

Tribunale di Caltagirone

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio, disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n°35/2017 R.G.es.

ALLEGATI:

- RELAZIONE**
- VERBALI**
- DOCUMENTAZIONE**
- PLANIMETRIE**
- RILIEVO FOTOGRAFICO**
- ONORARIO**

Caltagirone li 16/07/2023



Il Consulente Tecnico d'ufficio
(Doc. Ing. Alessandro Amato)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio, disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n°35/2017 R.G.cs.

RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Amato, con studio in Caltagirone Via Madonna della Via n 96, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare specificata in oggetto, e prestava il giuramento di rito il 15/02/2018 ricevendo il seguente mandato:

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 completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. verifichi la 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. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un



completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,

indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale

integrazione al creditore procedente;

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

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

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

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

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronci ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in



precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;



13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se

vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o

locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di regi-

strazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in

corso per il rilascio;

16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisi-

bile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indi-

cando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contra-

rio, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibi-

lità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e

dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valuta-

zione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della

maggior difficoltà di vendita di quote indivise;

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le ope-

razioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad

esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edifica-

bile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati es-

senziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse



all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

20. 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;

21. alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

Premesso quanto sopra, per adempiere al mandato, si esaminava la documentazione depositata, si convocavano le parti per il 13/03/2023 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione con nota inviata per posta AR e PEC, per



dare inizio alle operazioni peritali, quel giorno ricevevo comunicazione da parte della Sig. [REDACTED] dell'impossibilità di essere presente, si concordava e rinviava per il 23/03/2023. Quel giorno si è proceduto, alla presa visione degli immobili effettuando, con l'aiuto di un collaboratore, un rilievo fotografico e planimetrico per ciò che era possibile.

Si è provveduto ad accertare e richiedere presso il Comune di Vizzini la regolarità urbanistica e la certificazione urbanistica dei beni all'ufficio tecnico e all'anagrafe e allo stato civile i dati degli esecutati. Effettuati gli accertamenti, i rilievi e ottenuta la documentazione richiesta risponde ai quesiti.

1° Quesito *(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.)*

Dall'esame degli atti nella procedura, si sono individuati i beni oggetto del pignoramento che sono:

⊕ Immobile sito nel Comune di Vizzini, individuato al NCU al foglio 80 partt. 2763 sub 5 – 2765 sub 4, via Traversa Gaudioso, 21, piano S1, P1, P2, Categoria A 3, Classe 5, consistenza 6,5 vani per una superficie 166mq, rendita € 268,56;

Intestati catastalmente al sig. [REDACTED] in proprietà di 1/3 in regime di separazione dei beni ed 1/3 di proprietà e la sig.ra [REDACTED] in proprietà di 1/3 in regime di separazione dei beni.

Dal sopralluogo, per quanto è stato possibile rilevare dallo stato dei luoghi, i cespiti come descritti negli atti corrispondono alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ma il numero civico è errato in quanto l'ingresso all'immobile è stato spostato al civico 19.



2° Quesito *(verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia

rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)

Dalla documentazione in atti vi è la visura ipotecaria, ai sensi dell'art.567

c.p.c. a firma del Notaio Maria Angela Messana, notaio in Palermo, che ha

corrispondenza con l'atto di pignoramento.

3° Quesito *(verifichi la 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)

I beni pignorati ai debitori sono in proprietà esclusiva, come da visura catasta-

le che si ricapitola:

- cespite sito in Vizzini via Traversa Gaudioso 21, P. S1 – 1 – 2, al foglio 80 partt. 2763 sub 5 – 2765 sub 4, in proprietà esclusiva e in regime di separazione dei beni per un totale di 2/3 il sig. [REDACTED] di 1/3 di proprietà in regime di separazione dei beni la sig.ra [REDACTED]

Da quanto accertato presso l'ufficio di stato civile del Comune di Vizzini i

debitori sono divorziati dal 05/01/2022 giusto provvedimento del tribunale di

Caltagirone n.199/2022 e la sig.ra [REDACTED] residente in via Traversa Gau-

dioso 21 con i figli.

