

TRIBUNALE DI NICOSIA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Nunzio Noto

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 44/2012 R. G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Troina, lì 16/09/2013

IL C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Zingale


Studio di Ingegneria e Architettura

TRIBUNALE DI NICOSIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 44/2012 R.G.ES.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Zingale, con studio in Troina alla Via Barbaro n.12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5557, all'udienza del 24/04/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.65/2011 R. G. ES., ricevendo il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

- 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;*
- 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;*
- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se i beni 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;*
- 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;*

- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 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, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.);*
- 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;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- 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;*
- n) accerti, nei casi 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;

- 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;*
- 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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con le ricerche effettuate in data 06/05/2013 presso l’Agenzia del Territorio, per richiedere le copie delle planimetrie e delle visure catastali ed in data 09/05/2013 presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, per richiedere copia degli elaborati di progetto, degli immobili oggetto di stima.

In data 30/05/2013 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di Nicosia in Contrada Torretta, nel corso del quale, il sottoscritto C.T.U., con l’ausilio delle planimetrie catastali e della documentazione allegata agli atti, ha provveduto ad individuare gli immobili oggetto di pignoramento.

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con ulteriori accertamenti effettuati nei mesi di Giugno e Luglio, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, al fine di verificare la regolarità urbanistica dei suddetti immobili.

In data 2/08/2013 e 11/09/2013, sono stati effettuati due ulteriori sopralluoghi, allo scopo di effettuare il rilievo metrico degli immobili. In entrambi i sopralluoghi, ci si avvalsi della collaborazione del Geom. Antonino Zingale in qualità di ausiliario del CTU. *(vedi All.1 - Verbali di sopralluogo, All.10 - Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.394; All.11 - Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.407, sub 4 e sub 5; All.12 - Documentazione fotografica).*

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 “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”.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, secondo quanto riportato nell’atto di pignoramento allegato agli atti, risultano essere i seguenti:

1. **“Villetta sita in Nicosia, Contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°394, Piano S1-1, Z.C.2, Cat. A3, Cl.3, Vani 6,5, R.C. € 221.56”;**
2. **“Locale a piano Terra sito in Nicosia contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°407, sub 5, Piano T-1, Z.C.2, Cat. C/2, Cl.3, mq. 442, R.C. € 1.118,54”;**
3. **“Locale a piano terra sito in Nicosia contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°407 sub 4, P.T, Z.C.2, cat. C/2, Cl. 4 mq 25,00, R.C. € 74,89”.**

In sede di sopralluogo, si è avuto modo di verificare che il fabbricato individuato con la particella n.407, sub 5, si compone di due piani, un piano terra destinato a magazzino commerciale ed un primo piano destinato a civile abitazione. Entrambi i piani dunque, sono individuati in catasto con un unico sub 5 e pertanto, si ritiene considerare oggetto di pignoramento, l’intero immobile e non solo il “locale al piano terra”, come indicato nell’atto di pignoramento.

Si segnala inoltre che il suddetto fabbricato è dotato altresì di un’area cortilizia esterna, anch’essa facente parte della particella n.407.

3.2 “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.”

Come attestante nella certificazione notarile del 26/11/2012, redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] con studio in Pescara, allegata agli atti, gli immobili oggetto di pignoramento, descritti al punto precedente, risultano essere di proprietà del

DEBITORE ESECUTATO 1 per la quota pari a $\frac{1}{2}$, dei DEBITORI ESECUTATI 2 e 3 per la quota complessiva pari ad $\frac{1}{4}$ e del DEBITORE ESECUTATO 4 per la quota pari ad $\frac{1}{4}$.

3.3 “c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori esegutati in virtù dei seguenti titoli:

- Al DEBITORE ESECUTATO 1, per atto pubblico del notaio F.P. Polizzano di Nicosia del 26/01/1974, repertorio n.12589, in virtù del quale il DEBITORE [REDACTED] acquistato da [REDACTED] il terreno sito in Nicosia alla Contrada Torretta, di are 76,20, distinto al foglio n.79, particelle n.228 e n.232.
Le particelle n.394 e n.407, oggetto di pignoramento, derivano dalla particella n.228;
- al DEBITORE ESECUTATO 1 ed al DEBITORE ESECUTATO 4, per accettazione tacita di eredità del marito e padre dei rispettivi debitori, in virtù dell'atto del notaio Laura Messina di Nicosia del 25/01/2008, repertorio n.32602, trascrizione del 18/02/2008, registro generale n.1958, registro particolare n.1621;
- ai DEBITORI ESECUTATI 3 e 4, per accettazione di eredità del padre di entrambi i debitori, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nicosia del 24/04/2011, repertorio n.1/2011, trascrizione del 3/05/2011, registro generale n.3785 registro particolare n.2946.

