



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 21/2024, promossa da
ITACA SPV SRL c/o [REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo



Sommario

PREMESSA	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	10
ACCERTAMENTI PRELIMINARI.....	11
Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”	11
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”	12
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”	12
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”	14
Lettera f) – “Certificato di matrimonio del l’esecutato ”	14
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”	15
RISPOSTA AI QUESITI.....	15
QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”	15
QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”	16
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”	17
QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”	17
QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”	17
QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”	17
QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”	18
QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”	19
QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”	19
QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”	21
QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”	21
QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”	22
QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”	22
QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene”	22
QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”	22

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 21/2024, promossa da ITACA SPV SRL c/o [REDACTED]

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 13/11/2024 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. Emanuele Raniolo, con studio in Gela nella via G. Rossini n° 43, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1313, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

a) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a

ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel

modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

h)

i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

j) 1) all'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;

k) 2) ad una sommaria 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

- l) 3) *ad 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;*
- m) 4) *ad 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;*
- n) 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- o) 6) *ad 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;

p) 7) ad 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 quotain 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;

q) 8) a 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;

r) 9) a 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;

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

t) 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 fabbrichi;

u) 11) ad 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.

Specifichi 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;

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

x) 14) a 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.

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

z) alleggi 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;

aa) alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto

dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

bb) allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

cc) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria.

Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

ff) 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;

- 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.

gg) - Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 20/12/2024 alle ore 15:30, presso il bene immobiliare oggetto di causa, sito a Niscemi nel Viale Mario Gori n. 5 contraddistinto in catasto fabbricati al fg. 37, particelle 401 sub 1-2-3 e 4.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, del Custode Giudiziale [REDACTED] e del sig. [REDACTED], in qualità di debitore.

Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della

documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state

annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione.

Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente bene immobiliare:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/3) Laboratori di arte e mestieri : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 2.

2) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 3.

3) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/3) Unità in corso di costruzione : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 4.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro, il sig.

1. **Pignoramento Immobiliare n. 4483 del 10/05/2024 favore:** ITACA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Dovalue SPA C/O [REDACTED] – Agrigento - Via Mazzini N°205) e **contro:** S [REDACTED], [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Gela (CL), in data 04/04/2024 rep. 361.

Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico”

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

COMUNE DI NISCEMI

- foglio 37 particella 401 sub 2: categoria C/3 di classe 1, superficie 52 m².
- foglio 37 particella 401 sub 3: categoria C/6 di classe 1, superficie 30 m².
- foglio 37 particella 401 sub 4: categoria F/3.

INTESTATO a: [REDACTED] quota 1/1;

Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, certifica che, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Ciancico Andrea, Notaio in Catania, del 31/08/2015 rep. 3214/2574, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 03/09/2015 al n. 6460 di formalità; **favore:** [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà; **contro:** [REDACTED]

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ferrara Filippo, Notaio in Niscemi (CL), del 25/01/2005 rep. 39930/13362, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 02/02/2005 al n. 862 di formalità; **favore:** [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della



piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; **contro:** [REDACTED]

della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni.

- *Originariamente di proprietà di:* [REDACTED]

[REDACTED], per ½ della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 04/01/1985 rep. 7149/2816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 11/01/1985 al n. 377 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Caltanissetta**.

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED], **per la piena proprietà** e che a tutto il **16/05/2024** risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 2040 del 17/09/2010 favore:** BANCA DI SICILIA SPA, con sede in Palermo (PA), (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito [REDACTED]

in data 14/09/2010 rep. 2085/1689.

- **Pignoramento Immobiliare n. 4483 del 10/05/2024 favore:** ITACA SPV SRL con sede in

Conegliano (TV), (Richiedente: Dovalue SPA C/O [REDACTED])

– Agrigento - Via Mazzini N°205) e **contro:** [REDACTED],

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Gela (CL), in data 04/04/2024 rep. 361.

Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà dell'esecutato relativamente ai beni pignorati, si precisa che:

- [REDACTED]

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Lettera f) – “Certificato di matrimonio del l'esecutato ”

Dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Niscemi (CL) al n. 9 P.1 anno 2019 risulta

che il giorno [REDACTED] matrimonio in Niscemi (CL) il

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”

Come si evince dalle annotazioni riportate nell’atto di matrimonio, i [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Si precisa, che il pignoramento del bene oggetto di perizia non risulta notificato al coniuge.

Si allega l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio.

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal Sig. Giudice per singolo bene.

QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”

L’immobile oggetto della presente consulenza estimativa è collocato nel Comune di Niscemi.

Il bene immobiliare è identificato in catasto fabbricati del Comune di Niscemi nel seguente modo:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/3) Laboratori di arte e mestieri : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 2.

2) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 3.

3) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/3) Unità in corso di costruzione : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 4.

QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”

Il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa fa parte di un fabbricato sito in Niscemi di seguito meglio descritto.

