

E-mail: ing@casale.it
PEC: carmelo.bonaccorso@casale.it
Membro dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo

ASTE GIUDIZIARIE.it

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

**Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°130/2014 R.G.Es.
promossa dalla B.C.C. dei Castelli e degli Iblei Soc. Coop. a r.l.
nei confronti di [REDACTED].**

(Dott. Ing. Carmelo Bonadonna)



at Blue

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°130/2014 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°130/2014 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 dell'8.07.2016 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 raccomandate postali A/R raccomandate postali A/R n°134400238965 e n°134400238976 (parte esecutata), fissando per il 22.07.2015 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. 8);*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (Pag. 9);*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante (Pag. 11);*
- 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*



manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (Pag. 11);

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. 13);

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (Pag. 15);

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. 17);

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. 19);

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. 20);

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. 23);

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. 27);

m) 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 (Pag. 29);

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. 29);

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. 29);

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. 30);

q) In caso di fabbricato, allegghi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica (Pag. 30);

r) Indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione, gli estremi dell'invio della copia di relazione di stima al debitore esecutato.

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

- **CESPITE N°1:** Immobile (Garage cat. catastale C/6) sita in Mazzarino in via Benedetto Croce n°8, P.T., 23 mq, censito in catasto al F.221 part.172 sub.2;
- **CESPITE N°2:** Immobile (Abitazione economica cat. catastale A/3) sito in Mazzarino in via Benedetto Croce n°4, 1°P, 6 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.4;
- **CESPITE N°3:** Immobile (Ufficio o Studio cat. catastale A/10) sito in Mazzarino in via Benedetto Croce n°6, P.T., 5 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.6 (ex sub.3);
- **CESPITE N°4:** Immobile (Abitazione civile cat. catastale A/2) sito in Mazzarino in via Benedetto Croce n°3, 1°P., 9,5 vani, censito in catasto al F.221 part.147 sub.2;

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 Benedetto Croce n°8, piano terra, 23 mq, censito in catasto al F.221 part.172 sub.2, categoria catastale C/6 (Garage), classe III, rendita catastale Euro 85,53.

L'unità immobiliare confina a Sud e ad Est con il sub.6 della medesima particella, a Nord con via Benedetto Croce, ad Ovest con la part.162.



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

CESPITE N°2. Il bene pignorato è un immobile urbano sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4, piano primo, 6 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.4, categoria catastale A/3 (abitazione economica), classe II, superficie catastale 120 mq, rendita catastale Euro 272,69.

L'unità immobiliare confina a Sud, Est e Ovest con fabbricati contigui (part.152, 151 e 162), a Nord con via Benedetto Croce.

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

CESPITE N°3. Il bene pignorato è un immobile urbano sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°6, piano terra, 5 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.6 (ex sub.3), categoria catastale A/10 (Ufficio o Studio), classe I, superficie catastale 108 mq, rendita catastale Euro 477,72.

L'unità immobiliare confina ad Ovest con il sub.2 della medesima particella, a Nord con via Benedetto Croce, ad Est con la part.151.

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

CESPITE N°4. Il bene pignorato è un immobile urbano sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°3, piano primo, 9,5 vani, censito in catasto al F.221 part.147 sub.2, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe II, superficie catastale 180 mq, rendita catastale Euro 711,47.

L'unità immobiliare confina a Nord e a Ovest con la corte comune, a Est con via Kennedy, A sud con via Benedetto Croce.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono 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 (Garage F.221 part.172 sub.2 – via Benedetto Croce n°8, piano terra, Mazzarino) risulta appartenere ai sig.ri [REDACTED] per la quota di possesso di 12/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18.

Il Cespite n°2 (Abitazione economica F.221 part.172 sub.4 - via Benedetto Croce n°4, primo piano, Mazzarino) risulta appartenere ai sig.ri [REDACTED] per la quota di possesso di 12/18; [REDACTED], nato a [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18.

Il Cespite n°3 (Ufficio o Studio F.221 part.172 sub.6 - via Benedetto Croce n°6, piano terra, Mazzarino) risulta appartenere ai sig.ri [REDACTED] per la quota di possesso di 12/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18; [REDACTED] per la quota di possesso di 2/18.

