

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 75/ 2019 R.G. Es.

B.C.C. DEI CASTELLI E DEGLI IBLEI

(Avv. Aldo G. Bonadonna)

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Giuseppe Morselli

In data 21.07.2022 io sottoscritto Ing. Morselli Giuseppe Antonio iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 356, già nominato consulente tecnico d'ufficio, comparivo davanti al Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano, che per il procedimento in epigrafe, mi conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

2) *Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3) *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione*

sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) Indicare 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;

11) Allegare 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

12) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con

indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) Inoltre l'esperto 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;

17) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.

CONTROLLI PRELIMINARI

Dai controlli preliminari, come richiesti, risulta che:

a) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Dall'esame di detta relazione risulta che per ciascuno degli immobili pignorati creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati la certificazione non risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

A seguito di ricerche svolte presso l'archivio degli uffici del settore urbanistica del comune di Mazzarino, ho rinvenuto copia dell'atto di acquisto del terreno nel quale fu edificato l'edificio con gli immobili oggetto di esecuzione che viene allegato alla presente relazione (allegato 6).

b) Ho provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta l'estratto catastale storico che deve riguarda il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

c) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ho, comunque richiesto le relative visure catastali attuali e storiche come in allegato 12.

d) Non risulta depositato dal creditore il certificato di stato civile degli esecutati.

Ho provveduto a richiederli al Comune di Mazzarino. Ho fatto, altresì richiesta del certificato di matrimonio dei due esecutati coniugati.

Esaminata la documentazione in atti, **eseguiti i controlli preliminari**, i sopralluoghi e i rilievi presso gli immobili, **svolte** ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso gli uffici del settore edilizia-urbanistica del comune di Mazzarino con richiesta e ritiro di documenti, **acquisite** visure e planimetrie catastali, dati urbanistici ed informazioni, ed **elaborati i dati** rispondo ai quesiti come di seguito.

- 1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

RISPOSTA

Immobili urbani siti nel comune di Mazzarino (prov. Caltanissetta) nella via Luigi Pirandello civico 42 (ex 30) a piano primo, secondo e terzo.

Primo Piano. Adibito a civile abitazione di

NCEU del comune di Mazzarino al foglio 73 particella 769 sub 5, categoria catastale A/3. Superficie catastale totale 173 mq; superficie escluse le aree scoperte mq. 161.

Confinante a Sud con la via Pirandello, ad ovest con via T. di Lampedusa, ad est con proprietà

Secondo Piano. Adibito a civile abitazione ed abitato di

A. Censito al NCEU del comune di Mazzarino a foglio 73 particella 769 sub 6, categoria catastale F/3, ovvero in corso di costruzione.

Nello stato di fatto l'immobile è, invece, finito, abitabile ed abitato. Confinante a Sud con la via Pirandello, ad ovest con via T. di Lampedusa, ad est con proprietà

Terzo piano. Sottotetto con tetto a falda allo stato grezzo. Censito al NCEU del

comune di Mazzarino al foglio 73 particella 769 sub 7, categoria catastale F/3, ovvero in corso di costruzione.

- 2)** *Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

RISPOSTA

Descrizione dei Beni.

I beni oggetto di esecuzione sono tre immobili urbani ubicati nel comune di Mazzarino in via Pirandello n. Immobili urbani siti nel comune di Mazzarino (prov. Caltanissetta) nella via Luigi Pirandello n. 42 (ex 30) a primo (appartamento per civile abitazione) secondo (appartamento per civile abitazione) e terzo piano (sottotetto della copertura a falde). Gli appartamenti a primo e secondo piano sono ultimati ed abitati; quello a terzo piano è allo stato grezzo.

- 3)** *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*

RISPOSTA

La costruzione dei beni oggetto del procedimento esecutivo ha avuto inizio in data successiva al 1967. Ciò si evince dal fatto che il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto ai precedenti proprietari con atto di compravendita del 1969 (allegato 1).

- 4)** *Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento*

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA

I tre immobili sono stati realizzati abusivamente. Per gli appartamenti a primo e secondo piano è stata presentata domanda di condono edilizio prot. 6182 del 30.04.1986 ai sensi della L.R. n. 47/85 per la quale ad oggi non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. Può essere fatta richiesta di definizione della pratica di condono e di rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è approssimativamente di circa € 6.000,00.

La domanda di condono non include il terzo piano che non sarebbe sanabile.

- 5)** *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

RISPOSTA

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono terreni ma immobili urbani e, pertanto, non va allegato il certificato di destinazione urbanistica.

- 6)** *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

RISPOSTA

In merito alla verifica dei dati catastali è stato accertato che:

Primo piano:

- accertata la corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali: Immobiliare urbano censito al N.C.E.U. al foglio 73 con la part. 769 sub 5;
- Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. (*allegato 2*) con la planimetria catastale come nello stato di fatto del quale è stato eseguito il rilievo e redatta la planimetria come *in allegato 3*.

