

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna
Studio: Via Garibaldi 197 - Butera (CL)
Domicilio: Via Berlinguer 56 - Butera (CL)
P. IVA: 01669580852
C.F.: BNDCL77H06B302Q



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 immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - PERIZIA DI STIMA -

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°27/2013 R.G.Es.
promossa da BMW Bank GmbH Succ. italiana (già BMW
Financial Service Italia) nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED].

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Carmelo Bonadonna)



Trasmessa alle Parti in data **03.02.2017**
tramite PEC (parte procedente) e Raccomandata Postale A/R (parte esecutata)
(ricevute di avvenuta consegna in allegato)



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

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°27/2013 R.G.Es. promossa da
[REDACTED] nei confronti
di [REDACTED] e [REDACTED].

0. PREMESSE

A seguito di procedura esecutiva immobiliare n°27/2014 R.G.Es. promossa dalla [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED], in via [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED], N. Reg. Imprese di [REDACTED], C.F. e P. IVA: [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella Via [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, dott. Vincenzo Di Blasi, nell'udienza del 28.12.2016 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 E. 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.

Esaminata tutta la documentazione allegata agli atti di causa, il sottoscritto avvisava le parti dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC (parte procedente) e raccomandata postale A/R n°131174576994 del



20.01.2017 (parte eseguita), fissando per il 27.01.2017 la data di esperimento 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. 9);*
- 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. 9);*



- 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. 10);
- 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. 15);
- 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. 15);
- 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. 16);



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. 18);

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno 1 foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca planimetria catastale dei fabbricati (Pag. 19);

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. 20);

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. 21);

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. 21);

q) In caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica (Pag. 21);

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 delle caratteristiche tecniche, gli immobili oggetto di procedura esecutiva possono essere raggruppati nei cespiti seguenti:



- **CESPITE N°1:** Immobile (Garage C/6) sito a 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 (Ufficio o Studio A/10) sito a Mazzarino in via Benedetto Croce n°6, P.T., 5 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.6 (ex sub.3, aggiornamento catastale eseguito per variazione della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio);
- **CESPITE N°3:** Immobile (Abitazione economica A/3) sito a Mazzarino in via Benedetto Croce n°4, 1°P, 6 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.4;
- **CESPITE N°4:** Immobile (Abitazione economica A/3) sito a Mazzarino in via Benedetto Croce n°4, 2-3°P, 7 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.5;

I cespiti n°1, 2 e 3 (F.221, part.172 sub.2, sub.6 e sub.4) sono già stati trattati e stimati nel rapporto peritale della procedura esecutiva immobiliare n°130/2014, procedura che con disposizione del G.E., Dott. Vincenzo Di Blasi del 21.12.2016 è stata riunita alla presente esecuzione n°27/2013. Pertanto, tali immobili non verranno trattati, e sarà oggetto di accertamento tecnico, studio e conseguente stima immobiliare esclusivamente il cespite n°4, ossia l'immobile (Abitazione economica A/3) sito a Mazzarino in via Benedetto Croce n°4, 2-3°P, 7 vani, censito in catasto al F.221 part.172 sub.5.

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°4: Il bene pignorato è un immobile urbano sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4, piano secondo e terzo, 7 vani catastali, censito



in catasto fabbricati al F.221 part.172 sub.5, categoria catastale A/3 (abitazione economica), classe II, superficie catastale 161 mq, rendita catastale Euro 318,14. Tale immobile è posta pertanto al II e III piano di un condominio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra e n°4 unità immobiliari complessive con cui condivide l'androne ed il vano scala quale bene comune non censibile, come dettagliatamente rappresentato dall'elaborato planimetrico allegato (All. 6). Confina inoltre a Sud, Est e Ovest con fabbricati contigui (part. [REDACTED]), a Nord 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°4 (Abitazione economica F.221 part.172 sub.5 - via Benedetto Croce n°4, primo II-III, Mazzarino) risulta appartenere ai sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di possesso di 12/18 ed al [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di possesso di 2/18.

Le rimanenti quote di proprietà sono suddivise tra i sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) il quale vanta una quota di possesso di 2/18, e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la rimanente quota di possesso pari a 2/18. Pertanto, la quota di possesso oggetto di procedura esecutiva è pari a $12/18 + 2/18 = 14/18$, cioè 7/9.

Il regime patrimoniale dei rispettivi proprietari risulta influente, in quanto l'immobile pervenne agli stessi per successione ereditaria.