Il Cespite n°4 (Abitazione civile F.221 part.147 sub.2 - via Benedetto Croce n°3, piano primo, Mazzarino) risulta appartenere alla debitrice [REDACTED]

[REDACTED] in piena ed esclusiva proprietà.

I signori [REDACTED] risultano essere coniugi, residenti in [REDACTED] ed in regime di separazione legale dei beni.

3. QUESITO C)

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano avere le seguenti provenienze:

CESPITI N°1), N°2) e N°3): l'immobile (Autorimessa C/6) sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n.8, piano T, 23 mq, censito in catasto al F.221 part.172 sub.2, l'immobile (Abitazione A/3) sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n.4, piano I, 6 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.4, e l'immobile (Uffici o Studi A/10) sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n.6, piano T, 5 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.6 (ex sub.3) appartengono ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per una quota di 12/18 di proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] per una quota di 2/18 di proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] per una quota di 2/18 di proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] per una quota di 2/18.

Tali immobili pervennero agli anzidetti proprietari a seguito denuncia di successione per morte del padre, sig. [REDACTED]



[REDACTED] rep. n°873/164 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 22.10.2012 ai n°10301 (registro generale) e n°8799 (registro particolare).

Tale immobile fu edificato a seguito acquisto di terreno edificabile, il quale pervenne ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per atto di vendita stipulato da Notaio Cordaro di Mazzarino del 19.01.2067 rep. n°151 trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 26.01.1967 ai n°1865 (registro generale) e n°1697 (registro particolare) da potere [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).

CESPITE N°4: l'immobile (Abitazione A/2) sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n.3, angolo Via Kennedy, piano I, 9,5 vani, censito in catasto al F.221 part.147 sub.2, appartiene alla [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera ed indivisa proprietà.

Alla signora [REDACTED] l'immobile pervenne per atto di divisione stipulato da Notaio Scichilone di Mazzarino il 17.12.2007 rep. n°21981/11395 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20.12.2007 ai n°19730 (registro generale) e n°13776 (registro particolare) da potere di [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED], l'immobile pervenne a seguito denuncia di successione per morte della madre, [REDACTED]

[REDACTED] rep. n°675/169/6 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Caltanissetta il 26.11.2009 ai n°17465 (registro generale) e n°12501 (registro particolare). Ai sig.ri [REDACTED], l'immobile pervenne, ognuno per la spettante quota di proprietà, a seguito denuncia di successione per morte del sig. [REDACTED] rep. n°775/168/5 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 13.08.2010 ai n°11483 (registro generale) e n°8433 (registro particolare).

Al sig. [REDACTED], il terreno edificabile su cui edificò l'unità immobiliare anzidetta pervenne per atto di vendita stipulato da Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta del 04.03.1967 rep. n°505 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 18.03.1967 ai n°4960 (registro generale) e n°4474 (registro particolare) da potere di [REDACTED], nato a [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. 4).

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:

CESPITE N°1 (Immobile F.221 part.172 sub.2). Il bene oggetto di accertamento è regolarmente accatastato e possiede relativa planimetria catastale. Nel corso dell'accertamento tecnico esperito non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le risultanze comunali e la documentazione catastale prodotta.

CESPITE N°2 (Immobile F.221 part.172 sub.4). Il bene oggetto di accertamento è regolarmente accatastato e possiede relativa planimetria catastale. Nel corso dell'accertamento tecnico esperito non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le risultanze comunali e la documentazione catastale prodotta.

CESPITE N°3 (Immobile F.221 part.172 sub.6). Il bene oggetto di accertamento è regolarmente accatastato e possiede relativa planimetria catastale. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale e la destinazione d'uso dell'immobile risultano parzialmente incoerenti con la documentazione in atti. In particolare, è stata variata la destinazione d'uso dell'immobile da abitazione ad ufficio o studio privato esclusivamente dal lato catastale (modifica effettuata all'Agenzia delle entrate – Sez. Territorio con prot. n. CL0079280/2014 del 22.09.2014), operazione eseguita in assenza di autorizzazione comunale. Inoltre sono stati rimodulati gli spazi interni. Anche se la volumetria non ha subito variazioni, l'aggiudicatario dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica e ottenere l'autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso.

