

**STUDIO TECNICO AGRARIO**  
**DOTT.SSA AGR. ANNA BLANGIFORTI**

VIA ALESSANDRO 13-95046 PALAGONIA(CT)  
TEL.0957956404-3470795983 [ablangi@yahoo.it](mailto:ablangi@yahoo.it)

---

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**DOTT. Maurizio Francola**

**Procedura Esecutiva n. 145/2013**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Il CTU*  
*Dott.ssa Agr. Anna Blangiforti*



Ill.mo G.E. Dott. Maurizio Francola

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n°145/2013.

**Verbale di deposito**

L'anno duemilaquindici il giorno 23 del mese di aprile attraverso procedimento telematico al Tribunale Civile di Caltagirone, viene depositata la relazione di perizia, che consta di numero diciotto fogli di carta legale e n.7 allegati.

Caltagirone 23.04.2015

Il C.T.U

Dott. Agr. Anna Blangiforti



# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
DOTT. Maurizio Francola**

Procedura Esecutiva n. 145/2013

\*\*\*\*\*

## Premessa

Io sottoscritta dott.ssa agronomo Anna Blangiforti, con studio tecnico a Palagonia in via Alessandro n. 13, iscritta all'Ordine degli Agronomi della provincia di Catania al n. 1077, sono stata nominata dalla S.V. quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 5 giugno 2014 mi è stato conferito incarico di stima; quindi pronunziando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai seguenti quesiti:

- 1. 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.*
- 2. 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.*
- 3. Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*
- 4. 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 trascrizioni), in particolare accertando che il*



*pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

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

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

7. *Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

8. *Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

9. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

10. *Descriva, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ec); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordini del giudice.*

11. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; b) se i dati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

12. *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, recisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.*

*13. Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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.*

*14. Dica , se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario il frazionamento; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

*15. 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)*

*16. 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.*

*17. 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.*

*18. 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 planimetria catastale dei fabbricati.*

*19. Certificazione Energetica.*

*20. 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.*

**Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo aver effettuato un esame preliminare degli atti, comunicavo alle parti il debitore esecutato ed al creditore procedente mediante raccomandata A/R, convocandole sui luoghi, che il 8 novembre 2014 alle ore 10.00 mi sarei recata sui luoghi oggetto di pignoramento, per dare avvio alle operazioni peritali.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cfr. All.1-verbale di sopralluogo*) il CTU, il si è recata sui luoghi oggetto di pignoramento in presenza del debitore esecutato ed ha effettuato la ricognizione dei luoghi il rilievo fotografico. Il sopralluogo, vista l'ora tardi, viene rinviato per il giorno 12 novembre alle ore 9.30 negli stessi luoghi, chiudendo le operazioni peritali alle ore 12:00.

In data 12 novembre 2014 (*cfr. All.1- verbale di sopralluogo*) si riaprono le operazione peritale sui luoghi oggetto di pignoramento in presenza del debitore esecutato, il CTU ha effettuato la ricognizione dei luoghi il rilievo fotografico, chiudendo le operazioni peritali alle ore 11:30.

In data 26 febbraio 2015 il C.T.U. chiede al giudice una proroga di giorni 90 per l'incarico non avendo la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti (*cfr. All.2-richiesta proroga*).

**QUESITO 1)**

*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.*

Come atto di pignoramento dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati con la seguente descrizione:



A) *Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, in via Cimitero s.n.; in catasto al foglio 17, particella 1046 sub 2;*

B) *Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, in via Cimitero s.n.; in catasto al foglio 17, particella 1046 sub 3.*

I beni sopraelencati al Catasto di Niscemi sono conformi dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

### **QUESITO 2-3)**

*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.*

#### **1. Beni di proprietà 2/3 con quota indivisa tra i due debitori esecutati:**

A) *Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, in via Cimitero s.n. In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 2;*

B) *Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, in via Cimitero s.n. In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 3.*

La comproprietà è con un altro soggetto.

### **QUESITO 4-5)**

*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 trascrizioni), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota. Accerti l'esatta provenienza del bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*



Riguardo alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si rilevano difformità. Nessun valore di superficie è riportato, invece, nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

*Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del Pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e Trascrizione pregiudizievoli:*

- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 1/3 (un terzo), ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 12 aprile 1996 ai nn. 3849/250, per atto notaio Filippo Ferrara in data 11 aprile 1996, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta (CL) al viale della Regione Siciliana n. 12, contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di lire 80.000.000;

- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 1/3 (un terzo), ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 6 settembre 2007 ai nn. 14044/2654 a favore della SERIT SICILIA SPA, con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta (CL) alla via della Regione n. 79, contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di euro 4.665,40;

- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 2/3 (due terzi), ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta l'8 marzo 2013 ai nn. 2451/202 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltagirone (CT) alla via Fattori n. 7, contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di euro 175.000,00.

