

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna
Studio: Via Garibaldi 197 - Butera (CL)
Domicilio: Via Berlinguer 56 - Butera (CL)
P. IVA: 01669580852
C.F.: BNDCLM77H06B302Q



Cell. 333.3546664
Fax: 0934.1936664
E-mail: ing@carmelobonadonna.it
PEC: carmelo.bonadonna@ingpec.eu
Web: <http://www.carmelobonadonna.it>

TRIBUNALE DI GELA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - PERIZIA DI STIMA -

Oggetto: **Procedura esecutiva immobiliare n°47/2014 R.G.Es.
promossa dalla B.C.C. dei Castelli e degli Iblei Soc. Coop. a r.l.
nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED].**

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Carmelo Bonadonna)



**ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Gela
Dott. Di Blasi Vincenzo**

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°47/2014 R.G.Es. promossa dalla B.C.C. dei Castelli e degli Iblei Soc. Coop. a r.l. nei confronti di [REDACTED]

0. PREMESSE

A seguito di procedura esecutiva immobiliare n°47/2014 R.G.Es. promossa dalla B.C.C. dei Castelli e degli Iblei Soc. Coop. a r.l. con sede a Mazzarino (CL), c.so Vittorio Emanuele n°83, C.F./P.I. 01617330855, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, dott. Vincenzo Di Blasi, nell'udienza del 16.07.2015 conferiva incarico di stima allo scrivente Dott. Ing. Carmelo Bonadonna, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n°897, residente a Butera (CL) in via Berlinguer n°56, con studio in Butera (CL), via Garibaldi n°197. Dopo aver prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano sottoposti alcuni quesiti ampiamente trattati nel prosieguo del presente lavoro.

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa, il sottoscritto avvisava le parti dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC (parte procedente e legale della parte procedente) e raccomandata postale A/R n°149801418869 del 17.07.2015 (parte eseguita), fissando per il 31.07.2015 la data del sopralluogo congiunto (All. 1).



Durante il sopralluogo è stato possibile visionare analiticamente e dettagliatamente lo stato dei luoghi ed effettuare rilievi fotografici e metrici. Il sottoscritto ha accertato, altresì, l'esatta consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fine di poter procedere ad una corretta valutazione di stima. Le risultanze dell'accertamento tecnico (All. 2) sono riportate nel prosieguo del presente rapporto peritale.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- a)** *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti (Pag. 6);*
- b)** *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti (Pag. 7);*
- c)** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (Pag. 8);*
- d)** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante (Pag. 10);*
- e)** *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (Pag. 10);*
- f)** *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento (Pag. 11);*



- g)** *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (Pag. 12);*
- h)** *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie (Pag. 14);*
- i)** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (Pag. 16);*
- j)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.) (Pag. 17);*
- k)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria (Pag. 20);*
- l)** *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita*



dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice (Pag. 23);

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati (Pag. 24);

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura (Pag. 25);

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Pag. 25);

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare, accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota (Pag. 25);

q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento (Pag. 26);

In virtù della consistenza e della propria peculiarità, gli immobili pignorati possono essere raggruppati nei cespiti seguenti:

- **CESPITE N°1:** Immobile (Abitazione A/3) sito a Mazzarino (CL) in via Luigi Settembrini n°2, piano T-I-II, 10,5 vani, censito in catasto al F.225 part.544 sub.2;



- **CESPITE N°2:** Immobile (Garage C/6) sito a Mazzarino (CL) in via Guglielmo Pepe n°21, piano T., 11 mq, censito in catasto al F.225 part.544 sub.1;
- **CESPITE N°3:** Immobile (Abitazione A/2) sito a Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, piano I, 6,5 vani, censito in catasto al F.225 part.566 sub.2;
- **CESPITE N°4:** Immobile (Abitazione A/2) sito a Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, piano II, 6,5 vani, censito in catasto al F.225 part.566 sub.3;

1. QUESITO A)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

CESPITE N°1. Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino (CL) in via Luigi Settembrini n°2, piano terra, primo e secondo, 10,5 vani, censito in catasto al F.225 part.544 sub.2, categoria catastale A/3 (abitazione), classe III, rendita catastale Euro 569,39.

