluppano su più piani.

Si ritiene che il manufatto così distribuito possa soddisfare le esigenze anche di due nuclei familiari, purché non abbiano difficoltà a deambulare, tenuto conto che il collegamento ai piani avviene unicamente attraverso una scala interna.

Nella valutazione economica dell'immobile pignorato va segnalato

l'importo da pagare di € 3.070,29 (tremilasettanta/29 euro) per conguaglio oblazione e per oneri concessori, evidenziando che il tardivo versamento degli stessi determinerà sanzioni pecuniarie. Inoltre, la definizione della pratica in sanatoria sarà possibile previo l'obbligo di produrre certificato di idoneità statica e perizia giurata sullo stato di consistenza delle opere.

Per le superiori considerazioni si valuta in € 134.200,00 (leggasi centotrentaquattromiladuecento/00 euro) il valore dell'intero bene detratti gli importi relativi agli oneri e alle oblazioni ancora da pagare.

Riscontrata l'esistenza di un frazionamento catastale, si può proporre, previo qualche intervento edilizio di adeguamento, la seguente valutazione economica per lotti al netto degli oneri e delle oblazioni da pagare.

- PRIMO LOTTO

piano terra con annesso servizio igienico ed ingresso autonomo. Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 6 consistenza 1,5 vani.

In questo caso bisognerebbe chiudere la porta di accesso al vano scala.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare, detratti gli oneri e le oblazioni è di € 23.200 (leggasi ventitremiladuecento/00euro)

- SECONDO LOTTO

piano primo composta da vano scala comune, cucina soggiorno, bagno, salotto.

Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 7, consistenza 2,5 vani

In questo caso, per rendere autonoma l'unità immobiliare, bisognerebbe creare un accesso all'attuale salotto dalla cucina-soggiorno.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare detratti gli oneri e le oblazioni è di € 37.800 (leggasi trentasettemilaottocento/00 euro)

• TERZO LOTTO

piani secondo e terzo, composti da vano scala privato, due camere al secondo piano con servizio igienico e da cucina-soggiorno, salotto, terrazza e lavanderia al terzo piano.

Individuato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 8, consistenza 6 vani.

In questo caso, per rendere autonoma l'unità immobiliare, non occorrono modifiche edilizie ma solo agli impianti.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare detratti gli oneri e le oblazioni è di € 61.000 (leggasi sessantunomila/00 euro).

Secondo la divisione proposta, già catastalmente predisposta nell'anno 2005 dai proprietari, si possono individuare tre lotti, ricavando un possibile negozio a pianterreno, un miniappartamento al primo piano ed un appartamento di medie dimensioni al secondo e terzo piano.

Tenuto conto che il debitore esecutato è proprietario al 69% del bene e la moglie del restante 31%. Valutato complessivamente lo stabile in € 134.200,00, la quota spettante al debitore esecutato è di € 92.598,00 mentre quella spettante alla moglie è di € 41.602,00.

Valutati il lotto n.1 in € 23.200, il lotto n. 2 in € € 37.800 ed il lotto n.3 in € 61.000, considerato che la moglie del debitore esecutato vive prevalentemente nell'unità immobiliare individuato come lotto n.2 e che la stessa unità può costituire un mini appartamento autonomo, si ipotizza a recupero del debito la vendita dei lotti n.1 e n.3, escludendo il secondo lotto a soddisfo della quota di proprietà della coniuge del debitore più eventuali conguagli.

## 6. CONCLUSIONI

In riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n° 96/08 R.G. Es, per il quale è stata richiesta stima dei beni pignorati, dalle ricerche effettuate a nome del debitore esecutato si può concludere riassumendo che lo stesso risiede in Niscemi alla Via Rosso di San Secondo n. 14, il suo nucleo familiare è composto dalla moglie, da tre figli viventi e da un nipote. Al momento risiedono nell'immobile pignorato solo il debitore esecutato e la propria moglie.

In data 15/12/1961 il debitore esecutato acquistava in parti uguali con il proprio padre un terreno edificabile in Niscemi alla C.da Sperlinga rilevato al catasto al F. 33 particella da frazionamento n. 260/a.

Nel 1966, il debitore richiede il precesso di sopraelevare un secondo e terzo piano sul lotto precedentemente acquistato.

In data 10/08/1967 il padre del debitore esecutato vende alla moglie dello stesso debitore la propria quota di proprietà.

In data 04/12/1973 il solo debitore esecutato acquistava l'area libera soprastante un vano terrano della superficie di mq 35, adiacente al proprio immobile.

L'immobile viene abusivamente ampliato ed edificato in difformità al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Niscemi.

In data 26/03/1981 ai sensi della L.R. 29/2/1980 n.7 ed in data 31/10/1986 ai sensi della L. 28/02/1985 n.47 il debitore e la propria moglie chiedono concessione edilizia in sanatoria.

Da considerazioni sulle quote di proprietà si determina che lo stabile valutato appartiene ai coniugi in percentuali differenti. In modo particolare è stata determinata una percentuale di proprietà pari al 69% in capo al debitore esecutato e del 31% alla moglie.