#### **QUESITO 6)**

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



In beni ricadenti nel Comune di Niscemi ( CL) sono 2/3 di proprietà del debitore  
esecutato la documentazione è completa e si è proceduto alla stima dei seguenti:

- fabbricato in Niscemi, piano terra , in corso di costruzione, Via Cimitero Nuovo.  
In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 2, di proprietà del primo debitore per la quota indivisa di 1/3 e del secondo debitore per la quota indivisa di 1/3 (cfr. All.5- Visura catastale).
- fabbricato in Niscemi, piano terra , in corso di costruzione, Via Cimitero Nuovo.  
In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 3, di proprietà del primo debitore per la quota indivisa di 1/3 e del secondo debitore per la quota indivisa di 1/3(cfr. All.5- Visura catastale).

#### **QUESITO 7)**

*Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo alla quantificazione i relativi costi di 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.*

L'immobile pignorato risulta regolarmente censito presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta (cfr. All.4- Planimetria catastale).

.

#### **QUESITO8)**

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

Dalla documentazione in atti, si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.



Il Pignoramento del 7 Agosto 2013 è stato Trascritto il 9 settembre 2013 ai nn. 9195/7662 per un ammontare crediti procedura: euro 125.238,44. Il Debitore esecutato:

Oggetto del pignoramento:

1. Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, via Cimitero Nuovo. In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 2, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 e di [REDACTED] per la quota di 1/3;
2. Quota 2/3 di fabbricato in Niscemi, piano terra, in corso di costruzione, via Cimitero Nuovo. In catasto al foglio 17, particella 1046 sub 3, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 e di [REDACTED] per la quota di 1/3.

Gli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere di proprietà:

- di [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 indivisa, a seguito di donazioni per atto notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi (CL) in data 26 ottobre 1995, repertorio n. 22086, trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 17 novembre 1995 ai nn. 11621/9711 ed ai n. 11623/9713, da potere di [REDACTED]

A questi



ultimi detti immobili erano per averli edificati su area acquistata in parte a seguito di vendita per atto notaio Calogero Costa in data 17 ottobre 1963, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 23 Novembre 1963 ai nn. 16426/14915, da potere di [REDACTED]; ed in parte in parte a seguito di vendita per atto Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi (CL) in data 12 marzo 1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 27 marzo 1981 ai nn. 3331/2872, da potere di [REDACTED], nata a Niscemi (CL) il 23 settembre 1916, [REDACTED]

Risultano censiti:

- al Catasto dei Fabbricati di Niscemi (CL) in ditta [REDACTED] ciascuno proprietario per 1/3, foglio 17: particella 1046, sub. 2, via Cimitero Nuovo, p. T, in corso di definizione; e particella 1046, sub. 3, via Cimitero Nuovo, p.T, in corso di definizione.

*Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del Pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e Trascrizione pregiudizievoli:*

- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 1/3 (un terzo), ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 12 aprile 1996 ai nn. 3849/250, per atto notaio Filippo Ferrara in data 11 aprile 1996, a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta (CL) al viale della Regione Siciliana n. 12, contro [REDACTED] per l'importo di lire 80.000.000;
- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 1/3 (un terzo), ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 6



settembre 2007 ai nn. 14044/2654 a favore della SERIT SICILIA SPA, con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta (CL) alla via della Regione n. 79, contro [REDACTED] per l'importo di euro 4.665,40;

- su tutti i beni oggetti del pignoramento per la quota di 2/3 (due terzi), ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta l'8 marzo 2013 ai nn. 2451/202 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltagirone (CT) alla via Fattori n. 7, contro [REDACTED] per l'importo di euro 175.000,00.

**QUESITO 9)**

*Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Dal Comune di Niscemi (CL) la Certificazione di Destinazione Urbanistica il bene risulta in zona Urbanistica "B1 - Tessuti Urbani completati o in via di completamento" secondo il PRG vigente approvato con DDG n°1214/2006.

**QUESITO 10)**

*Descriva, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ec); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste della normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordini del giudice.*

L'immobile pignorato sito a Niscemi (CL) in via Giovanni Falcone n° 71, piano terra, vano garage, l'accesso da un portone di ferro a due ante (cfr. All.3 Foto), che





conduce all'interno o tramite il vano scala dell'abitazione del debitore. Il garage presenta una superficie lorda di 170mq, la superficie pignorabile è 2/3 ovvero una superficie lorda di 113mq. Secondo quanto rilevato da sopralluogo, dalla relazione notarile e dalle visure catastali, il garage risulta in corso di costruzione. Il garage ha due ingressi uno carrabile ed uno pedonale, il primo accesso carrabile è dalla Via Giovanni Falcone, (cfr. All.6 rilievo architettonico), il secondo accesso pedonale è dal vano scala dell'immobile (cfr. All.3 Foto), nella planimetria catastale insiste un terzo ingresso dal vano scala ma in realtà non è stato realizzato (cfr. All.4-5 visura e planimetria catastale).