4° Quesito *(accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio*

anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio)

Si è accertato la provenienza dei beni verificando la continuità della trascri-

zione effettuando una visura ipotecaria presso la conservatoria dei registri di

Catania, che si allega, del ventennio anteriore alla data del pignoramento e

non si evidenziano variazioni rispetto a quanto già relazionato nella visura



notarile in atti. I beni sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED]

dai seguenti atti:

a) Il bene sito in Vizzini via Traversa Gaudioso, 21, al foglio 80 partt. 2763 sub 5 e 2765 sub 4 è in proprietà in regime di separazione dei beni di 1/3 al sig. [REDACTED] e di 1/3 alla sig.ra [REDACTED] a cui è pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal Notaio CANNIZZO MARCO Repertorio 37373/20625 del 06/04/2007 e trascritto al registro particolare al n. 14444 Registro Generale 25785 del 10/04/2007.

b) Il bene sito in Vizzini via Traversa Gaudioso, 21, al foglio 80 partt. 2763 sub 5 e 2765 sub 4 è in proprietà di 1/3 al sig. [REDACTED] giusto ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta dal notaio CANNIZZO MARCO Repertorio 37373/37374 del 06/04/2007 e trascritto al Registro Particolare 22852/22853 Registro Generale 30553 30554 del 01/08/2018.

5° Quesito *(accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento)*

Per quanto accertato, si ha che:

a) l'immobile sito in via Traversa Gaudioso 21 risulta accatastato, come da planimetria allegata, ma rispetto al rilievo dello stato luoghi non è conforme e per potere procedere alla vendita si dovranno riportare le variazioni al catasto. I costi per tale modifica si stimano in € 1.500,00 dicensi (Euro millecinquecento/00);

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

Dalla visura ipotecaria effettuata, sui beni oggetto della procedura esistono le



seguenti trascrizioni pregiudizzevoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 10/04/2007 - Registro Particolare 7407 Registro Generale 25786, dal Notaio Cannizzo Marco, Repertorio 37374 20626 del 06/04/2007; con montante di euro 150.000,00 a garanzia di un capitale di euro 75.000,00, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., C.F. 06978161005, con sedo in Roma e domicilio ipotecario ivi eletto presso la propria Sedo in viale Umberto Tupini n. 180, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3, in regime di separazione di beni, e di 1/3, bene personale, e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni, sopra:

-Abitazione di tipo economico (A3) in Vizzini, Traversa di via Gaudioso n. 21, piano 1-2, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 80, particelle graffate 2763 sub 5 e 2765 sub 4;

2. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73, iscritta il 04/03/2010 - registro particolare 5488 registro generale 14220, da pubblico ufficiale Serit Sicilia s.p.a, con sede in Catania, C.F. 04739330829, agente della riscos. provincia repertorio 191738/2009 del 12/02/2010 con montante di euro 45.478,68 a garanzia di un capitale di euro 22.739,34, contro [REDACTED]

per la quota di 1/3, sopra:

-Abitazione di tipo economico (A3) in Vizzini, Trav. Gaudioso n. 21, piano S1-1-2, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 80, particelle graffate 2763 sub 5 c 2764 sub 4;

3. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73



iscritta il 27/11/2013 - registro particolare 4615 registro generale 56524, da pubblico ufficiale riscossione Sicilia spa, con sede in Catania, C.F. 00833920150, repertorio 16285/2012 del 26/11/2013, con montante di euro 57.284,74 a garanzia di un capitale di euro 28.642,37, contro

per la quota di

1/3, sopra:

-Abitazione di tipo economico (A3) in Vizzini, Trav. Gaudioso n. 21, piano S1-1-2, vani 6,5, in catasto fabbricati al foglio 80, particelle graffate 2763 sub 5 e 2764 sub 4;

4. Pignoramento immobiliare trascritto il 24/03/2017 - registro particolare 7946 registro generale 10563, da pubblico ufficiale funzionario Unep Tribunale repertorio 131 del 28/02/2017.

7° Quesito (indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e dal certificato urbanistico emesso dall'Ente, che si allega, l'immobile al foglio 80 partt. 2763 sub 5 e 2765 sub 4, ricade in zona A "centro storico", dal piano particolareggiato del centro storico in zona A3 sono consentiti: interventi di ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione di norma senza incremento di cubatura ad eccezione della sopraelevazione di un solo piano fino ad una altezza massima di 3 piani f.t. con lo scopo di migliorare la qualità architettonica e dell'ambiente urbano circostante o per favorire lo sviluppo di attività ricettive. In tal caso i progetti di ricostruzione dovranno attenersi alle norme cd agli schemi tipologici e costruttivi illustrati nell'allegato Tecnico.

8° Quesito (descriva, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico,



scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali,

eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento,

mento, etc.)