Da una determina dell'ufficio condono edilizio si apprende che per la definizione della sanatoria vanno pagati i seguenti importi:

a conguaglio per oblazione	€ 1.370,70
per oneri concessori	<u>€ 1.699,59</u>
per un importo complessivo di	€ 3.070,29

Si precisa che, il tardivo versamento delle somme comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie.

Inoltre, la definizione della concessione edilizia in sanatoria è subordinata alla presentazione di un certificato di idoneità statica e ad una perizia giurata sullo stato di consistenza delle opere e da altri documenti.

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore dell'immobile in oggetto è la stima in base al valore di mercato per via sintetica.

Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

Si ritiene che il manufatto così distribuito e catastalmente diviso, possa essere diviso in tre lotti. Il primo costituito da 1,5 vani al pianterreno e utilizzabile per attività commerciali. Il secondo lotto costituito da un miniappartamento di 2,5 vani posto al primo piano ed il terzo lotto da un appartamento di 6 vani con terrazza posto al secondo e terzo piano.

Sulla scorta di analisi fatte e nei paragrafi precedenti meglio specificate, ricordando che il debitore esecutato è proprietario del 69% dell'immobile, tenuto conto del conguaglio da pagare per la definizione della sanatoria in corso e di tutta la documentazione necessaria si valuta in € 134.200,00 (centotrentaquattromiladuecento/00 euro) il valore del bene indiviso.

Nell'ipotesi della vendita in tre lotti, fermo restando quanto prima specificato in ordine ai conguagli da pagare, vanno

aggiunte le spese per rendere autonome le unità immobiliari, che in questo caso non rappresentano interventi particolarmente onerosi.

Tenendo conto di questi fattori, nonché delle dimensioni dei due appartamenti e del locale utilizzabile per attività commerciali si valutano in:

- PRIMO LOTTO

composto da piano terra con annesso servizio igienico ed ingresso autonomo, rilevato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 6 consistenza 1,5 vani.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare, detratti gli oneri e le oblazioni è di € 23.200 (leggasi ventitremiladuecento/00euro)

- SECONDO LOTTO

composto da piano primo con vano scala comune, cucina soggiorno, bagno, salotto, rilevato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 7, consistenza 2,5 vani.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare detratti gli oneri e le oblazioni è di € 37.800 (leggasi trentasettemilaottocento/00 euro)

- TERZO LOTTO

composto dai piani secondo e terzo, con vano scala privato, due camere al secondo piano con servizio igienico e da cucina-soggiorno, salotto, terrazza e lavanderia al terzo piano, rilevato al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 33 part. n.858 sub. 8, consistenza 6 vani.

Il più probabile valore di mercato di questa unità immobiliare detratti gli oneri e le oblazioni è di € 61.000 (leggasi sessantunomila/00 euro).

Il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi



Caltagirone lì, 23/11/2009

IL C.T.U.  
arch. Fabio Alba

## ALLEGATO A

- stato di famiglia integrale
- certificato di residenza
- titoli di proprietà
- visura ipotecaria aggiornata

## ALLEGATO B

- estratto di mappa
- visura storica per immobile
- planimetrie catastali

## ALLEGATO C

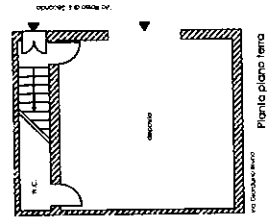
- determina importo oblazioni ed oneri concessori
- richiesta integrazione documenti per sanatoria abusi edilizi
- destinazione urbanistica zona B1

## ALLEGATO D

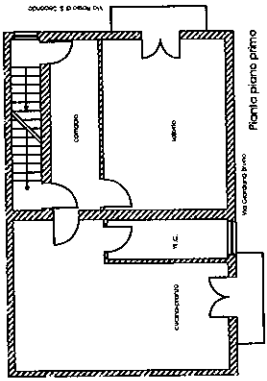
- copia denuncia opere edili del 25/03/1966
- Istanza sanatoria, L.R. 29/02/1980 n.7
- Istanza sanatoria, L.47/85
- n.3 ricevute attestanti il pagamento delle oblazioni
- Tavole grafiche