3.4 “d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.”

La documentazione prodotta è completa ed attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

3.5 “e) accerti se i beni 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.”

Gli immobili risultano accatastati, in sede di sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, consistenti principalmente nelle sostanziali modifiche apportate al piano seminterrato della villetta particella n.394 ed al primo piano del fabbricato particella n.407, sub5.

Dette modifiche, per la cui descrizione dettagliata si rimanda al successivo paragrafo 3.8, vengono riportate nelle planimetrie dello stato di fatto, redatte dal sottoscritto ed allegate alla presente. *(vedi All.10 - Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.394; All.11 - Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.407, sub 4 e sub 5).*

3.6 “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.”

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.5162 registro particolare n.283 del 30/06/2001, di lire 240.000.000 a favor [REDACTED] con sede in Palermo, contro il DEBITORE ESECUTATO 1 ed il marito dello stesso debitore (deceduto il 2/05/2004), entrambi quali terzi datori di ipoteca, in virtù di atto del notaio [REDACTED] di Nicosia del 29/06/2001 repertorio n.211103, su unità immobiliare in Nicosia alla contrada Torretta, distinta al catasto fabbricati al foglio 79 particella 394 categoria A3 di 6,5 vani a piani S1-1;
- iscrizione ipoteca volontaria registro gener [REDACTED] e n.3013 del 28/11/2006, di € 200.000,00 a favor [REDACTED] Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari, contro il DEBITORE ESECUTATO 1 per la quota di 2/4, il DEBITORE ESECUTATO 4 per la quota di 1/4, ed il padre dei DEBITORI ESECUTATI 2 e 3 (deceduto il 5/01/2011) per la quota pari ad 1/4, in virtù di atto del notaio [REDACTED] di Bari del 24/11/2006 repertorio n.31636, su unità immobiliari in Nicosia alla contrada Torretta, distinte al catasto

fabbricati al foglio 79 particella 394 categoria A3 di 6,5 vani al piano S1, particella 407 sub 5 categoria C2 di mq 442 al piano T. e particella 407 sub 4 categoria C2 di mq 25,00 al piano T;

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.405 registro particolare n.25 del

a favore

in Bari, contro il DEBITORE ESECUTATO 1 per la quota di 2/4, il DEBITORE ESECUTATO 4 per la quota di 1/4, ed il padre dei DEBITORI ESECUTATI 2 e 3 (deceduto il 5/01/2011) per la quota pari ad 1/4, in virtù di atto del notaio el 28/12/2006 repertorio n.31802, su unità immobiliari in Nicosia alla contrada Torretta, distinte al catasto fabbricati al foglio 79 particella 394 categoria A3 di 6,5 vani al piano S1, particella 407 sub 5 categoria C2 di mq 442 al piano T. e particella 407 sub 4 categoria C2 di mq 25,00 al piano T;

- trascrizione verbale di pignoramento immobiliare registro generale n.7234

contro il DEBITORE

ESECUTATO 1 per la quota di 4/8, il DEBITORI ESECUTATI 2 per la quota di 1/8, il DEBITORE ESECUTATO 3 per la quota di 1/8 ed il DEBITORE ESECUTATO 4 per la quota di 2/8, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nicosia del 20/07/2012 repertorio n.323, su unità immobiliari in Nicosia alla contrada Torretta, distinte al catasto fabbricati al foglio 79 particella 394 categoria A3 di 6,5 vani ai piani S1-1, particella 407 sub 5 categoria C2 di mq 442 ai piani T-1 e particella 407 sub 4 categoria C2 di mq 25,00 al piano T.

3.7 “g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.”

I terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, risultano appartenere alla zona classificata “C2” (zona semi intensiva di espansione) del vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, come documentato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/05/2013, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia. (vedi All.5 – Certificato di destinazione urbanistica).