Dagli accertamenti effettuati, il bene è ubicato nel territorio comunale di Vizzini, ed è:

a) Immobile censito al nuovo catasto urbano al foglio 80 part. 2763 sub 5 e 2765 sub 4, è un appartamento unifamiliare, realizzato nel centro storico di Vizzini, in via Traversa Gaudioso, con accesso dal n.19, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato che ha accesso dalla via Petrarca n.90 o da una botola posta nel vano deposito "sottoscala" dell'appartamento, è realizzato in muratura portante, ha necessità di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sia interni che esterni. L'immobile è suddiviso fra zona giorno al piano rialzato e zona notte al primo piano. Al seminterrato si ha una zona di deposito con un bagno. La consistenza globale è di sei vani più accessori per una superficie utile calpestabile di circa 127,39mq oltre 11,97mq di superficie utile scoperta che si riepiloga in:

✓ Piano seminterrato superficie di circa 48,83mq così distinto:

cantina	mq	15,95
---------	----	-------

W.C.	mq	3,98
------	----	------

Dispensa	mq	8,66
----------	----	------

disimpegno	mq	20,24
------------	----	-------

Sommano	mq	48,83
---------	----	-------

✓ piano rialzato superficie di circa 41,46 mq così distinto:

cucina/pranzo	mq	23,10
---------------	----	-------

letto	mq	8,03
-------	----	------



W.C.	mq	4,98
------	----	------

Lav.	mq	5,35
------	----	------

Sommano	mq	41,46
---------	----	-------

Superficie scoperte al piano:

balcone	mq	1,63
---------	----	------

Sommano	mq	1,63
---------	----	------

✓ primo piano della superficie di circa 37,30 mq così distinto:

letto	mq	8,69
-------	----	------

letto	mq	16,17
-------	----	-------

Bagno	mq	6,98
-------	----	------

Disimpegno	mq	5,46
------------	----	------

Sommano	mq	37,30
---------	----	-------

Superficie scoperte al piano:

balcone-terrazzino	mq	10,34
--------------------	----	-------

sommano	mq	10,34
---------	----	-------

9° Quesito *(accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento*

evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma con-

sentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

Dalla lettura della documentazione in atti, l'atto di pignoramento riporta cd

identifica univocamente sia nelle quote che negli estremi l'immobile periziato.

10° Quesito *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in*

quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle

previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli



estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)

Da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale e dall'attestazione prodotta dall'ente, a nome dei sig.ri [REDACTED], non risultano per il bene di cui al procedimento alcuna richiesta di sanatoria e/o di concessione edilizia, da ciò si desume che le modifiche effettuate nell'immobile e non riportate nella planimetria catastale, sono state realizzate in assenza di qualsiasi titolo abilitativo da ciò si possono ritenere abusive.

11° Quesito *(verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse)*

L'immobile, rientra nella disciplina dell'art.46 comma 5 del DPR 380/01 ed è sanabile per le modifiche interne effettuate al piano rialzato e parzialmente per il primo piano dove è stato acquisito una porzione di terrazza per l'ampliamento del vano W.C. indicato nella planimetria catastale, tale intervento, ai sensi dell'art.36 comma 1 del D.P.R. 380/01 come modificato dalla LR 16/2016; non avendo certezza dell'epoca della modifica effettuata non si può avere la certezza della conformità all'epoca della realizzazione e quindi è



dubbia la doppia conformità per la realizzazione dell'opera. Da ciò l'ampliamento è abusivo e va ripristinato allo stato originario. Altra difformità riscontrata sono le quote degli interpiani che sono per il piano rialzato e il primo piano di 2,80m mentre catastalmente risultano rispettivamente di 3,05 e 3,00m. Nel seminterrato, si sono riscontrate delle difformità nella quota di piano poiché catastalmente l'interpiano è di 2,60m mentre si ha una quota di 2,80m e il vano "Cantina" è ad una quota di 3,28, oltre a ciò si ha un ulteriore vano non di facile accesso utilizzato come altra cantina. Per quanto descritto la quota del seminterrato dovrà essere ripristinata a quella catastale e si dovrà riempire e chiudere il vano realizzato non riportato in catasto. Il costo per la procedura in sanatoria si può stimare, considerando l'onorario professionale del tecnico per la presentazione della pratica sia al comune, gli oneri di urbanizzazione oltre la sanzione amministrativa prevista al comma 2 dell'art.37 del DPR 380/01 con applicazione nella misura minima, di € 516,00 diconsi Euro cinquecentosedici/00, il costo per il ripristino in quota del piano seminterrato, la demolizione della porzione di vano ampliato e ripristino allo stato catastale, onorario tecnico per la verifica della struttura delle opere di ripristino, presentazione della pratica presso gli enti preposti, l'accatastamento si stima un costo di € 13.400,00 per le opere edili e sanzionatorie e di € 4.100,00 per spese tecniche per un totale di € 17.500,00 diconsi euro (diciasettemilacinquecento/00).