L'unità immobiliare confina a Sud e ad Ovest con fabbricati contigui (part.575 e part.545), a Nord con via Settembrini e ad Est con via Pepe.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono parzialmente conformi con quelli emergenti dai certificati in atti per le motivazioni nel seguito descritte.

CESPITE N°2. Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino (CL) in via Guglielmo Pepe n°21, piano terra, 11 mq, censito in catasto al F.225 part.544 sub.1, categoria catastale C/6 (garage), classe III, rendita catastale Euro 40,90.

L'unità immobiliare confina a Sud e ad Ovest con il sub.2 della medesima particella, a Nord con via Settembrini e ad Est con via Pepe.



I dati rilevati in sede di sopralluogo sono parzialmente conformi con quelli emergenti dai certificati in atti per le motivazioni nel seguito descritte.

CESPITE N°3. Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, piano primo, 6,5 vani, censito in catasto al F.225 part.566 sub.2, categoria catastale A/2 (abitazione), classe I, rendita catastale Euro 402,84.

L'unità immobiliare confina a Sud con la corte comune antistante viale Europa, a Nord con via Pisacane, ad Ovest con via Pellico e ad Est con un fabbricato contiguo (part.567).

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono esattamente conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

CESPITE N°4 Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, piano secondo, 6,5 vani, censito in catasto al F.225 part.566 sub.3, categoria catastale A/2 (abitazione), classe I, rendita catastale Euro 402,84.

L'unità immobiliare confina a Sud con la corte comune antistante viale Europa, a Nord con via Pisacane, ad Ovest con via Pellico e ad Est con un fabbricato contiguo (part.567).

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono esattamente conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

2. QUESITO B)

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

Il Cespite n°1 (Abitazione F.225 part.544 sub.2 - via Settembrini n°2 Mazzarino) risulta appartenere al debitore [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà.



Il Cespite n°2 (Garage F.225 part.544 sub.1 - via Pepe n°21 Mazzarino) risulta appartenere al debitore sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà.

Il Cespite n°3 (Abitazione F.225 part.566 sub.2 - via Pisacane n°10 piano primo, Mazzarino) risulta appartenere alla [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà.

Il Cespite n°4 (Abitazione F.225 part.566 sub.3 - via Pisacane n°10 piano secondo, Mazzarino) risulta appartenere alla debitrice [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà.

3. QUESITO C)

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, ai coniugi [REDACTED] secondo le seguenti provenienze:

CESPITI N°1) e N°2): l'immobile (Abitazione A/3) sito a Mazzarino (CL) in via Luigi Settembrini n°2, piano T-I-II, 10,5 vani, censito in catasto al F.225 part.544 sub.2 e l'immobile (Garage C/6) sito a Mazzarino (CL) in via Guglielmo Pepe n°21, piano T., 11 mq, censito in catasto al F.225 part.544 sub.1 appartengono al sig. [REDACTED], per l'intera ed indivisa proprietà. Entrambe le unità immobiliari derivano da lavori di ristrutturazione, ampliamento, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni operata sull'originaria unità immobiliare



n°17231/14311 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Per i cespiti sopra generalizzati è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di pignoramento, come personalmente accertato e come riportato nel certificato ipotecario (All. 3).

4. QUESITO D)

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

È stato completato l'accertamento in quanto è stata reperita presso i competenti Uffici tutta la documentazione mancante e necessaria all'assolvimento dell'incarico (planimetrie e certificazioni catastali, documentazione presso il competente Ufficio Tecnico Comunale ecc.).

5. QUESITO E)

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Tutti i beni oggetto di accertamento sono regolarmente accatastati e posseggono relativa planimetria catastale. Nel corso dell'accertamento è stato verificato quanto riportato nel seguito:



CESPITI N°1 e N°2 (Immobili F.225 part.544 sub.1 e sub.2). Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che le planimetria catastali risultano parzialmente incoerenti coi luoghi, in quanto sussistenti difformità riguardanti lo spostamento e demolizione di qualche tramezzo e la rimodulazione di vani interni piano terra. In particolare, sono stati fuse le due unità immobiliari a piano terra (sub.1 e sub.2). Anche se la volumetria non ha subito variazioni rispetto a quanto autorizzato, l'aggiudicatario dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica ed apportare la conseguente variazione catastale.