CESPITE N°4 (Immobile F.221 part.147 sub.2). Il bene oggetto di accertamento è regolarmente accatastato e possiede relativa planimetria catastale. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale risulta parzialmente incoerente coi luoghi, in quanto sussistenti difformità riguardanti lo spostamento e demolizione di qualche tramezzo e la rimodulazione di vani interni. 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.

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:

■ IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 24.07.2007 ai n°11982/2241, derivante da una concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 300.000,00, a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei, società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Mazzarino, C.F. 01617330855, contro

[REDACTED]

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

b) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 11.01.2011 ai n°211/22, derivante da decreto ingiuntivo n°343/2010 emesso dal tribunale di Caltanissetta in data 22.07.2010, a favore della Banca Intesa San Paolo, con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro

[REDACTED] oggetto d'esecuzione immobiliare (immobili censiti al F.221 part.172 sub.2, 4 e 6);

c) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 08.05.2013 ai n°4465/3635 a favore della BMW Financial Services Italia S.p.A., con sede in San Donato Milanese, C.F. 12528930154 e contro [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED], gravante sui cespiti n°1, n°2 e n°3 oggetto d'esecuzione immobiliare (immobili censiti al F.221 part.172 sub.2, 4 e 6);.

d) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 29.10.2014 ai n°14529/10593 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 contro

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



e) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 04.08.2011 ai n°9146/1277, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Gela in data 23.03.2011, a favore della B@nca 24-7 S.p.A., con sede in Bergamo, C.F. 02805490162, contro [REDACTED], gravante sul cespite n°4 (immobile censiti al F.221 part.147 sub.2).

7. QUESITO G)

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/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:

- CESPITE N°1 (Immobile F.221 part.172 sub.2, Via B. Croce n°8, P.T.); l'unità immobiliare (garage) a piano terra è stata edificata con concessione edilizia n°139/67 e successiva concessione n°4/75 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 9 e All. 10). 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. 12) che agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (All. 9 e 10).

- CESPITE N°2 (Immobile F.221 part.172 sub.4, Via B. Croce n°4, 1° P.); l'unità immobiliare (abitazione di tipo economico) a primo piano è stata edificata con concessione edilizia n°139/67 e successiva concessione n°4/75 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 9 e All. 10), così come il sub.2. 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. 12) che agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (All. 9 e 10).
- CESPITE N°3 (Immobile F.221 part.172 sub.6, Via B. Croce n°6, P.T.); l'unità immobiliare (oggi catastalmente censita come ufficio o studio) a piano terra è stata edificata con concessione edilizia n°139/67 e successiva concessione n°4/75 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione di tali opere (All. 9 e All. 10), così come il sub.2 ed il sub.4. Sull'immobile è stata modificata la destinazione d'uso, dall'originaria ed autorizzata abitazione a studio o ufficio. Tale operazione è stata eseguita esclusivamente dal punto di vista catastale (modifica effettuata all'Agenzia delle entrate – Sez. Territorio con prot. n. CL0079280/2014 del 22.09.2014, in cui si sopprime il precedente sub.3 e venne costituito l'odierno sub.6), ma in assenza di specifica autorizzazione comunale. Oltre alla variazione della destinazione d'uso, è stata rilevata una distribuzione dei vani interni difforme agli elaborati grafici di cui alle concessioni edilizie anzidette, anche conforme alla variazione catastale eseguita in assenza di autorizzazione. Pertanto, si dovrà comunicare al Comune l'avvenuta variazione di destinazione d'uso (da abitazione a studio o ufficio), nonché la modifica degli spazi interni dell'immobile attraverso una pratica edilizia di sanatoria



amministrativa ai sensi dell'art.13 della L. 47/85. Per tale operazione si stima un importo di circa € 2.500 (oneri concessori, spese tecniche e amministrative in generale).