3.8 “h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.”

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, è stato possibile verificare che per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, la situazione urbanistica è la seguente:

- **LA VILLETTA PARTICELLA N.394, FOGLIO N.79**, composta da un piano seminterrato e da un piano rialzato, è stata realizzata in virtù della ***Licenza Edilizia n.42/74 del 19/11/1974*** e della successiva ***Concessione Edilizia in Sanatoria n.106/98 del 1/10/1998, prot. n.3722 Fasc. n.71/85***, quest'ultima relativa lavori realizzati in difformità della L.E. n.42/74, consistenti nella realizzazione di un piano seminterrato non previsto nel progetto originario e l'ampliamento di tutto l'edificio. (***vedi All.6 - C.E. in sanatoria n.106/98 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.394***).

Il fabbricato allo stato attuale risulta essere oggetto di abusivismo edilizio, poiché realizzato in difformità al progetto autorizzato.

Nello specifico, dall'esame degli elaborati di progetto e dal confronto degli stessi con lo stato di fatto, rilevato alla data dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile accertare il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, il quale da deposito-cantina, a cui è stato autorizzato, risulta invece oggi destinato ad abitazione.

Inoltre sempre nel piano seminterrato, è stato realizzato un corpo aggiuntivo di dimensioni in pianta pari a m 5,00x2,00, all'interno del quale è stato ricavato un cucinino. Tale corpo, realizzato con pareti in muratura e copertura con pannelli in lamiera, risulta essere di tipo stabile e pertanto costituisce un'opera abusiva, in quanto comporta una modifica della sagoma e della volumetria dell'edificio.

I due piani del fabbricato allo stato attuale non sono comunicanti, in quanto privi della scala interna di collegamento, riportata invece negli elaborati di progetto e

nelle planimetrie catastali. Elemento questo che li rende autonomamente utilizzabili.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che **tali abusi non sono suscettibili di sanatoria**, in quanto non è possibile richiedere un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 ed art.13 della L. n. 47/85 del 28/02/1985, perché non conformi allo strumento urbanistico, il quale prevede per le zone "C2", zona alla quale appartiene l'immobile, che le trasformazioni edilizie debbano avvenire attraverso piani di lottizzazione e per le stesse non è possibile dunque rilasciare singole concessioni edilizie.

- **IL FABBRICATO PARTICELLA N.407, FOGLIO 79**, è stato realizzato con ***Concessione Edilizia n.67/85 del 4/05/1985*** e successiva variante autorizzata con ***C.E. n.99/87 del 12/08/1987***, il cui progetto prevedeva la realizzazione di un edificio a due elevazioni fuori terra, con una quota parte destinata ad insediamento abitativo e la restante parte destinata a depositi posti a servizio dell'agricoltura. (***vedi All.7 - C.E. n.67/85 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407; All.8 - C.E. n.99/87 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407***).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Nicosia, risulta che per il suddetto fabbricato è stata presentata istanza di sanatoria edilizia, per due tipologie di abusi. Il primo riguardante la realizzazione di opere che hanno determinato un mutamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, facendolo diventare un magazzino commerciale, l'altro invece riguarda l'esecuzione di opere che hanno generato un ampliamento di superficie e di volume (tra cui la realizzazione del magazzino oggi individuato con il sub 4). Dette opere vengono descritte in dettaglio nella relazione tecnica e rappresentate nelle planimetrie allegate alla domanda di sanatoria, entrambe allegate alla presente. (***vedi All.9 - Istanza di sanatoria ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407, sub 4 e 5***).

La pratica di sanatoria di cui sopra, non è stata ancora definita, risultano essere stati pagati interamente gli oneri di urbanizzazione e costruzione, per quanto riguarda invece le oblazioni, risulta ancora da pagare la somma pari ad € 926,90, più gli eventuali interessi maturati.

Dall'esame degli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria e

mediante il confronto degli stessi con lo stato di fatto rappresentato nelle planimetrie redatte dal sottoscritto, si rileva la sostanziale rispondenza delle opere abusive oggetto della sanatoria con le opere effettivamente realizzate, ad eccezione delle modifiche alla distribuzione interna del piano primo, con conseguente cambio di destinazione d'uso dello stesso da magazzino a civile abitazione.