### **QUESITO 11-12)**

*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.*

I Beni sono in corso di sanatoria degli abusi edilizi art.39 L.724, l'istanza presentata in data 01/03/1995, prot. 6237 (cfr. All.7 richiesta in sanatoria), per il bene oggetto di pignoramento. Il calcolo pagamenti oblazione ed oneri ad integrazione di quanto già versato:

1) con tutte le riduzioni richieste in domanda per prima abitazione.

oblazione                      €.    215,42

oneri concessori        €. 3.487,50



2) senza le riduzioni richieste, in quanto sicuramente al completamento della pratica non potranno essere applicate perchè l'immobile non presenta i requisiti di abitazione, mancando le condizioni igienico sanitarie per una futura abitazione.

oblazione € 5.385,91

oneri concessori € 4.591,63

Tale conteggio vale per ogni singola pratica essendo le quantità dichiarate uguali.

### **QUESITO 13)**

*Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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.*

Al momento del sopralluogo il bene è ad esclusiva pertinenza di uno dei debitori esecutati.

### **QUESITO 14)**

*Dica , se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario il frazionamento; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

Il bene oggetto di pignoramento solo nei 2/3, è divisibile in due lotti ed è necessario il frazionamento, tenendo presente che il bene ha maggiore difficoltà nella vendita per le quote indivise, perché soggetto ad unica entrata carrabile, che per un



tratto dovrà essere utilizzata in servitù con la parte di 1/3 non oggetto di pignoramento.

**QUESITO 15)**

*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 di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)*

L'immobile pignorato sito a Niscemi (CL) in via Giovanni Falcone n° 71, piano terra, vano garage, l'accesso da un portone di ferro a due ante (*cfr. All.3 Foto*), un secondo accesso al garage si ha tramite il vano scala dell'abitazione del debitore. Il garage presenta una superficie lorda di 170mq, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti non sono intonacate, il garage è in corso di costruzione. L'immobile è situato nella zona centrale di Niscemi a pochi metri del Cimitero, non presenta vincoli.

Al momento della vendita il bene deve essere frazionato in due lotti, che comporta poi un unico passaggio carrabile per la tipologia dell'immobile.



**QUESITO 16)**

*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.*

**Provincia: CALTANISSETTA**

L'immobile pignorato sito a Niscemi (CL) in via Giovanni Falcone n° 71, piano terra, vano garage, l'accesso da un portone di ferro a due ante, dall'elaborato grafico allegati (*cfr. All.6 rilievo architettonico*), nonché dal rilievo fotografico (*cfr. All.3 Foto*), si rileva la forma a martello del vano. Come risulta dalla visura catastale, dalla relazione notarile e dal sopralluogo, il vano garage è in corso di costruzione con una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti non ancora intonacate.

Essendo lo scopo della stima di un bene la determinazione del più probabile valore di mercato, dovranno in primo luogo evidenziarsi tutte quelle circostanze che in qualche modo incidono sul valore dello stesso bene, circostanze che possono ricondursi a due categorie: le “caratteristiche estrinseche” e “caratteristiche intrinseche”, ne consegue che, per determinare l'attuale valore di mercato del bene in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare valori applicati per la stima degli immobili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; gli ultimi dati registrati nella banca dati dell'O.M.I sono quelli riferiti al primo semestre dell'anno 2014.

**Comune: NISCEMI**

**Fascia/zona: Centrale-Codice di zona: B1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**



| Tipolo già Stato conservativo | Valore Mercato<br>Max(€/mq) | Valore Mercato Min<br>(€/mq) |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Box                           | 600                         | 450                          |

Lo stato attuale del garage è in corso di costruzione, avendo attribuito al vano garage (superficie lorda pari a 170 mq) un valore medio unitario di mercato pari a € 500,00/mq, il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 500,00/mq · 170 mq = € 85.000,00.

### **QUESITO 17)**

*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.*

Tenendo conto che il bene oggetto di pignoramento solo nei 2/3 è frazionabile in due lotti, determinando che i 2/3 di € 85.000,00 sono € 56.600,00, il valore della parte pignorabile è di **€ 56.000,00 (euro cinquantaseimila /00)**.

### **QUESITO 18)**

*Alleggi idonea documentazione fotografica dei beni pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca planimetria catastale dei beni.*

Le fotografie che si allegano sono in formato digitale sono relative all'immobile (cfr. All.3 Foto).