3. QUESITO C)

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

Come già trattato nel precedente paragrafo, l'immobile oggetto di studio (abitazione di tipo economico A/3 sita a Mazzarino in via B. Croce n°4, piani II e III, in catasto al F.221, part.172 sub.5) appartiene ai sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per una quota di 12/18 di proprietà; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per una quota di 2/18 di proprietà; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per una quota di 2/18 di proprietà; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per una quota di 2/18.

Tale immobile pervenne agli anzidetti proprietari a seguito denuncia di successione per morte del padre, sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]) rep. n° [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 22.10.2002 al n°10301 (registro generale) e n°8799 (registro particolare).

Tale immobile fu edificato in sopraelevazione e denunciato catastalmente in data 02.06.1993, prot. n°34C/1987 quale unità in corso di costruzione dai sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] 1, e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]; con pratica catastale di variazione del 26.06.1997 prot. D00378.1/1997 è stata registrata dagli attuali proprietari l'ampliamento e l'ultimazione definitiva del fabbricato, il quale ha assunto l'odierna consistenza. La sopraelevazione dell'immobile avvenne su costruzione edificata dai sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], su terreno edificabile a loro pervenuto per mezzo di atto di vendita stipulato da Notaio Cordaro di Mazzarino del 19.01.1967 rep. n°151 trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta il 26.01.1967 al n°1865



(registro generale) e n°1697 (registro particolare) da potere di [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [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;

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.



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 08.09.2001 ai n°9377/767, derivante da una concessione a garanzia di mutuo fondiario, 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], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED], nato a [REDACTED], gravante sul cespite oggetto d'esecuzione immobiliare;

[REDACTED] 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, 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], nata a [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED], gravante sul cespite oggetto d'esecuzione immobiliare;

c) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 03.04.2009 ai n°5198/1167, derivante da una concessione a garanzia di mutuo fondiario, 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] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

gravante sul cespite oggetto d'esecuzione immobiliare;

d) 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],
gravante sul cespite oggetto d'esecuzione immobiliare;

e) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 08.05.2013 ai n°4466/3635 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]
[REDACTED], gravante sul cespite 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 prodotta su esplicita richiesta dai proprietari, e sulla base degli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi, è stato possibile verificare quanto segue:

- **CESPITE N°4** (Immobile F.221 part.172 sub.5); l'unità immobiliare in esame a secondo e terzo piano è stata edificata in difformità dalle concessioni edilizie iniziali n°139/67 e successiva concessione edilizia n°4/75 rilasciata dal comune di Mazzarino per l'esecuzione delle opere. Per tale costruzione realizzata abusivamente è stata trasmessa al Comune di Mazzarino istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 prot. prot.15837 del 03.10.1986, sottoscritta a suo tempo dalla sig.ra [REDACTED] (All. 8). Attualmente, la concessione edilizia in sanatoria non è ancora stata rilasciata in quanto la pratica risulta essere ancora in itinere poiché i proprietari non ha ancora provveduto ad integrare quanto richiesto dal Comune di Mazzarino, per il completamento della fase istruttoria ed il conseguente rilascio della concessione. Nel dettaglio, l'istanza di sanatoria deve ancora essere integrata dal pagamento del conguaglio dell'oblazione (stimata in circa € 1.000,00) e dagli oneri concessori (stimati in circa € 3800,00), oltre a diritti di segreteria e marche da bollo (circa € 200,00). Pertanto, per la conclusione della fase istruttoria ed il conseguente rilascio della concessione in sanatoria ex L.47/85 necessita il pagamento di una somma pari a circa € 5.000,00.



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;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è occupato dai debitori e dalle loro famiglie.

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 riporta, nel seguito, la descrizione dettagliata dell'immobile pignorato: •

CESPITE N°4 (Immobile F.221, part.172 sub.5, via Benedetto Croce n°4, piano secondo e terzo, Mazzarino)

Abitazione di tipo economico in condominio, posto al primo secondo e terzo di un edificio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da cinque vani principali al secondo piano, (soggiorno, cucina, studio e 2 camere), cinque vani accessori diretti al secondo piano (disimpegno, corridoio, ripostiglio, W.C. e doppio servizio), nonché ampio ripostiglio, terrazza e sottotetto non abitabile al terzo piano avente superficie catastale di 161 mq (155 mq escludendo le aree scoperte), superficie commerciale calcolata di circa 144,00 mq, sita nel comune di Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4,



censito in catasto al F.221 part.172 sub 5. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 2,80 m. Le strutture verticali sono in muratura portante. I prospetti esterni sono regolarmente intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio e 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 mattonelle in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura artistica ed ornamentale, 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 e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche, nonché impianto di riscaldamento e 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, il più probabile valore di mercato del bene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le condizioni di conservazione e manutenzione, nonché il grado di rifinitura generale, può congruamente porsi pari a:

- Immobile A/3 (F.221 part.172 sub.5).....€ 763,00/mq di sup. commerciale

b) STIMA CESPITE N°4 (Immobile F.221 part.172 sub.5)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 130,00 mq
- Superficie balconi e terrazza: 26,82 mq x 0,25 = 6,70 mq
- Superficie ripostiglio sottotetto: 37,50 mq x 0,20 = 7,50 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 144,20 mq**
- Valore dell'immobile: 144,20 mq x 763,00 €/mq = € 110.024,60

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 110.024,60, in cifra tonda **€ 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)**

L'importo da porre a base d'asta dovrà tener conto delle spese necessarie per completare la sanatoria ex L.47/85 sommariamente quantificate al punto H) in complessive € 5.000,00, importo che verrà detratto dal valore stimato in precedenza per la base d'asta.

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 un immobile indipendente ed un unico cespite, perfettamente autonomo e con diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, è opportuno procedere alla sua vendita in un lotto unico, e per tale operazione non necessitano frazionamenti o ulteriori operazioni.

Si riportano nel seguito il piano di vendita del cespite pignorato:

LOTTO UNICO

Quota indistinta ed indivisa pari a 7/9 di proprietà di un immobile sito a Mazzarino (CL) in via Benedetto Croce n°4, censito al catasto fabbricati al F.221 part.172 sub.5, consistente in un'abitazione di tipo economico posta al secondo e terzo piano di un condominio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da cinque vani principali al secondo piano, (soggiorno, cucina, studio e 2 camere), cinque vani accessori diretti al secondo piano (disimpegno, corridoio, ripostiglio, W.C. e doppio servizio), nonché ampio ripostiglio, terrazza e sottotetto non abitabile al terzo piano avente superficie commerciale di circa 144,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)*

(*) al valore complessivo stimato di € 110.000,00 è stata detratta la somma stimata di € 5.000 necessaria per completare la sanatoria dell'immobile).

Il valore scaturente è stato poi decrementato moltiplicando lo stesso importo del cespite per la rispettiva quota d'asta, arrotondando infine per difetto considerata la difficoltà della vendita di una quota di proprietà indivisa:

$$€ 110.000 - € 5.000 = € 105.000,00$$

$$€ 105.000 \times 7/9 = € 81.666, \text{ arrotondando per difetto ad } € 80.000,00$$



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 (All. 10), la documentazione fotografica del cespite pignorato, nonché la planimetria catastale dello stesso (All. 7).

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;

Come accennato nel quesito L), il cespite è posseduto dagli esecutati per una quota indistinta ed indivisa complessiva pari a 7/9 dell'intera proprietà. Dall'analisi eseguita, il più probabile valore di mercato per l'intera unità immobiliare è stata stimato in € 110.000,00 (Euro quarantottomila/00).

Da tale valore è stata poi detratta la somma valutata di € 5.000 necessaria per completare la sanatoria dell'immobile.

Il valore scaturente è stato poi decrementato moltiplicando lo stesso importo del cespite per la rispettiva quota d'asta, arrotondando infine per difetto considerata la difficoltà della vendita di una quota di proprietà indivisa:

- $€ 110.000 - € 5.000 = € 105.000,00$
- $€ 105.000 \times 7/9 = € 81.666$, arrotondando per difetto: € 80.000,00



15. QUESITO Q)

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 il cespite è stata verificata la correttezza, sia dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sia delle quote colpite spettanti ai debitori.

17. QUESITO Q)

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

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il quale è stato regolarmente caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana nel cui albo regionale dei Soggetti Certificatori lo scrivente tecnico è iscritto al n°7496.

L'A.P.E. viene allegato al presente lavoro (All. 9).



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

Butera, 3 Febbraio 2017

II C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 22 -

DOTT. ING. CARMELO BONADONNA - VIA GARIBALDI 197 BUTERA (CL) - TEL 333.3548664 ING@CARMELOBONADONNA.IT



ELENCO ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All. 1.** Avviso di convocazione sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- All. 2.** Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- All. 3.** Copia certificazione ipotecaria
- All. 4.** Estratto di mappa catastale
- All. 5.** Visure catastali (attuale e storica)
- All. 6.** Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 7.** Planimetria catastale dell'immobile
- All. 8.** Documentazione sanatoria edilizia L.47.85 prot.15837 del 03.10.1986
- All. 9.** Attestato di Prestazione Energetica
- All. 10.** Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 23 -

DOTT. ING. CARMELO BONADONNA - VIA GARIBALDI 197 BUTERA (CL) - TEL 333.3546664 ING@CARMELOBONADONNA.IT