In considerazione di ciò, allo stato attuale, risulta che il piano terra è difforme al progetto originario e conforme al progetto allegato alla domanda di sanatoria, il primo piano, oggi destinato a civile abitazione, invece è difforme sia al progetto originario che alla successiva sanatoria.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che anche per tale fabbricato vale quanto già accertato per la villetta, ovvero che **tale abuso non è suscettibile di sanatoria**, in quanto non è possibile richiedere un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 ed art.13 della L.n. 47/85 del 28/02/1985, perché non conforme allo strumento urbanistico, il quale prevede per le zone "C2", zona alla quale appartiene l'immobile, che le trasformazioni edilizie debbano avvenire attraverso piani di lottizzazione e per le stesse non è possibile dunque rilasciare singole concessioni edilizie.

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte, si può concludere che gli abusi rilevati in entrambi gli immobili, non sono suscettibili di sanatoria, pertanto gli stessi immobili risultano essere non trasferibili e quindi invendibili.

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

I beni oggetto di pignoramento, alla data dei sopralluoghi effettuati, risultano occupati dai Debitori Esecutati 1, 2, 3 e 4.

3.10 “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, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata

percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.)”

Gli immobili oggetto di stima, risultano essere una villetta su due elevazioni ed un fabbricato destinato a deposito commerciale con annesso magazzino al piano terra ed abitazione al primo piano, ubicati nel Comune di Nicosia, in contrada Torretta, in una zona periferica, ma comunque non molto distante dal centro abitato. (**vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.1**)

I due immobili sono raggiungibili percorrendo un breve tratto in salita, di una stradella interpodereale che, dalla S.P.43, conduce fino agli stessi.

Entrambi gli immobili si affacciano su di un'area cortilizia esterna, facente parte della particella n.407, dalla quale è possibile accedere direttamente all'abitazione ubicata al piano seminterrato della villetta (particella n.394) ed al deposito commerciale ed al magazzino ubicati al piano terra del fabbricato (particella n.407 sub 4 e sub 5). (**vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.1**)

L'ingresso agli appartamenti ubicati rispettivamente al piano rialzato ed al piano primo dei suddetti immobili, avviene attraversando la particella n.505 di proprietà dei debitori esecutati, ma non oggetto di pignoramento.

VILLETTA PARTICELLA N.394, FOGLIO N.79

Il fabbricato si compone di un piano seminterrato ed un piano rialzato entrambi destinati ad abitazione. La struttura portante è in C.A. con tamponature in laterizio. Esternamente è rifinito con intonaco e si presenta in buono stato di conservazione. (**vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.2 e N.3**)

L'appartamento al piano seminterrato, al quale si accede dall'area cortilizia esterna, facente parte della particella n.407, è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due bagni e due camere da letto, una delle quali comunicante con un piccolo ripostiglio. Un altro vano destinato a cucinino è stato ricavato all'interno di un corpo aggiunto successivamente sul lato nord-ovest ed accessibile direttamente dalla zona cucina. Tutti gli ambienti risultano ben rifiniti. Gli stessi sono pavimentati con piastrelle in monocottura di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, una di esse, ovvero la parete di fronte l'ingresso, presenta un rivestimento effetto

pietra naturale.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni, di recente fabbricazione, sono in profilati di alluminio e dotati di persiane.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico ed impianto termico autonomo, con corpi radianti e caldaia a gas. (*vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.4, N.5 e N.6*)

L'appartamento al piano rialzato, al quale si accede dal cortile appartenente alla particella n.505 (non oggetto di pignoramento), attraverso una gradinata di ingresso, è composto da un soggiorno, una cucina, uno studio, due camere, un bagno ed un corridoio centrale di disimpegno dei suddetti ambienti. E' dotato di balconi, uno lungo il lato sud-ovest ed un altro più piccolo sul lato nord-ovest.

Gli ambienti risultano rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono alcuni in ferro con serrande avvolgibili in plastica, altri invece sono in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico ed impianto termico autonomo, con corpi radianti e caldaia a gas. (*vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.7, N.8 e N.9*).

Entrambi gli appartamenti sono in ottimo stato di conservazione e presentano un buon livello di rifiniture.