CESPITI N°3 (Immobile F.225 part.566 sub.2). Nel corso dell'accertamento tecnico esperito non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le eventuali risultanze comunali e la documentazione catastale prodotta.

CESPITI N°4 (Immobile F.225 part.566 sub.3). Nel corso dell'accertamento tecnico esperito non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le eventuali risultanze comunali e la documentazione catastale prodotta.

6. QUESITO F)

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

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare e da cancellare col decreto di trasferimento sono le seguenti:

a) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 05.10.2012 ai n°11017/977, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 525.000,00, a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei, società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Mazzarino, C.F. 01617330855, [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED], gravante su tutti i cespiti oggetto d'esecuzione immobiliare;

b) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 10.04.2014 ai n°3660/301, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 360.000,00, a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei, società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Mazzarino, C.F. 01617330855, [REDACTED]
[REDACTED], gravante sui cespiti 1) e 2) (Immobili censiti al F.225 part.544 sub.1 e 2;

c) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 12.05.2014 ai n°4749/3756 a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei, società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Mazzarino, C.F. 01617330855 e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], gravante su tutti i cespiti oggetto d'esecuzione immobiliare.

7. QUESITO G)

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

Da accurate indagini esperite presso i competenti Uffici del comune di Mazzarino, tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ricadono odiernamente in zona "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento" secondo il Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26.10.2010 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente,



adottato con Delibera Commissariale n. 37 del 10.07.2008 e reso efficace con D.D.G. n. 142 del 04.07.2014.

La zona “B.1” comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le previsioni del P.R.G. nella zona “B.1” si attuano con intervento edilizio diretto, o Piani di Recupero (PR) di cui alla legge 457/1978, di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

– nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 7 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 10,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

– nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 10,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

– è consentita la costruzione in aderenza;
– il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza;



- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 10,50 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,7;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

8. QUESITO H)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Dall'acquisizione della documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarino allo scrivente a seguito di specifica richiesta,



e sulla base degli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi, è stato possibile verificare quanto segue:

- CESPITI N°1 e N°2 (Immobili F.225 part.544 sub.1 e sub.2). Entrambi gli immobili appartengono ad un unico organismo edilizio originariamente edificato a piano terra in epoche remote e successivamente ampliato in sopraelevazione con concessione edilizia n°109/87 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 7). Allo stato attuale, il cespite 1 (immobile di via Settembrini n°2, P.T-1-2, censito al F.225 part.544 sub.2) e il cespite 2 (immobile di via Pepe n°21, P.T., censito al F.225 part.544 sub.1) risultano fusi in un'unica unità immobiliare, sebbene le risultanze catastali e gli elaborati grafici (All. 8) allegati alla concessione edilizia anzidetta riportino due unità distinte e separate. In particolare, sono state rimosse le tramezzature interne che separavano il sub.1 col sub.2. Inoltre, le specifiche tecniche dei fabbricati rilevate in sede di sopralluogo, le dimensioni volumetriche e plano-altimetriche (interne ed esterne), la distribuzione dei vani interni sono parzialmente difformi agli elaborati allegati alla concessione edilizia, nonché alle planimetrie catastali in atti (All. 9). Anche se la volumetria non ha subito variazioni rispetto a quanto oggetto di istanza di sanatoria, l'aggiudicatario dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica degli spazi interni a piano terra, primo e secondo ed apportare la conseguente variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (sanatoria amministrativa art.13 L 47/85). Per tale operazione si stima un importo di circa € 2.000 (conguaglio oneri concessori, spese tecniche e amministrative in generale).
- CESPITE N°3: (Immobile F.225 part.566 sub.2, via Pisacane n°10, I P, Mazzarino); l'unità immobiliare a primo piano è stata edificata con concessione edilizia n°12/68 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 14). Le caratteristiche tecniche del fabbricato



rilevate in sede di sopralluogo, le dimensioni volumetriche e plano-altimetriche (interne ed esterne), nonché la distribuzione dei vani interni sono conformi sia alle planimetrie catastali in atti (All. 16) che agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (All. 15).

- **CESPITE N°4:** (Immobile F.225 part.566 sub.3 via Pisacane n°10, Il P, Mazzarino); l'unità immobiliare a secondo piano è stata edificata con concessione edilizia per sopraelevazione n°415/68 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 21).