Secondo piano :

- accertata la corrispondenza tra i dati catastali nell'atto di pignoramento (F. 73 part. 769 sub 6 categoria catastale F/3 che si riferisce ad immobile in corso di costruzione) con le risultanze catastali.
- Ho, però, accertato la difformità tra le risultanze catastali con lo stato di fatto. Nello stato di fatto, l'immobile è finito ed abitato. Ho eseguito il rilievo e redatta la relativa planimetria come in *allegato 4*.

Terzo piano :

- accertata la corrispondenza tra i dati catastali nell'atto di pignoramento (F. 73 part. 769 sub 7 categoria catastale F/3 che si riferisce ad immobile in corso di costruzione) con le risultanze catastali.
- Ho, però, accertato la difformità tra le risultanze catastali con lo stato di fatto. Nello stato di fatto, l'immobile si presenta come un appartamento allo stato grezzo sopraelevato sulla copertura del secondo piano. Come già detto realizzato abusivamente circa nell'anno 1989 e non sanabile.

7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

RISPOSTA

Primo piano. F. 73 part. 769 sub 5:

- all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata |

nata [] era ed è intestataria per l'intero della piena proprietà in virtù della successione (den. N. 967 vol. 9990 U.R. Gela)

[] trascritta all'A. 1. di Caltanissetta in data 23.03.2011 ai nn. 3641/2953 devoluta in forza di testamento olografo a rogito notaio Emanuele Sergio Scichilone reg. 25.01.2010 n. 164.

Secondo piano. F. 73 part. 769 sub 6:

- all'atto della notifica del pignoramento erano e sono intestati a [] nata [] con diritto di proprietà per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con [] ed a [] o 23/02/1966 con diritto di proprietà per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni con []
- L'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

N. B. Per i comproprietari [] per quanto dichiarato da [] nel corso delle operazioni peritali, è in atto un provvedimento di separazione giudiziale.

Terzo piano. F. 73 part. 769 sub 7:

- All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita [] a ed è intestataria per l'intero della piena proprietà in virtù della [] (den. N. 967 vol. 9990 U.R. Gela) [] trascritta all'A. 1. di Caltanissetta in data 23.03.2011 ai nn. 3641/2953 devoluta in forza di testamento olografo a rogito notaio Emanuele Sergio Scichilone reg. 25.01.2010 n. 164.

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

RISPOSTA

Per l'esatta provenienza, la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri degli immobili oggetto di esecuzione, si fa riferimento alla relazione di visura ipocatastale (in atti), che qui è

da ritenere integralmente riportata come in allegato 5, redatta dal notaio in Scicli (RG) Santi Manenti che viene integrata dal ctu con i dati relativi alla provenienza dei beni fino al ventennio antecedente al pignoramento desunti dalla copia rinvenuta ed acquisita in copia dell'atto di vendita del 11.08.1969 (*allegato 6*), notaio in Mazzarino Luigi Marino relativo all'acquisto del lotto di terreno edificabile sul quale venne edificato il fabbricato nel quale sono compresi gli immobili in oggetto.

- 9) *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

RISPOSTA

La scelta del **criterio di stima**, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso che ci occupa, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero i beni immobili qualora fossero posti in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto «esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato»

Per gli Immobili per civile abitazioni, attesa la variabilità dei prezzi, ritengo sia opportuno seguire - nell'ambito del metodo comparativo - il procedimento di stima per confronto diretto che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

- Il parametro nella stima di un fabbricato è il prezzo per ogni metro quadrato (€ xxx/ mq) di superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'aliquota del vano scala e di una percentuale xx % - delle superfici non

residenziali) riferito allo standard normale cioè: nuova costruzione, recente costruzione o costruzione ristrutturata in normale stato di conservazione. Per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione, degrado, manutenzione ecc. dell'immobile verranno applicati idonei coefficienti correttivi. Lo stato di conservazione sarà valutato secondo le seguenti tipologie: ottimo, discreto, normale, mediocre, scarso, pessimo.

- Per il calcolo 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: MAZZARINO

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: TEANO, XX SETTEMBRE, EUROPA, PIAVE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L
Abitazioni tipo economico	NORMALE	350	520	L

- Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche degli immobili come già descritte e mostrate nelle foto, della loro vetustà e dello stato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di conservazione , il più probabile valore unitario di mercato, può essere assunto come di seguito specificato.

Immobile 1 a primo piano: € 630,00/mq.

Immobile 2 : € 550,00/mq.

Immobile 3 : non valutabile.

