

|                                                                                 |       |                                                           |               |                         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------|
| Geom. Giovanni Amarù<br>Via Monza, 158<br>93012 Gela (CL)<br>Cell.: 345.9666304 |       | <b>TRIBUNALE DI GELA</b><br><b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b> |               | N. RG<br><b>46/2016</b> |         |
|                                                                                 |       | <b>Causa:</b> Banca MPS contro Debitore                   |               |                         |         |
| <b>Comm.</b>                                                                    | 17.01 | <b>Il Giudice:</b> Giudice dell'esecuzione                | <b>REV.</b> 0 | <b>pag</b>              | 1 di 33 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA CIVILE N. 46/2016

Promossa da:

**Banca MPS** rappr.ta e difesa dall'Avv. N. Balistreri

**Contro**

**Debitore**

Gela li 20/02/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
(Geom. Giovanni Amarù)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio: Geom. Giovanni Amarù Posta PEC [giovi.ama@pec.it](mailto:giovi.ama@pec.it) - E-mail [giovi.ama@virgilio.it](mailto:giovi.ama@virgilio.it)



## Sommario

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....                     | 1  |
| Cap. I – Premessa .....                                   | 3  |
| Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali .....     | 6  |
| Cap. III - Risposta ai quesiti .....                      | 8  |
| Quesito a) .....                                          | 8  |
| 1. IMMOBILE - VIA M. GORI .....                           | 9  |
| 2. IMMOBILI VIA CARAVAGGIO (in atti via Tintoretto) ..... | 10 |
| Ubicazione immobili e dati catastali .....                | 13 |
| Quesito b) .....                                          | 15 |
| Quesito c) .....                                          | 15 |
| Trascrizione sull'immobile di via Mario Gori .....        | 16 |
| Errore nell'atto di Pignoramento .....                    | 16 |
| Trascrizione sull'immobile di via Caravaggio .....        | 17 |
| Quesito d) .....                                          | 17 |
| Quesito e) .....                                          | 18 |
| Quesito f) .....                                          | 18 |
| Immobile di via Mario Gori: .....                         | 18 |
| Immobile di via Caravaggio .....                          | 19 |
| Quesito g) .....                                          | 19 |
| Quesito h) .....                                          | 20 |
| Quesito i) .....                                          | 22 |
| Quesito j) .....                                          | 22 |
| 1. IMMOBILE SITO IN NISCEMI VIA MARIO GORI .....          | 23 |
| 2. IMMOBILE SITO IN NISCEMI VIA CARAVAGGIO .....          | 23 |
| Quesito k) .....                                          | 25 |
| Quesito l) .....                                          | 28 |
| Lotto 1 .....                                             | 29 |
| Lotto 2 .....                                             | 29 |
| Lotto 3 .....                                             | 29 |
| Lotto 4 .....                                             | 29 |
| Lotto 5 .....                                             | 30 |
| Quesito m) .....                                          | 30 |
| Quesito n) .....                                          | 30 |
| Quesito o) .....                                          | 30 |
| Quesito p) .....                                          | 31 |
| Quesito q) .....                                          | 32 |

## ALLEGATI INTERNI ALLA PERIZIA

- Servizio fotografico
- Vista aerea del sito da google Earth
- Rilievo planimetrico immobile via M. Gori
- Rilievo planimetrico immobile via Caravaggio

## ALLEGATI ESTERNI ALLA PERIZIA

- Verbale di sopralluogo
- Visure catastali, Planimetrie catastali ed Estratto di mappa Via M. Gori
- Visure catastali, Planimetrie catastali ed Estratto di mappa Via Caravaggio
- Visure Ipotecarie immobile via Mario Gori e via Caravaggio
- Visure Ipotecarie Ventennio
- APE – Attestato di Prestazione Energetica n. 4
- Determina Comune Niscemi Domanda Sanatoria e progetto Imm. via Caravaggio
- Ricevuta di avvenuta consegna CTU - avv. N. Balistreri
- Invio CTU - Debitore - Racc. A/R fraz. 14030 sez. 14 operaz. 77 del 21/02/2018

**- TRIBUNALE DI GELA -**

**RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. GEOM. GIOVANNI AMARÙ**

Causa civile n° 46/16 Promossa da: BANCA MPS contro Debitore.