### **QUESITO 19)**

#### *Certificazione Energetica*

L'unità immobiliare del vano garage, avente superficie lorda di 170 mq, riportato al N.C.E.U. di Niscemi al Foglio 17 Part. 1046 sub 2 e sub 3, rientra nella casistica di cui non è prevista l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.).



**QUESITO 20)**

*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.*

Riguardo alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si rilevano difformità. Nessun valore di superficie è riportato, invece, nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitogli, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:

**Allegati:**

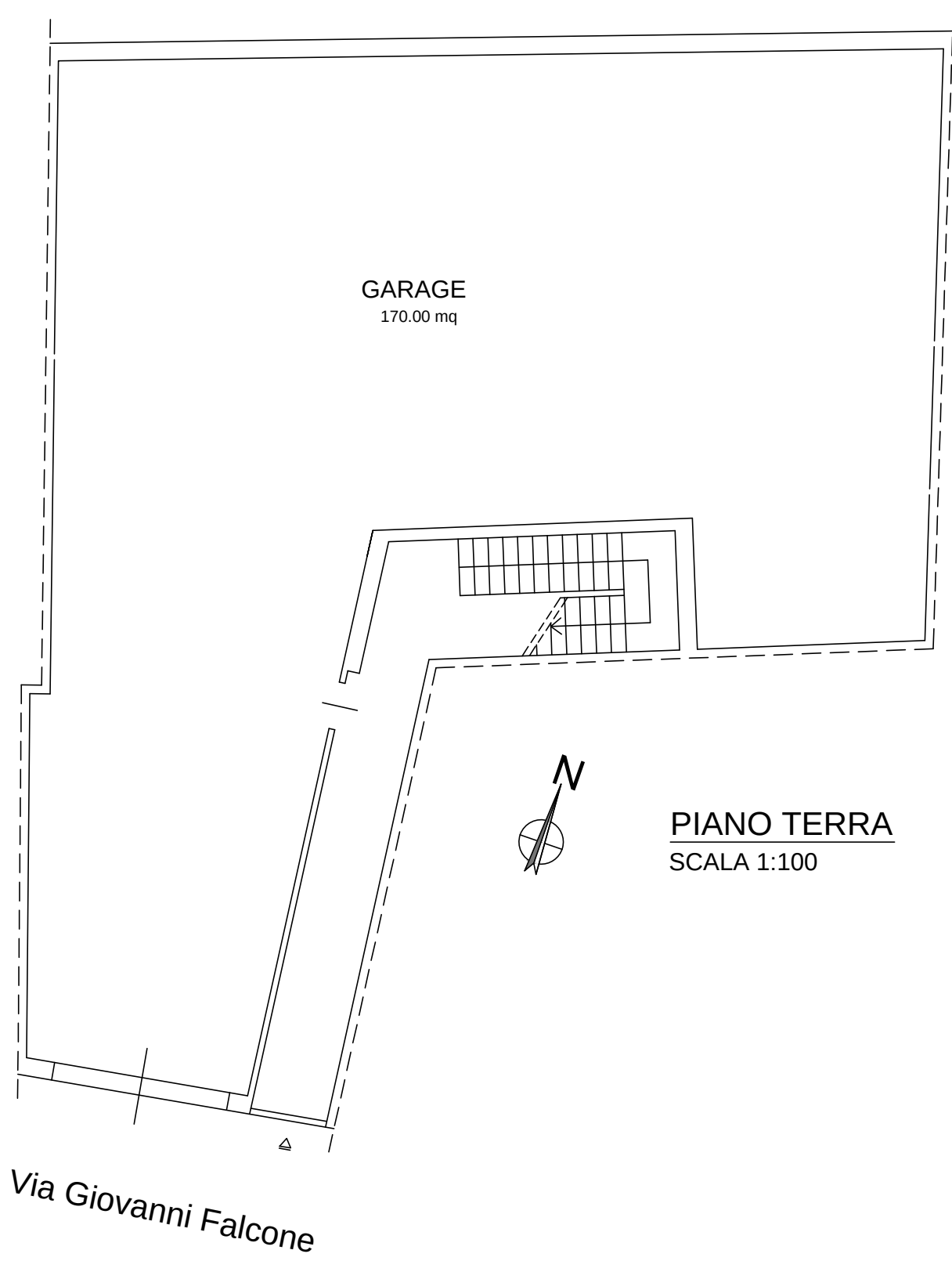
*Allegato 1 –verbale di sopralluogo;  
Allegato 2 –comunicazioni proroghe;  
Allegato 3 – foto;  
Allegato 4 –planimetria catastale;  
Allegato 5 –visura catastale;  
Allegato 6 –rilievo Architettonico dell'immobile;  
Allegato 7–richiesta sanatoria dell'ufficio tecnico.*

*Palagonia 23 aprile 2015*

Il C.T.U.

Dott. Agr. Anna Blangiforti





# Allegato Foto







Accesso dall'esterno