- CESPITE N°4 (Immobile F.221 part.147 sub.2, Via B. Croce n°3, 1° P.); l'unità immobiliare (Abitazione di tipo civile) a primo piano è stata edificata con concessione edilizia n°100/68 rilasciata dal comune di Mazzarino il 15.04.1968 per l'esecuzione di tali opere (All. 21). In sede di accertamento tecnico è stato accertato che la distribuzione dei vani interni dell'abitazione è difforme, sia agli elaborati allegati alla concessione edilizia (All. 21), sia alle planimetrie catastali in atti (All. 23), e tale operazione è stata eseguita in assenza di una specifica autorizzazione comunale. Pertanto, si dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica degli spazi interni ed apportare la conseguente variazione catastale attraverso una pratica edilizia di sanatoria amministrativa ai sensi dell'art.13 della L. 47/85. Per tale operazione si stima un importo di circa € 1.700 (oneri concessori, spese tecniche e amministrative in generale).

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;

Tutti gli immobili censiti catastalmente come abitazione (cespiti n°2 e n°4) risultano occupati dai debitori e dalla loro famiglia. Il cespite n°1 (garage) risulta odiernamente utilizzato dai proprietari come locale di deposito, vista la grande quantità di oggetti presenti. Il cespite n°3 (ufficio) è occupato da uno dei debitori, ed in tale immobile esercita la propria attività professionale.

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 (Immobile F.221, part.172 sub.2, via Benedetto Croce n°8, piano terra, Mazzarino)

Garage posto al piano terra di un edificio costituito complessivamente da n°3 piani fuori terra, avente superficie catastale e commerciale di circa 23 mq sito nel comune di Mazzarino (CL) via Benedetto croce n°8, censito in catasto al F.221 part.172 sub.2. Il fabbricato, avente pianta regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,50 m. Le strutture verticali portanti sono in muratura portante. I prospetti esterni sono regolarmente intonacati. Gli infissi esterni sono in metallo.

Sull'unità immobiliare in esame insistono altri due piani, la cui copertura è a falde. Il fabbricato è pavimentato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura; l'attuale sufficiente stato di conservazione è testimoniato da qualche traccia di muffa dislocata sulle pareti. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Non esistono vincoli, se non eventualmente quelli urbanistici derivanti dal

vigente PRG. Globalmente media il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come sufficiente è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

B. CESPITE N°2 (Immobile F.221, part.172 sub.4, via Benedetto Croce n°4, piano primo, Mazzarino)

Abitazione di tipo economico in condominio, posto al primo piano di un edificio composto complessivamente da n°3 piani fuori terra, composto da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e tre vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e W.C.), avente superficie catastale di 120 mq, superficie commerciale calcolata di circa 120,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4, censito in catasto al F.221 part.172 sub 4. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,00 m. Le strutture verticali sono in muratura portante. I prospetti esterni 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 il vano scala (sub.1, bene comune non censibile), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 7).

La copertura del fabbricato è a falde. 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 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche.

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

C. CESPITE N°3 (Immobile F.221, part.172 sub.6, via Benedetto Croce n°6, piano terra, Mazzarino)



Ufficio o studio, posto al piano terra di un edificio composto complessivamente da n°3 piani fuori terra, composto da tre vani principali (3 vani ufficio), da tre vani accessori diretti (ripostiglio e n°2 W.C.) e verde privato, avente superficie catastale di 108 mq, superficie commerciale calcolata di circa 111,00 mq, sito nel comune di Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°6, censito in catasto al F.221 part.172 sub 6. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,50 m. Le strutture verticali sono in muratura portante. I prospetti esterni sono intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio, così come in alluminio è la porta principale e le porte interne. L'immobile condivide con le altre unità immobiliari il vano scala (sub.1, bene comune non censibile), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 7).

Sul fabbricato insistono altri due piani, la cui copertura è a falde. L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,40 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 eventualmente quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente ottimo il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come ottimo è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

D. CESPITE N°4 (Immobile F.221, part.147 sub.2, via Benedetto Croce n°3, piano primo, Mazzarino)

Abitazione di tipo civile in condominio, posto al primo piano di un edificio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e cinque vani accessori diretti (disimpegno, ripostiglio, guardaroba e n°2 W.C.), oltre che a due verande, avente superficie

catastale di 180 mq, superficie commerciale calcolata di circa 200,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°3, censito in catasto al F.221 part.147 sub 2. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,20 m. Le strutture verticali sono in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio, così come in legno è la porta principale e le porte interne. L'immobile condivide con le altre unità immobiliari il vano scala e la corte (sub.3, bene comune non censibile), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 19).