12° Quesito *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)*

Dagli accertamenti effettuati e dalle visure effettuate, non risultano livellari o censi. Mentre per accertare se il bene sia gravato da diritto di usi civici, l'Ente



preposto presso la Regione Siciliana a Palermo, per poter procedere al rilascio di un attestato dell'esistenza o meno del diritto di usi civici ha necessita di parecchio tempo ed in ogni caso il diritto di usi civici è estinguibile dal titolo dell'atto pubblico di provenienza con il pagamento al Comune di un importo determinato ai sensi dell'art. 26 della LR 10/1999 e s.m.i. e dell'art.5 della LR 28/2000.

13° Quesito *(indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)*

Come già detto, nei punti precedenti, l'immobile è unità singola e non vi sono spese condominiali e né somme pregresse da pagare.

14° Quesito *(accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché di un giudizio in corso per il rilascio)*

Alla data del sopralluogo e come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Vizzini, l'immobile è la residenza della sig.ra [REDACTED] che vi abita con i figli.

15° Quesito *(dica, qualora l'immobile sia 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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise)*

La procedura esecutiva non è pro quota ma sono in proprietà nella misura rispettivamente sig. [REDACTED] di 2/3 e sig.ra [REDACTED] di 1/3.

16° Quesito *(elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad*



esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno

edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata

percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione,

stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di

usi civici, etc.)

L'immobile oggetto della seguente procedura, come già descritto nei paragrafi precedenti, è un fabbricato così identificato:

✓ **Compendio** si identifica al nuovo catasto urbano al foglio 80 partt. 2763

sub 5 e 2765 sub 4. È un appartamento unifamiliare, di proprietà dei debitori,

sito nel centro storico della comune di Vizzini in via Traversa Gaudioso nr.19,

si sviluppa su tre elevazioni di cui due fuori terra e un seminterrato, la struttura

portante è in muratura. Per ogni livello si ha: piano seminterrato è un deposito,

con cantina e w.c. da completare con opere murarie, l'accesso è dato dalla via

Petrarca 90, al piano rialzato si accede dalla via Traversa Gaudioso, 19 tramite

una scala che conduce in un open space "cucina pranzo", da esso si accede al

w.c. e alla lavanderia che comunica con una camera da letto e un deposito

ricavato nel sottoscala; al primo piano che si accede da una scala di medie

dimensioni, si ha la zona notte, con una camera matrimoniale, una adibita a

singola "con dimensioni non idonee" e un bagno, l'altezza dei singoli piani è di

circa 2,80m; il tutto descritto come superfici nel paragrafo 8. L'immobile alla

data del sopralluogo era abitato dalla sig.ra [REDACTED] con i figli e necessita di

interventi di manutenzione e consolidamento sia interni che esterni.

17° Quesito (indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Come già risposto al quesito n°13 della relazione, non vi sono vincoli gravanti sul bene.

18° Quesito *(determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)*

Per la valutazione del bene si adotteranno vari metodi, uno di esso è il metodo del market comparison approach “approccio di comparazione di mercato” o meglio noto con l’acronimo di M.C.A., che è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche di immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali. Tale metodo si ritiene applicabile avendo effettuato una ricerca di mercato in loco e sui borsini immobiliari anche online e si sono rilevati la disponibilità di un numero sufficiente di dati sulla domanda ed offerta immobiliare in zona vicinore.

La procedura di calcolo si sviluppa nelle seguenti fasi:

- 1) Scelta delle caratteristiche basi da inserire nella valutazione;
- 2) stima dei prezzi marginali;
- 3) Sintesi della valutazione.

Le formule di applicazione sono:

$$I_m = V_s \times S_c$$

$$C_i = (V_{ix} - V_{iy}) / [(p_{ix} - p_{iy})] \text{ dove:}$$

C_i = costo marginale i-esimo;

$V_{i(x,y)}$ = valori degl’i-esimi immobili comparabili in caratteristiche;

p_i = peso dell’i-esima caratteristica degli immobili.

$$C_{ci} = C_i \times (p_z - p_i) \text{ dove:}$$

C_{ci} = costo marginale correttivo in riferimento all’immobile da stimare;



p_z = peso della caratteristica dell'immobile da stimare.

