TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

RG 38/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG N. 38/2022 DEL TRIBUNALE DI GELA PROMOSSA DA [redacted]

****

La scrivente Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza dell'11 maggio 2023, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

• A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

• 1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare: • a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; • b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; • c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le spese di cui trattasi;

• a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

• 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;

• provveda a descrivere succintamente i beni pignorati ;

• 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;

• precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

• accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

• accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

• provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

• 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 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;

• 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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

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

- *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

- *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; 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 di eventuali spese condominiali insolute;*

- *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;*

- *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

- *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

- *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

- *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;*
- *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,*
- *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto*

OPERAZIONI PERITALI

Con lettere raccomandate del 30/05/2023, la scrivente ha comunicato alle parti la data per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/06/2023.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta data, alla presenza del custode della procedura immobiliare e del curatore del fallimento "Il fornaio dei f.lli Ficicchia snc", sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico; erano assenti gli esecutati.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali, la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

RISPOSTE AI QUESITI

- ***A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:***

- ***1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:***

    - ***a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;***

Il bene oggetto di c.t.u. è pervenuto per la quota di 1/4 ciascuno della proprietà agli esecutati [redacted] a rogito del notaio Gian Vincenzo Pisa, [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] l'immobile in questione, per l'intero della piena proprietà era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 06/06/1963 a rogito del notaio Costa, [redacted]

****

• b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Il bene immobile è stato pignorato per l'intera quota.

****

• c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

L'immobile è regolarmente censito al catasto dei fabbricati del Comune di Niscemi; dalla lettura della documentazione catastale, il bene risulta chiaramente identificato catastalmente ai fini del trasferimento.

****

• a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

Il bene immobile appartiene per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà ai debitori esecutati:

1) [redacted]

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• ***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;***

Immobile pignorato

1) Immobile ad uso commerciale al piano terra del fabbricato sito in Niscemi (CL) in viale Mario Gori, censito al catasto del **Comune di Niscemi** al **foglio 36 p.lla 210 sub 12**, viale Mario Gori n. 315, piano T, cat. C/1, classe 2, superficie 164 mq, rendita € 2.833,90, [redacted]

Il bene immobile confina a nord con la p.lla 1027, a est con la p.lla 1399, a sud con viale Mario Gori e a ovest con la p.lla 210 sub 13

****

• ***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;***

I beni immobili sono di proprietà per 1/4 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, degli esecutati:

1) [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

****

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

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

****

• ***accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;***

Il bene immobile risulta regolarmente censito al catasto dei fabbricati del Comune di Niscemi.

****

• ***accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sull'immobile

- 1. ISCRIZIONE del 21/03/2016 - Registro Particolare 247 Registro Generale 2468 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 20887/8301 del 17/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 2. ISCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 679 Registro Generale 7095 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 374/2017 del 17/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3. ISCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 408 Registro Generale 4995 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2879/1919 del 16/05/2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- 4. ISCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 564 Registro Generale 9139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 608/2017 del 30/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
- 5. ISCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 565 Registro Generale 9140 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 241/2019 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO
- 6. TRASCRIZIONE del 07/10/2022 - Registro Particolare 9312 Registro Generale 10830 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 627/2022 del 02/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

****

• provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Trattandosi di una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria, non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

****

• 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 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;

All'atto della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto di c.t.u. era di proprietà, indivisamente per la quota di 1/4 ciascuno dell'intera proprietà, degli esecutati [redacted] a rogito del notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto il 31/01/2007 ai nn. 1660/1321 (All. G)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

• ***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***

Il bene immobile, censito al catasto del **Comune di Niscemi** al **foglio 36 p.lla 210 sub 12,** fa parte di un fabbricato sito in Niscemi (CL) in viale Mario Gori per il quale è stata rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n. 571 del 24/01/2006** dal Comune di Niscemi.

Successivamente, per l'immobile pignorato è stata rilasciata l'**autorizzazione edilizia n. 15 del 16/02/2009** dal Comune di Niscemi per la realizzazione dei servizi igienici, di un ripostiglio e per l'adeguamento dell'impianto elettrico.