FABBRICATO PARTICELLA N.407, SUB 4 E SUB 5, FOGLIO N.79

Il fabbricato a due elevazioni, è costituito da due locali al piano terra, uno adibito a deposito commerciale e l'altro magazzino (quest'ultimo individuato con il sub 4) ed un primo piano destinato ad abitazione. (*vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.10 e N.11*).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e copertura a tetto.

Esternamente è rifinito con intonaco e si presenta in buono stato di conservazione.

Il deposito commerciale al piano terra, è accessibile direttamente dall'area cortilizia esterna antistante, attraverso le aperture che si affacciano sulla stessa.

Si compone di un spazio coperto con un solaio in latero-cemento ed un altro spazio retrostante ricavato successivamente, attraverso la realizzazione di una copertura in tubolari di acciaio e lamiera grecata, che si estende fino al muro di sostegno.

Il locale attualmente viene utilizzato come deposito commerciale e spazio espositivo del mobilificio, attività questa svolta al suo interno.

Internamente è rifinito con pavimentazione in laminato di parquet, controsoffitti realizzati in parte con doghe in lamierino ed in parte con quadrotti in cartongesso e pareti intonacate e tinteggiate. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. *(vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.12 e N.13).*

Il magazzino al piano terra, consiste in un piccolo locale, adiacente il suddetto deposito ed anch'esso accessibile direttamente dall'area cortilizia esterna antistante. Internamente è al rustico e si presenta in un mediocre stato di conservazione se rapportato all'uso al quale è destinato. *(vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.13).*

L'appartamento al primo piano, al quale si accede attraversando la particella n.505 (di proprietà dei debitori esecutati, ma non oggetto di pignoramento), è composta da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, oltre due ampie terrazze. Internamente risulta ben rifinito, con pavimentazione in monocottura di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni di essi dotati di persiane, altri invece di avvolgibili in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico ed impianto termico autonomo, con corpi radianti e caldaia a gas.

E' in ottimo stato di conservazione e presenta un buon livello di rifiniture. *(vedi All.12 – Documentazione fotografica, scheda N.14, N.15 e N.16).*

3.11 “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.”

Si riporta di seguito la stima degli immobili descritti al paragrafo precedente, precisando che gli stessi sono stati valutati tenendo conto della loro destinazione d'uso attuale.

Gli stessi immobili tuttavia, per quanto specificato nel paragrafo 3.8, **risultano essere invendibili poiché abusivi e non sanabili.**

Nella ricerca del loro più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il criterio di stima **sintetico-comparativo**, vale a dire per confronto con i prezzi di mercato di immobili situati nella stessa zona, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Dalle indagini di mercato effettuate, nonché dalle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare del luogo, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato unitari:

TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO	
	Min.	Max
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	800,00 €/mq	1.200,00 €/mq
DEPOSITI COMMERCIALI	800,00 €/mq	1.000,00 €/mq
MAGAZZINI	300,00 €/mq	500,00 €/mq

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

La superficie lorda vendibile degli immobili oggetto di stima, viene di seguito determinata, utilizzando i coefficienti di ponderazione comunemente utilizzati in ambito peritale, ovvero secondo quanto indicato nell'allegato C del D.P.R.138/98.

- **VILLETTA PARTICELLA N.394, FOGLIO N.79**

Abitazione Piano Seminterrato

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
vani principali e vani accessori a servizio diretto	119,60	1,00	119,60
TOTALE (mq)			120,00

Abitazione Piano Rialzato

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
vani principali e vani accessori a servizio diretto	109,60	1,00	109,60
balconi	14,00	0,30	4,20
sommano			113,80
TOTALE (mq)			114,00

- **FABBRICATO PARTICELLA N.407, SUB 4 E 5, FOGLIO N.79**

Magazzino Piano Terra, sub 4

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di ponderazione</i>	<i>Superficie lorda vendibile (mq)</i>
locali principali e vani accessori a servizio diretto	25,00	1,00	25,00
TOTALE (mq)			25,00

Deposito Commerciale Piano Terra, sub 5

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di ponderazione</i>	<i>Superficie lorda vendibile (mq)</i>
locali principali e vani accessori a servizio diretto	338,00	1,00	338,00
Area cortilizia esterna (calcolata sottraendo alla superficie della particella di terreno n.407 (1.018 mq), la superficie occupata dai fabbricati (338,00mq+25,00mq)	655,00	0,10	65,50
sommano			403,50
TOTALE (mq)			403,00