Le caratteristiche tecniche del fabbricato rilevate in sede di sopralluogo, le dimensioni volumetriche e plano-altimetriche (interne ed esterne), nonché la distribuzione dei vani interni sono conformi sia alle planimetrie catastali in atti (All. 23) che agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (All. 22).

9. QUESITO I)

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Entrambi gli immobili di cui al cespite n°1 e n°2 risultano occupati dai debitori e dalla loro famiglia

Gli immobili di cui al cespite n°3 e n°4 risultano odiernamente quasi del tutto sgombri e non occupati, né dal debitore, né da terzi.

Inoltre, da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio territorialmente competente, non risultano contratti di locazione o affitto in favore di terzi.



10. QUESITO J)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Si riportano, nel seguito, le descrizioni dettagliate dei beni immobili pignorati:

A CESPITI N°1 e 2 (Immobili F.225, part.544 sub.1-2, via Settembrini n°2 e via Pepe n°21, Mazzarino)

Abitazione di tipo civile in stabile autonomo ed indipendente, posto al piano terra, primo e secondo piano, composto da sei vani principali (sala a piano terra, cucina e soggiorno a primo piano, 3 camere a secondo piano) e sette vani accessori diretti (ingresso, ripostiglio e W.C. a piano terra, W.C. a primo piano, 2 ripostigli ed 1 W.C. a secondo piano), avente superficie commerciale di circa 236,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) via Settembrini n°2 e via Pepe n°21, censito in catasto al F.225 part.544 sub.1 e 2. Il fabbricato, avente pianta regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,30 m per i primi due piani, 2,80 per il secondo piano. Le strutture verticali sono in muratura portante e cemento armato. I prospetti esterni sono regolarmente intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio, così come in alluminio è la porta principale, ad eccezione delle porte interne in legno.

La copertura del fabbricato è a falda unica con sottotetto non abitabile. L'unità abitativa è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei



servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,20 m. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. E' presente, inoltre, un impianto di riscaldamento completo e funzionante, nonché un impianto di raffrescamento. Non esistono vincoli, se non quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente più che buono il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come ottimo è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

B. CESPITE N°3 (Immobile F.225, part.566 sub.2, via Pisacane n°10 piano primo, Mazzarino)

Abitazione di tipo civile in condominio trifamiliare, posto al primo piano di un edificio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da cinque vani principali (cucina, ampia sala e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e 2 W.C.), avente superficie commerciale di circa 125,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, censito in catasto al F.225 part.566 sub 2. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,10 m. Le strutture verticali sono in muratura portante (blocchi di sabucina quadrati). I prospetti esterni non sono intonacati. Gli infissi esterni sono in legno, così come in legno è la porta principale e le porte interne. L'immobile condivide con le altre unità immobiliari la corte comune e il vano scala (sub.5, bene comune non censibile), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 12).

La copertura del fabbricato è piana (lastrico solare). L'unità abitativa è pavimentata con lastre di marmo in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,20 m. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. Complessivamente, l'immobile, tutt'oggi sgombro ed



edificato con tecnologie costruttive attualmente desuete, necessita di un immediato intervento di ristrutturazione generale, in quanto non viene attualmente utilizzato e risulta da tempo privo dei consueti interventi di manutenzione ordinaria.

Non esistono vincoli, se non quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente mediocre il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come sufficiente è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

C. CESPITE N°4 (Immobile F.225, part.566 sub.3, via Pisacane n°10 piano secondo, Mazzarino)

Abitazione di tipo civile in condominio trifamiliare, posto al secondo piano di un edificio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da cinque vani principali (cucina, ampia sala e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e 2 W.C.), avente superficie commerciale di circa 125,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Carlo Pisacane n°10, censito in catasto al F.225 part.566 sub 3. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,00 m. Le strutture verticali sono in muratura portante (blocchi di sabucina squadrati). I prospetti esterni non sono intonacati. Gli infissi esterni sono in legno, così come in legno è la porta principale e le porte interne. L'immobile condivide con le altre unità immobiliari la corte comune e il vano scala (sub.5, bene comune non censibile), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 12).