La copertura del fabbricato è a falde. L'unità abitativa è pavimentata in cotto o gres porcellanato. 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 2,70 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 eventualmente quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente ottimo il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come ottimo 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:

- Immobile C/6 (F.221 part.172 sub.2).....€ 455,00/mq di sup. commerciale
- Immobile A/3 (F.221 part.172 sub.4).....€ 670,00/mq di sup. commerciale
- Immobile A/10 (F.221 part.172 sub.6).....€ 840,00/mq di sup. commerciale
- Immobile A/2 (F.221 part.147 sub.2).....€ 760,00/mq di sup. commerciale

b) STIMA CESPITE N°1 (Immobile F.221 part.172 sub.2)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 23,00 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 23,00 mq**
- Valore dell'immobile: 23,00 mq x 455,00 €/mq = € 10.465,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 10.465,00, in cifra tonda € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00).

c) STIMA CESPITE N°2 (Immobile F.221 part.172 sub.4)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 118,00 mq
- Superficie balconi : 15,00 mq x 0,25 = 3,75 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 121,75 mq**
- Valore dell'immobile: 121,75 mq x 670,00 €/mq = € 81.572,50

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 81.572,50, in cifra tonda € 81.600,00 (Euro ottantunomilaseicento/00).

d) STIMA CESPITE N°3 (Immobile F.221 part.172 sub.6)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 108,00 mq
- Sup. corte privata : 33,00 mq x 0,10 = 3,30 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 111,30 mq**
- Valore dell'immobile: 111,30 mq x 840,00 €/mq = € 93.492,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 93.492,00, in cifra tonda **€ 93.500,00 (Euro novantatremilacinquecento/00).**

L'importo da porre a base d'asta dovrà tener conto delle spese necessarie per regolarizzare l'intervento di variazione di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, trattato nel quesito h) e quantificato in complessive € 2.500,00, importo che verrà detratto dal valore stimato in precedenza per la base d'asta.

e) STIMA CESPITE N°4 (Immobile F.221 part.147 sub.2)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 185,00 mq
- Superficie balconi : 30,00 mq x 0,25 = 7,50 mq
- Superficie verande : 25,00 mq x 0,60 = 15,00 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 207,50 mq**
- Valore dell'immobile: 207,50 mq x 760,00 €/mq = € 157.700,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad **€ 157.700,00 (Euro centocinquantasettemilasettecento/00).**

L'importo da porre a base d'asta dovrà tener conto delle spese necessarie per regolarizzare l'intervento di diversa distribuzione degli spazi interni realizzato in assenza di autorizzazione edilizia ed il conseguente aggiornamento catastale, trattato nel quesito h) e quantificato in complessive € 1.700,00, importo che verrà detratto dal valore stimato in precedenza per la base d'asta.

Il totale dei valori dei cespiti stimati ammonta ad € 343.300,00.

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;

Poiché trattasi di quattro fabbricati indipendenti, perfettamente autonomi e con diverse e distinte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla loro vendita in quattro lotti separati, e per tale operazione non necessitano frazionamenti o ulteriori operazioni. Nel dettaglio:

- LOTTO N°1: Immobile F.221 part.172 sub.2.
- LOTTO N°2: Immobile F.221 part.172 sub.4.
- LOTTO N°3: Immobile F.221 part.172 sub.6.
- LOTTO N°4: Immobile F.221 part.147 sub.2.