Abitazione Piano Primo, Sub 5

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di ponderazione</i>	<i>Superficie lorda vendibile (mq)</i>
vani principali e vani accessori a servizio diretto	132,00	1,00	132,00
balconi	9,40	0,30	2,82
Terrazze (superficie totale 108,00 mq)	25,00	0,30	7,50
	83,00	0,10	8,30
sommano			150,62
TOTALE (mq)			151,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

- **VILLETTA PARTICELLA N.394, FOGLIO N.79**

Abitazione Piano Seminterrato

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia, tenuto conto che l'unità abitativa è ubicata al piano seminterrato, si ritiene valido adottare un valore di mercato unitario pari a 800,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE IMMOBILE
120,00 mq	800,00 €/mq	€ 96.000,00

Abitazione Piano Rialzato

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia, tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'unità abitativa, si ritiene adottare un valore di mercato unitario medio pari a 1000,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE IMMOBILE
114,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 114.000,00

- **FABBRICATO PARTICELLA N.407, SUB 4 E 5, FOGLIO 79,**

Magazzino Piano Terra, Sub 4

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia, tenuto conto del mediocre stato di conservazione dell'immobile, si ritiene adottare un valore di mercato unitario pari a 300,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE IMMOBILE
25,00 mq	300,00 €/mq	€ 7.500,00

Deposito Commerciale Piano Terra, Sub 5

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia, tenuto conto del buono stato di conservazione dell'immobile, si ritiene adottare, al fine di una stima prudentiale, un valore di mercato unitario pari a 800,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE IMMOBILE
403,00 mq	800,00 €/mq	€ 322.400,00

Abitazione Piano Primo, Sub 5

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia, tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'unità abitativa, si ritiene adottare un valore di mercato unitario medio pari a 1.000,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE IMMOBILE
151,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 151.000,00

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

Le unità edilizie costituenti gli immobili oggetto di pignoramento, risultano indipendenti ed ognuna di esse è autonomamente funzionale, pertanto è possibile procedere alla vendita in più lotti. In tal caso sarà necessario frazionare le unità immobiliari ed effettuare le relative variazioni catastali.

Rimandando al signor Giudice nel merito di detta scelta, i quattro lotti sono così costituiti:

- **LOTTO N.1:** *unità abitativa ubicata al piano seminterrato di una villetta sita in Nicosia, Contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°394, VALORE = € 96.000,00;*
- **LOTTO N.2:** *unità abitativa ubicata al piano rialzato di una villetta sita in Nicosia, Contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°394, VALORE € 114.000,00;*
- **LOTTO N.3:** *magazzino e deposito commerciale ubicati al piano terra di un fabbricato sito in Nicosia contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°407 sub 4 e sub 5, VALORE (€ 322.400,00+€ 7.500,00 = € 329.900) € 330.000,00;*
- **LOTTO N.4:** *abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Nicosia contrada Torretta s.n.c., in catasto del Comune di Nicosia, Foglio 79, particella n°407, sub 5, VALORE € 151.000,00.*

3.13 “ n) accerti, nei casi 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.”

I beni appartengono per intero, ognuno per le proprie quote, ai Debitori Esecutati 1, 2, 3 e 4.

3.14 “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 quesito non è attinente al caso in esame, in quanto trattasi di vendita di fabbricati non aventi caratteristiche di lusso e quindi esenti dal pagamento dell’IVA.

3.15 “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.”

Dalle indagini effettuate, si è potuto constatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All. 1) Verbali di sopralluogo;

All. 2) Visure catastali;

All. 3) Stralcio del foglio di mappa n.79;

All. 4) Planimetrie catastali fabbricati particelle n.394 e n.407, sub 4 e sub 5;

All. 5) Certificato di destinazione urbanistica;
All. 6) C.E. in sanatoria n.106/98 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.394;
All. 7) C.E. n.67/85 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407;
All. 8) C.E. n.99/87 ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407;
All. 9) Istanza di sanatoria ed elaborati di progetto, fabbricato particella n.407,sub 4 e 5;
All.10) Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.394;
All.11) Planimetrie stato di fatto, fabbricato particella n.407, sub 4 e sub 5;
All.12) Documentazione fotografica.

In Fede,

Troina, lì 16.09.2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Zingale