Avremo, pertanto:

- **Valore Immobile 1 a primo piano:** Superficie 176 mq x € 630,00/mq =
€ 110.880,00 arrotondato a € 110.000,00
- **Valore Immobile 2 a secondo piano :** Superficie 176 mq x € 550,00/mq =
€ 96.800,00 arrotondato a € 97.000,00
- **Valore Immobile 3:** non valutabile

10) *Indicare 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.*

RISPOSTA

Per la loro configurazione è opportuno procedere alla vendita in due lotti. Lotto 1 costituito dall'appartamento a primo piano e lotto 2 costituito dall'appartamento a secondo piano.

11) *Allegare 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.*

La richiesta documentazione fotografica è riportata in *allegato 7*.

Per le planimetrie catastali si precisa quanto segue

Primo piano :

- Immobile urbano censito al N.C.E.U. al foglio 73 con la part. 769 sub 5;
- Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. (allegato 2) con la planimetria catastale come nello stato di fatto del quale è stato eseguito il rilievo e redatta la planimetria come in allegato 3.

Secondo piano :

- Immobile urbano F. 73 part. 769 sub 6 categoria catastale F/3 che si riferisce ad immobile in corso di costruzione e, pertanto, non risulta agli atti catastali la relativa planimetria catastale.

- Ho accertato, però, la difformità tra le risultanze catastali con lo stato di fatto. Nello stato di fatto, l'immobile è finito ed abitato. Ho eseguito il rilievo e redatta la relativa planimetria come in allegato 4.

Terzo piano :

- Immobile urbano F. 73 part. 769 sub 7 categoria catastale F/3 che si riferisce ad immobile in corso di costruzione e, pertanto non risulta nessuna planimetria catastale.
- Ho accertato la difformità tra le risultanze catastali con lo stato di fatto. Nello stato di fatto, l'immobile si presenta come un appartamento allo stato grezzo sopraelevato sulla copertura del secondo piano. Come già detto realizzato abusivamente circa nell'anno 1989 e non sanabile.

12) *Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

RISPOSTA

Il primo piano è nel possesso ed è abitato da
nel possesso della stessa.

. Anche il terzo piano è

Il secondo piano di cui proprietari sono :

di proprietà per 1/2 indiviso in regime di comunione dei beni
co in diritto di proprietà per

1/2 indiviso in regime di comunione de è nel possesso

ed è abi

che vi abita co

Sono stati chiesti all'Ufficio anagrafe del comune di Mazzarino i certificati di
residenza d

che abitano al secondo piano. I certificati di residenza sono riprodotti
nell'allegato 8.

Non sussistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul
bene né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso
o connessi con il suo carattere storico-artistico.

- 13)** *Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

RISPOSTA

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 14)** *Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

RISPOSTA

Le planimetrie degli immobili, redatte dal CTU a seguito di rilievi metrici sui luoghi
come nello stato di fatto, sono riportate in allegati 3 e 4 .

La documentazione fotografica che raffigura gli immobili all'esterno ed all'interno
con almeno una foto per ogni ambiente è riportata in allegato 7

- 15)** *Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

RISPOSTA

La descrizione richiesta è riportata nell'allegato 9 che viene depositato
separatamente come file allegato 9 descrizione lotti come di seguito
riportata:

Lotto 1

Quota intera di immobile consistente in Appartamento a primo piano per civile abitazione nel Comune di Mazzarino (CL) in via L. Pirandello n. 42, con superficie commerciale di mq 176. Occupato dal proprietario. Costituito da ampia sala/studio, stanza pranzo con annessa cucina ed attigua lavanderia, corridoio, 3 camere, due bagni e balconi. Domanda di condono edilizio da definire. Valore commerciale stimato di € 110.000,00.

Lotto 2

Quota intera di immobile consistente in Appartamento a secondo piano per civile abitazione nel Comune di Mazzarino (CL) in via L. Pirandello n. 42, con superficie commerciale di mq 176. Occupato da uno degli esecutati (comproprietario di 1/2 indiviso) e dai due figli. Costituito da ampia sala salotto/pranzo, studio, cucina, corridoio, 4 camere e due bagni. Domanda di condono edilizio da definire. Valore commerciale stimato di € 97.000,00.

- 16)** *L'esperto 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.*

RISPOSTA

Verificato come riportato nella risposta al quesito 6.

Accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che vi è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota.

- 17)** *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*

RISPOSTA

Lotto 1 : Appartamento a primo piano.

Ho provveduto a predisporre l'attestato di prestazione energetica (*allegato 10*). La classe energetica è la classe G.

Lotto 1 : Appartamento a secondo piano.

Ho provveduto a predisporre l'attestato di prestazione energetica (*allegato 11*). La classe energetica è la classe G.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferito.

Costituiscono parte integrante della presente relazione il verbale delle operazioni peritali e tutti gli allegati.

Gela 31.01.2023

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing.
MORSELLI
GIUSEPPE
ANTONIO
N. 356
CALTANISSETTA

Ing. Morselli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