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 Benedetto Croce n°8, censito al catasto fabbricati al F.221 part.172 sub.2, consistente in un garage a piano terra avente superficie commerciale di circa 23,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00)

LOTTO N°2

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4, censito al catasto fabbricati al F.221 part.172 sub.4, consistente in un'abitazione di tipo economico posta al primo piano di un condominio bifamiliare e costituito da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e tre vani accessori diretti (corridoio, ripostiglio e W.C.), avente superficie commerciale di circa 122,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 81.600,00 (Euro ottantunomilaseicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. CARMELO BONADONNA - VIA GARIBALDI 197 BUTERA (CL) - TEL 333.3548864 ING@CARMELOBONADONNA.IT



LOTTO N°3

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°6, censito al catasto fabbricati al F.221 part.172 sub.6, consistente in ufficio posto a piano terra e costituito da tre vani principali (3 vani ufficio) e da tre vani accessori diretti (ripostiglio e n°2 W.C.) con verde privato annesso, avente superficie commerciale di circa 111,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 91.000,00 (Euro novantunomila/00)*

() al valore complessivo stimato di € 93.500,00 è stata detratta la somma stimata di € 2.500 necessaria per sanare le opere realizzate in assenza di autorizzazione, come da precedente analisi).*

LOTTO N°4

Piena proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°3, censito al catasto fabbricati al F.221 part.147 sub.2, consistente in un'abitazione di tipo civile posta al primo piano di un condominio trifamiliare e costituito da cinque vani principali (cucina, sala e 3 camere) e cinque vani accessori diretti (disimpegno, ripostiglio, guardaroba e n°2 W.C.), con due verande annesse, avente superficie commerciale di circa 208,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00)*

() al valore complessivo stimato di € 157.700,00 è stata detratta la somma stimata di € 1.700 necessaria per sanare le opere realizzate in assenza di autorizzazione, come da precedente analisi).*



13. QUESITO 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;

Viene riportata, in allegato al presente rapporto peritale, la documentazione fotografica di tutti i cespiti pignorati (All. 15, 16, 17, 25), nonché le planimetrie catastali degli immobili (All. 12, 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 loro quota, la quota complessiva di ciascuno 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)

In caso di fabbricato, allegghi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica;

Per gli immobili di cui ai cespiti 2), 3) e 4) è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (ad esclusione del cespite 1 che non necessita di attestazione energetica in quanto garage). Le attestazioni vengono allegate al presente lavoro (All. 13, 14, 24).

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'Ill. G.E. per eventuali chiarimenti sul presente lavoro.

Butera, 05 Agosto 2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Bonadonna".



ELENCO ALLEGATI

- All. 1. Avviso di convocazione sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- All. 2. Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- All. 3. Copia certificazione ipotecaria Portello Lucia, Colombo Giovanni + 2
- All. 4. Copia certificazione ipotecaria Zafarana Maria Stella Catena + 2
- All. 5. Dichiarazione Comune di Mazzarino

CESPITI N°1 – 2 – 3

Immobile sito in Mazzarino in via B. Croce n°8. in catasto al F.221. part.172 sub.2
Immobile sito in Mazzarino in via B. Croce n°4. in catasto al F.221. part.172 sub.4
Immobile sito in Mazzarino in via B. Croce n°6. in catasto al F.221. part.172 sub.6

- All. 6. Estratto di mappa catastale
- All. 7. Elaborato planimetrico, elenco immobili
- All. 8. Visure catastali (attuali e storiche)
- All. 9. Copia Licenza di Costruzione ed Elaborati Grafici n.139-67
- All. 10. Copia Licenza di Costruzione ed Elaborati Grafici n.4-75
- All. 11. Certificazione di Abitabilità
- All. 12. Planimetrie catastali degli immobili
- All. 13. Attestato di Prestazione Energetica (F.221 part.172 sub.4)
- All. 14. Attestato di Prestazione Energetica (F.221 part.172 sub.6)
- All. 15. Documentazione fotografica (F.221 part.172 sub.2)
- All. 16. Documentazione fotografica (F.221 part.172 sub.4)
- All. 17. Documentazione fotografica (F.221 part.172 sub.6)

CESPITE N°4

Immobile sito in Mazzarino in via B. Croce n°3. in catasto al F.221. part.147 sub.2

- All. 18. Estratto di mappa catastale
- All. 19. Elaborato Planimetrico, elenco immobili
- All. 20. Visure catastali (attuale e storica)
- All. 21. Copia Licenza di Costruzione ed Elaborati Grafici n.100-68
- All. 22. Certificazione di Abitabilità
- All. 23. Planimetria catastale dell'immobile
- All. 24. Attestato di Prestazione Energetica (F.221 part.147 sub.2)
- All. 25. Documentazione fotografica