La copertura del fabbricato è piana (lastrico solare). L'unità abitativa è pavimentata con lastre di marmo in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,20 m. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. Complessivamente, l'immobile, tutt'oggi sgombro ed edificato con tecnologie costruttive attualmente desuete, necessita di un



immediato intervento di ristrutturazione generale, in quanto non viene attualmente utilizzato e risulta da tempo privo dei consueti interventi di manutenzione ordinaria.

Non esistono vincoli, se non quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente mediocre il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come sufficiente è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

11. QUESITO K)

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

a) Considerazioni sulla determinazione del valore di mercato degli immobili.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge l'analisi e dalle caratteristiche dei beni da stimare. Nel caso in esame, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti

in vendita, e ciò indurrebbe a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto espressione del rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nella fattispecie, attesa la variabilità dei prezzi, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, il quale consiste in un procedimento di stima per confronto diretto di ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene

oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per ciò che concerne i fabbricati, il parametro di stima è il prezzo al metro quadrato (€/mq) di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della



superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali e da una percentuale delle superfici non residenziali). Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari. I valori individuati sono stati opportunamente modificati per adattarli alle caratteristiche degli immobili considerati e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, la vetustà, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Per la valutazione dell'eventuale terreno, il parametro di stima è il prezzo all'ettaro (€/ha) di superficie. Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in esame e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori. Si è tenuto conto, inoltre, dell'ubicazione, dell'accessibilità, dello stato di coltivazione, delle caratteristiche di giacitura, della natura e consistenza degli immobili oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto suesposto, pertanto, i più probabili valori di mercato dei beni possono congruamente porsi pari a:

- Immobili F.225 part.544 sub.1-2..... € 890,00/mq di sup. commerciale
- Immobile F.225 part.566 sub.2..... € 760,00/mq di sup. commerciale
- Immobile F.225 part.566 sub.3..... € 720,00/mq di sup. commerciale

b) STIMA CESPITI N°1 E 2 (Immobili F.225 part.544 sub.1-2)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 231,00 mq
- Superficie balconi : 20,40 mq x 0,25 = 5,10 mq



- **Totale superficie commerciale complessiva: 236,10 mq**
- Valore dell'immobile: 236,10 mq x 890,00 €/mq = € 210.129,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 210.129,00, in cifra tonda **€ 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00)**.

L'importo da porre a base d'asta dovrà tener conto delle spese necessarie per regolarizzare l'intervento di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, trattato nel quesito H) e quantificato in complessive € 2.000,00, importo che verrà detratto dal valore stimato in precedenza per la base d'asta.

c) STIMA CESPITE N°3 (Immobile F.225 part.566 sub.2)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 118,00 mq
- Superficie balconi : 28,00 mq x 0,25 = 7,00 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 125,00 mq**
- Valore dell'immobile: 125,00 mq x 760,00 €/mq = € 95.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad **€ 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)**.

d) STIMA CESPITE N°4 (Immobile F.225 part.566 sub.3)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 118,00 mq
- Superficie balconi : 28,00 mq x 0,25 = 7,00 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 125,00 mq**
- Valore dell'immobile: 125,00 mq x 720,00 €/mq = € 90.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**.

Il totale dei valori dei cespiti stimati ammonta ad € 395.000,00.



12. QUESITO L)

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

Per i cespiti N°1 e N°2 (F.225, part.544 sub.1-2), per quanto anzidetto e poiché risultano attualmente fusi in un unico organismo edilizio, risulta opportuno procedere alla vendita di ambedue in un unico lotto.

Per i cespiti N°3 e N°4 (F.225, part.566 sub.2 e sub.3), poiché trattasi di due fabbricati indipendenti, perfettamente autonomi e con diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla loro vendita in due lotti separati, e per tale operazione non necessitano frazionamenti o ulteriori operazioni. Nel dettaglio:

- LOTTO N°1: Immobili F.225 part.544 sub.1 e 2.
- LOTTO N°2: Immobile F.225 part.566 sub.2.
- LOTTO N°3: Immobile F.225 part.566 sub.3.