Con **autorizzazione n. 67 del 31/08/2010**, da parte delle stesso Comune, è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in questione, da attività artigianale (C3) ad attività commerciale (C1).

La documentazione è allegata alla presente come allegato "I"

****

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

Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato dai debitori e per esso non sono stati stipulati contratti di affitti.

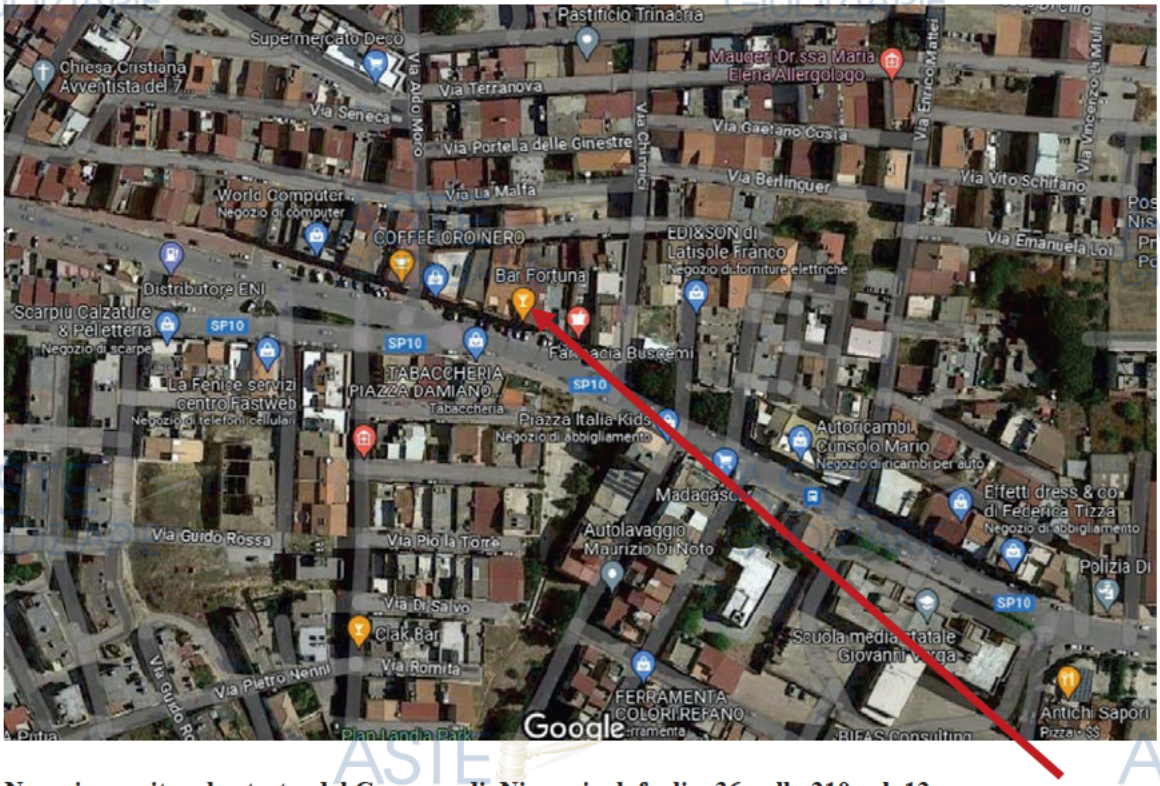
****

• ***provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;***

• ***evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);



Negozio censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio 36 p.lla 210 sub 12

Descrizione del bene

Il bene immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito in Niscemi nel viale Mario Gori. Il fabbricato, costituito da tre elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura di blocchi di tufo arenaria. I solai sono in laterocemento.

Il prospetto del piano terra, prospiciente il viale Mario Gori, si presenta intonacato con lo strato di finitura.

L'immobile pignorato, posto al piano terra del fabbricato, si presenta rifinito in ogni parte, è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia e di impianto di aerazione forzata per i servizi igienici.