Prezzo	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Unità "V"
P. vendita [€]	149.000,00	80.000,00	144.000,00	119.000,00	
Sup. res.	215	160	209	178	127,39
Sup. non res.	50	40	2	87	11,97
Sup. comm.	240	180	210	221,5	133,38
Valore [€/mq]	620,83	444,44	685,71	537,25	
p1 centralità	1	1	1	1	0
p2 veduta	1	0	1	0	1
p3 aree parc.	1	0	0	1	2
p4 finiture	1	0	1	0	0
p5 Stato Man.	1	0	1	0	0
p6 imp. term.	1	0	1	0	0
C1 [€/mq]	-92,80	-92,80	-92,80	-92,80	
C2 [€/mq]	0,00	64,88	0,00	64,88	
C3 [€/mq]	64,88	0,00	0,00	148,47	
C4 [€/mq]	-92,80	0,00	-92,80	0,00	
C5 [€/mq]	-92,80	0,00	-92,80	0,00	
C6 [€/mq]	-92,80	0,00	-92,80	0,00	
$\sum C_i$ [€/mq]	-213,52	-111,51	-361,99	120,55	
St_c [€/mq]	407,31	332,94	323,72	657,79	

Il valore di stima si approssima al valore medio di quelli marginali St_c :

$$V_s = (St_{cA} + St_{cB} + St_{cC} + St_{cD}) / 4 =$$

$$= (407,31 + 332,94 + 323,72 + 657,79) / 4 = \text{€ mq } 430,44$$

Il valore del bene sarà:



$$I_b = V_s \times S_c = 430,44 \times 133,38 = \text{€ } 57.412,09 \text{ in ct } \text{€ } 57.400,00 \text{ dicono euro}$$

cinquantasettemilaquattrocento/00.

Se lo raffrontiamo con OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

dell'agenzia delle entrate un immobile posto nel centro storico del comune di

Vizzini di tipo economico avrebbe una valutazione che oscilla fra i 260 -

370,00 € mq adottando il valore medio si avrebbe:

$$V_s = (260,00 - 370,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 315,00$$

Il valore del bene sarà:

$$I_b = V_s \times S_c = 315,00 \times 133,38 = \text{€ } 42.014,70 \text{ in ct } \text{€ } 42.000,00 \text{ dicono euro}$$

quarantaduemila/00.

Il valore del compendio che si adotterà sarà la media dei valori citati:

$$I_c = (57.400,00 + 42.000,00) / 2 = \text{€ } 49.700,00 \text{ dicono euro quarantanove-}$$

milasettecento/00.

A detto valore è da detrarre sia il costo per il ripristino dello stato dei luoghi,

la sanatoria, il costo del tecnico per le verifiche strutturali, la redazione della

planimetria catastale e accatastamento che incidono:

$$T_t = \text{€ } 13.400,00 \text{ (costo per ripristino stato dei luoghi e sanatoria);}$$

$$T_c = \text{€ } 4.100,00 \text{ (onorario del tecnico per pratica catastale e verifiche strutturali).}$$

Il valore finale del bene sarà:

$$V_f = I_b - (T_t + T_c) = 49.700,00 - (13.400,00 + 4.100,00) = \text{€ } 32.200,00 \text{ dicono}$$

euro trentaduemiladuecento/00.

19° Quesito (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)



Si ritiene che sia più ottimale la vendita in unico lotto e non effettuare la sud-divisione in due lotti, in tal ipotesi si dovrebbe procedere prima della vendita alla divisione delle unità con aggravio di costi e riduzione del valore del bene.

20° Quesito *(alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati)*

Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico, si è redatta una planimetria dello stato di fatto dei luoghi di quanto è stato possibile rilevare e si è acquisita la relativa planimetria catastale del fabbricato, detti elaborati sono allegati su separati documenti.

21° Quesito *(verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia)*

Da quanto accertato l'immobile è soggetto alla certificazione energetica ai sensi della legge 90 2013 e smi, che ne è privo e si è provveduto a redigerne apposita certificazione, depositandola presso l'Ente preposto.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto.

Caltagirone lì: 16/luglio/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Amato Ing. Alessandro)