Il fabbricato sito in Niscemi nel Viale Mario Gori n. snc, censito al catasto nel foglio 37 particella 401 sub 2-3 e 4 è costituito da 2 piani fuori terra. Nello specifico, la struttura portante del fabbricato risulta realizzata in travi e pilatri, mentre le tamponature risulta in laterizio tradizionale, il tutto con tetto a doppia falda. Le finiture interne al piano terra e parte del primo sono di discreta qualità, la restante parte risulta grezza, la pavimentazione al piano terra e parte del piano primo risulta realizzata in ceramica, la restante parte non risulta pavimentata. Le pareti del piano terra e parte del primo sono rifinite con intonaco civile per interni la restante parte è grezza, gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia. Al piano terra l'immobile risulta adibito a centro riparazione gomme, al piano primo sono presenti 2 vani di cui uno adibito ad ufficio e l'altro vano compreso il sottotetto viene utilizzato come deposito gomme e altro materiale inerente all'attività. Il prospetto dell'intero edificio risulta rifinito in ogni sua parte.

Si allega documentazione fotografica del bene.

QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi, il fabbricato oggetto della presente consulenza estimativa, sito nel Comune di Niscemi, risulta costruito in data successiva al 1967.

QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è stato costruito dopo il 1934. Nello specifico, sono presenti per il fabbricato oggetto di perizia una concessione edilizia in sanatoria n.466 del 17/11/2004 e una concessione per la esecuzione di opere edilizie n. 28 del 22/12/2006.

QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”

Il fabbricato sito nel comune di Niscemi ricade nella zona B2 come si evince **nel PRG adottato**

- **foglio 37 particella 401 sub. 2-3 e 4** : porzione B2 – TESSUTI URBANI PARZIALMENTE EDIFICATI E/O DI RECENTE FORMAZIONE

QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”

Come si evince dalle visure catastali riportate in allegato, il bene immobiliare oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/3) Laboratori di arte e mestieri : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 2.

2) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 3.

3) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/3) Unità in corso di costruzione: Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 4.

QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”

La quota di possesso della parte del l'esecutato sul bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura catastali immobili), è la seguente:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/3) Laboratori di arte e mestieri : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 2.

_____ ; - proprietà - quota: 1/1

2) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse : Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 3.

); – proprietà – quota: 1/1

3) IMMOBILE: Indirizzo – Viale Mario Gori n. snc, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/3) Unità in corso di costruzione: Sez: Foglio: 37

Particella: 401 sub 4.

[REDACTED]; – proprietà – quota: 1/1

QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”

Il bene oggetto di perizia collocato nel Comune di Niscemi, è pervenuto al [REDACTED] per l'intera proprietà nel seguente modo:

- Immobile in territorio di Niscemi nel Viale Mario Gori n. snc, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 37, particelle 401 sub. 2-3 e 4, proprietà 1/1.

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, come bene personale,

[REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data

03/09/2015 al n. 6460, da [REDACTED]

[REDACTED] per ½ della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili similari che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è

proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima è stata eseguita in funzione della zona in cui si trovano i fabbricati, il locale di deposito e i terreni coltivati, dallo stato di conservazione dei beni e dalla prospettiva di utilizzo, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati ad uso abitativo, locale di deposito e terreni coltivati dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite aventi caratteristiche analoghe a quelli del bene oggetto di stima. Per le considerazioni sopra descritte sono stati determinati i seguenti valori unitari che moltiplicati per i rispettivi mq ci hanno dato i seguenti risultati:

foglio	particella	Superficie in mq	Valore stimato €/m ²	Valore di mercato €
37	2	52 mq	€ 680,00	€ 35.360,00
37	3	30 mq	€ 600,00	€ 18.000,00
37	4	84 mq	€ 400,00	€ 33.600,00
Valore di mercato totale:				€ 86.960,00

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia è di **Euro 86.960,00** (Euro ottantaseimilanovecentosessanta/00). Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”

Per il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita in unico lotto, in quanto il bene immobiliare risulta unico.

In particolare, per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

LOTTO 1: Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Niscemi nel viale M. Gori n. snc, per un totale mq 166,00. Identificata in catasto del comune di Gela al foglio 37, particelle 401 sub 2-3 e 4. Proprietà 1/1.

Valore di mercato totale: € 86.960,00

QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato, alla data del sopralluogo, dal debitore.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, i beni in esame risultano acquisiti anteriormente rispetto alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

A seguito di una serie di controlli effettuati presso la ripartizione urbanistica del Comune di Niscemi dalla consultazione del P.R.G. comunale, si rileva che il bene oggetto di pignoramento non risultano soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”

Alla presente si allega una congrua documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento, la planimetria catastale e i relativi estratti di mappa.

QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene”

Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

1) **IMMOBILE:** Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Niscemi nel viale M. Gori n. snc, per un totale mq 166,00. Identificata in catasto del comune di Gela al foglio 37, particelle 401 sub 2-3 e 4.

QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”

Nel bene oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica è precisamente contraddistinto al catasto del comune di Niscemi al foglio