Si riportano nel seguito i piani di vendita dei cespiti pignorati:

LOTTO N°1

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via Settembrini n°2 – via Pepe n°21, censito al catasto fabbricati al F.225 part.544 sub.1-2, consistente in una abitazione di tipo civile in stabile autonomo ed indipendente, posta al piano terra, primo e secondo piano, composta da sei vani principali (sala a piano terra, cucina e soggiorno a primo piano, 3 camere a secondo piano) e sette vani accessori diretti (ingresso, ripostiglio e W.C. a piano terra, W.C. a primo piano, 2 ripostigli ed 1 W.C. a secondo piano), avente superficie commerciale di circa 236,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 208.000,00 (Euro duecentotomila/00)*



(*) al valore complessivo stimato di € 210.000,00 è stata detratta la somma stimata di € 2.000 necessaria per sanare le opere realizzate in assenza di autorizzazione).

LOTTO N°2

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via C. Pisacane n°10, censito al catasto fabbricati al F.225 part.566 sub.2, consistente in un appartamento abitativo posto al I piano di un condominio trifamiliare e costituito da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e 2 W.C.), avente superficie commerciale di circa 125,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)

LOTTO N°3

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via C. Pisacane n°10, censito al catasto fabbricati al F.225 part.566 sub.3, consistente in un appartamento abitativo posto al II piano di un condominio trifamiliare e costituito da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e quattro vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e 2 W.C.), avente superficie commerciale di circa 125,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 90.000,00 (Euro novantamila/00)

13. QUESITO M)

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;

Viene riportata, in allegato al presente rapporto peritale, la documentazione fotografica di tutti i cespiti pignorati (All.10, 17, 24), nonché le planimetrie catastali degli immobili (All.9, 16, 23).



14. QUESITO N)

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

Poiché tutti i cespiti oggetto di stima immobiliare appartengono agli esecutati ognuno rispettivamente per la piena proprietà (1000/1000), la quota dei beni soggetti ad esecuzione è pari al 100%.

15. QUESITO O)

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

Il trasferimento dei beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA. Inoltre, gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49, e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

16. QUESITO P)

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare, accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Per tutti i cespiti è stata verificata la correttezza, sia dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sia delle quote colpite spettante ai debitori.



17. QUESITO Q)

Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento;

Ai sensi del D.M. 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, G.U. N. 158 del 10 Luglio 2009), e dopo aver accertato che i costi per la gestione energetica degli immobili in esame sono molto alti, si attesta che tali immobili sono di classe energetica "G".

Alla luce di quanto ampiamente esposto, il sottoscritto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti e rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'III. G.E. per eventuali chiarimenti sul presente lavoro.

Butera, 20 Agosto 2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna



ELENCO ALLEGATI

- AII. 1. Avviso di convocazione sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- AII. 2. Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- AII. 3. Copia certificazione ipotecaria [REDACTED]
- AII. 4. Copia certificazione ipotecaria [REDACTED]

CESPITI N°1 E N°2

(Immobili F.225 part.544 sub.1-2 – via Settembrini n°2 e via Pepe n°21. Mazzarino)

- AII. 5. Estratto di mappa catastale
- AII. 6. Visure catastali (attuale e storica)
- AII. 7. Copia Concessione Edilizia n°109/87
- AII. 8. Copia Elaborati Grafici C.E. n°109/87
- AII. 9. Planimetrie catastali degli immobili
- AII. 10. Documentazione fotografica

CESPITE N°3

Immobile F.225 part.566 sub.2 – via Pisacane n°10 (I P) Mazzarino (CL)

- AII. 11. Estratto di mappa catastale
- AII. 12. Elaborato Planimetrico, elenco immobili
- AII. 13. Visure catastali (attuale e storica)
- AII. 14. Copia Concessione Edilizia n°12/68
- AII. 15. Copia Elaborati Grafici C.E. n°12/68
- AII. 16. Planimetria catastale dell'immobile
- AII. 17. Documentazione fotografica

CESPITE N°4

Immobile F.225 part.566 sub.3 – via Pisacane n°10 (II P) Mazzarino (CL)

- AII. 18. Estratto di mappa catastale
- AII. 19. Elaborato Planimetrico, elenco immobili
- AII. 20. Visure catastali (attuale e storica)
- AII. 21. Copia Concessione Edilizia n°415/68
- AII. 22. Copia Elaborati Grafici C.E. n°415/68
- AII. 23. Planimetria catastale dell'immobile
- AII. 24. Documentazione fotografica