L'immobile si compone di due grandi vani, uno ad uso attività commerciale, l'altro a laboratorio annesso all'attività, oltre ai servizi igienici/spogliatoi e ad un ripostiglio.

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato dello spessore di 8 cm.

La pavimentazione dei vani è in ceramica; il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica.

Come è possibile constatare dalla documentazione fotografica allegata alla presente, lo stato di conservazione interno in termini di finiture appare buono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle foto nn. 6, 7 e 8 è però visibile il degrado degli intonaci, caratterizzato da manifestazioni di umidità e muffe, limitatamente ad una porzione di superficie sia del soffitto che della parete del laboratorio.

CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% dellai superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano.

Immobile ad uso commerciale censito nel catasto al foglio 36 p.lla 210 sub 12

La superficie commerciale complessiva è di **mq 185,00**

****

• 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; 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 di eventuali spese condominiali insolute;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni, si addiviene così al più probabile valore di mercato del bene oggetto di ctu.

STIMA DEL BENE

Immobile censito nel catasto del Comune di Niscemi al foglio 36 p.lla 210 sub 12

La superficie commerciale è di **mq 185,00**

Il valore del garage può essere quantificato sulla base di €/mq 1.000,00

- mq 185,00 x €/mq 1.000,00= **€ 185.000,00**

****

- ***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;***

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato si costituisce un lotto.

Lotto unico

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano terra del fabbricato sito in Niscemi (CL) nel viale Mario Gori, censito al catasto del **Comune di Niscemi** al **foglio 36 p.lla 210 sub 12**, viale Mario Gori n. 315, piano T, cat. C/1, classe 2, superficie 164 mq, rendita € 2.833,90, [redacted]

Il bene immobile confina a nord con la p.lla 1027, a est con la p.lla 1399, a sud con viale Mario Gori e a ovest con la p.lla 210 sub 13

PREZZO BASE € 185.000,00 (Euro centoottantacinquemila/00)

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

La planimetria catastale dell'immobile è allegata alla presente come Allegato E

****

• accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il bene pignorato appartiene per l'intera quota agli esecutati.

****

• accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il trasferimento del bene oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

L'immobile non ha le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

****

• 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione

****

• alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate alla presente come Allegato E

****

• provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

****

• 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.

Dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è stata accertata la completezza e l'adeguatezza della stessa

****

• 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione.

****

• 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.

Per l'immobile oggetto di ctu, censito nel catasto del **Comune di Niscemi** al **foglio 36 p.lla 210 sub 12,** è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente (All. L).

Dall'attestato si evince che la **classe energetica di riferimento dell'immobile è "F"**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'APE è stato inviato alla piattaforma del "Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici" con il Codice Identificativo 20230910-085013-48435.

****

- ***Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto***

L'immobile oggetto di pignoramento non è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

PIANO DI VENDITA

Lotto unico

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano terra del fabbricato sito in Niscemi (CL) nel viale Mario Gori, censito al catasto del **Comune di Niscemi** al **foglio 36 p.lla 210 sub 12**, viale Mario Gori n. 315, piano T, cat. C/1, classe 2, superficie 164 mq, rendita € 2.833,90, [redacted].

Il bene immobile confina a nord con la p.lla 1027, a est con la p.lla 1399, a sud con viale Mario Gori e a ovest con la p.lla 210 sub 13

PREZZO BASE € 185.000,00 (Euro centoottantacinquemila/00)

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, lì 13 settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Lucia Pisano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

A Verbale delle operazioni peritali;
B Documentazione fotografica;
C Visura catastale storica;
D Stralcio catastale;
E Planimetria catastale;
F Visura ipotecaria;
G Atto di compravendita del 26/01/2007;
H N. 2 estratti per riassunto dei registri degli atti di matrimonio;
I Documentazione relativa all'immobile
- Concessione edilizia in sanatoria n. 571 del 24/01/2006
- Grafici di progetto relativi alla concessione edilizia in sanatoria
- Autorizzazione n. 15/2009 con allegati grafici
- Autorizzazione n. 67/2010 con allegati grafici e relazione tecnica
- Certificato di agibilità

L Attestato di prestazione energetica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009