# ALLEGATO E

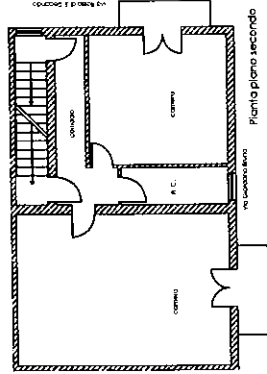
- rilievo fotografico



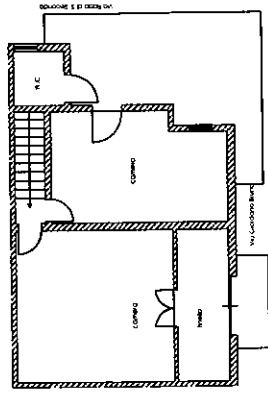
Pianta piano terra



Pianta piano primo



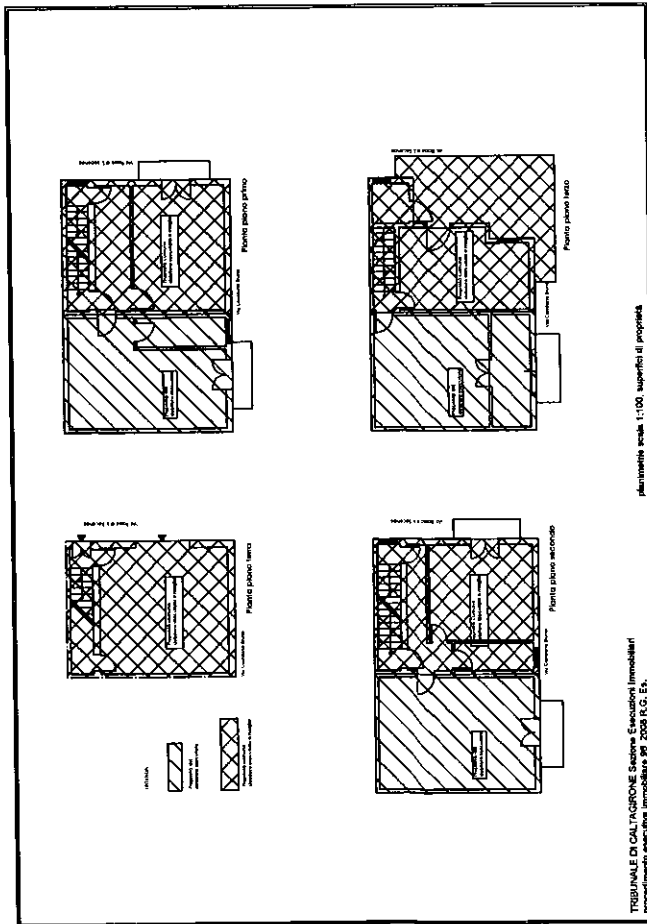
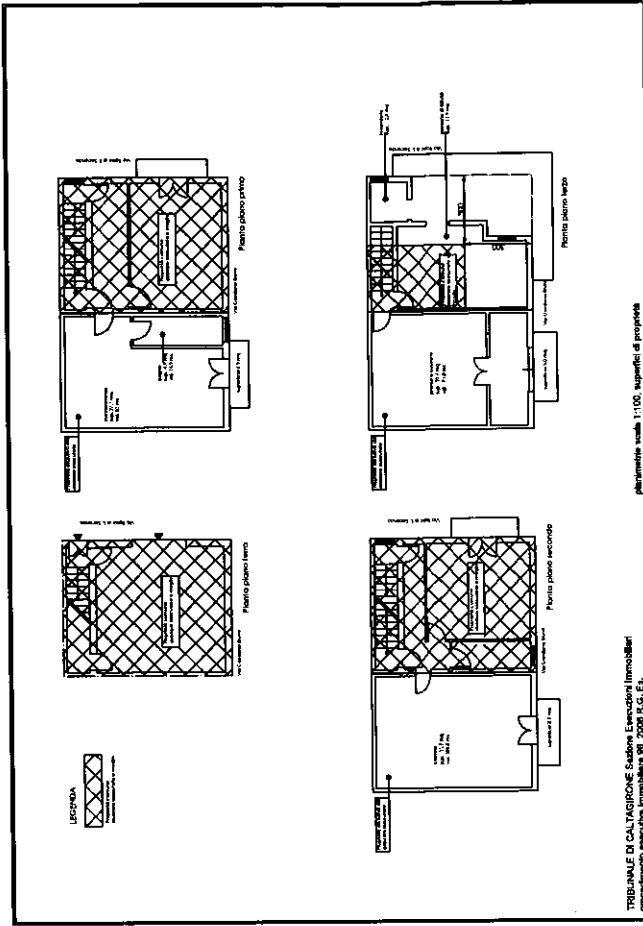
Pianta piano secondo



Pianta piano terzo

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 procedimento esecutivo immobiliare 96\_2008 R.G. Es.

planimetrie scala 1:100



porzione di fabbricato realizzato abusivamente, per questo abuso viene richiesta concessione edilizia in sanatoria

porzione di fabbricato realizzato abusivamente, per questo abuso viene richiesta concessione edilizia in sanatoria

Il debitore esecutato il 04.12.1973 acquista l'area libera di mq 35 sovrastante una casa terrana

porzione di fabbricato realizzato abusivamente, per questo abuso viene richiesta concessione edilizia in sanatoria

in data 25.3.1966 il debitore esecutato richiede autorizzazione a sopraelevare il secondo ed il terzo piano. Questo piano viene realizzato in difformità all'autorizzazione

In data 25.3.1966 il debitore esecutato richiede autorizzazione a sopraelevare il secondo ed il terzo piano

Porzione di piano edificato dal debitore esecutato dopo il 15.12.1961

Piano edificato dal debitore esecutato dopo il 15.12.1961