**Cap. I – Premessa**

Con Ordinanza del 20/03/17, il giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto geom. Giovanni Amarù, con studio in Gela nella via Monza n.158 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1134. Il giorno 03/05/17 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



**e)** 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;

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

**g)** Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**h)** 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)** 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;

**j)** Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, 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, n° di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

**k)** *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

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

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

**n)** *Accerti, 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;*

**o)** *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di*

cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

**p)** Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

**q)** 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.

## **Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali**

All'udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto si è riservato di fissare il giorno per il sopralluogo in modo da potere studiare i fascicoli. A tale scopo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta richiedendo le Visure e le planimetrie catastali ed ha eseguito le ispezioni ipotecarie delle unità immobiliari sottoposte a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Determinati tutti i dati necessari per il proseguimento delle operazioni peritali il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per le ore 9,30 del giorno 22/07/2017 invitando le parti tramite Posta PEC e con raccomandata A/R poste italiane a presentarsi presso i luoghi oggetto di causa. Prima del giorno fissato per sopralluogo il procuratore della parte esecutata invitava il CTU a rinviare ad altra data il sopralluogo. Dando seguito a tale richiesta il sottoscritto ha rimandato le operazioni alle ore 9,30 del giorno 05/08/2017 comunicandolo alle parti, tramite Posta PEC, tale rinvio. Il giorno stabilito il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Niscemi nella via



Mario Gori n. 51 assieme al proprio collaboratore di fiducia Ing. Cristian Ferrara per essere coadiuvato nelle operazioni peritali.

Sul posto si è presentato il marito della parte esecutata assistito dall'avv. Massimiliano Conti, mentre per la parte creditrice procedente non si è presentato nessuno. Alla presenza della parte sopra citata, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi dell'immobile sito in via Mario Gori n. 51 costituito dal solo piano terra con destinazione d'uso commerciale (categoria C1), ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie e, ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio. Vista la tarda, con le parti presenti è stato concordando verbalmente di proseguire con le operazioni peritali sugli immobili di via Caravaggio il giorno 19/08/2017 ed è stato redatto il verbale di sopralluogo. Il secondo sopralluogo invece, è stato eseguito il giorno 21/08/2017 avendo provveduto ad invitare le parti tramite posta Pec e raccomandata A/R. Sui luoghi si sono presentati oltre al sottoscritto ed al proprio collaboratore di fiducia ing. Cristian Ferrara, il marito della parte esecutata. Il luogo dell'appuntamento è stato dato presso l'immobile di via Mario Gori per poi spostarci negli immobili siti nella via Caravaggio n. 4 per proseguire con le operazioni peritali. Alla presenza della parte sopra citata, che ci ha consentito l'accesso sugli immobili, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti per essere successivamente sviluppati in ufficio. Alle ore 11,00 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 2 che è allegato alla presente perizia.

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Niscemi ed in data 01/09/2017 è stata presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica (concessione edilizia o concessione in sanatoria) degli immobili oggetto di causa.

Si sono susseguiti diversi incontri con il tecnico del settore Urbanistica del comune di Niscemi per eseguire le ricerche mirate al rilascio della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dal giudice istruttore. I diversi incontri si sono resi necessari a causa della difficoltà a reperire ed individuare la documentazione relativa agli immobili oggetto di causa ed in particolar modo per l'immobile di via M. Gori.

### **Cap. III - Risposta ai quesiti.**

Quesito a)

*"Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".*

A seguito dello studio del fascicolo e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine degli accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha rilevato che gli immobili oggetto del pignoramento sono due e sono ubicati in due differenti zone del centro abitato del comune di Niscemi.





## 1. IMMOBILE - VIA M. GORI

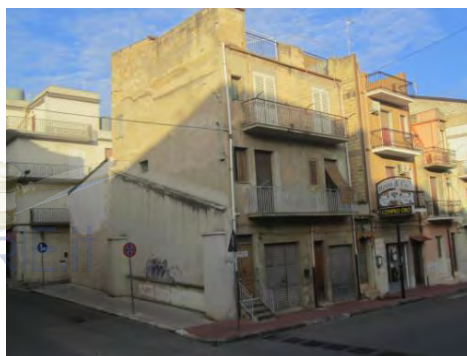
L'immobile posto sulla via Mario Gori n. 51 è di proprietà esclusiva della Debitrice ed è Censito in catasto fabbricati al foglio 32, particella 233 sub. 8 (ex part. 233/3), cat. c/1, classe 2.

Dall'esame della mappa catastale e dai dati rilevati in sede di sopralluogo, il fabbricato risulta confinante a sud con via Mario Gori n. 51, a nord con via Samparisi a est con altra proprietà e ad ovest confina: in parte con altra proprietà, ed in parte con via G. Matteotti. Detto immobile, adibito a negozio, si trova inserito in un'arteria principale del comune di Niscemi ed è costituito da un piano terra con annesso un sottotetto accessibile con l'utilizzo di una scala provvisoria da utilizzare per l'occasione. La superficie lorda del piano terra è di 68,00 mq, mentre la superficie complessiva, compreso il sottotetto, è di 88 mq.

L'ingresso principale è posto sulla via Mario Gori, dal quale si accede ad un corridoio avente lunghezza 10,00 m che porta al locale adibito a negozio posto ad angolo tra la via Samparisi, dove esiste un secondo ingresso, e la via G. Matteotti.



Unico ingresso sulla via M. Gori – Prospetto Sud



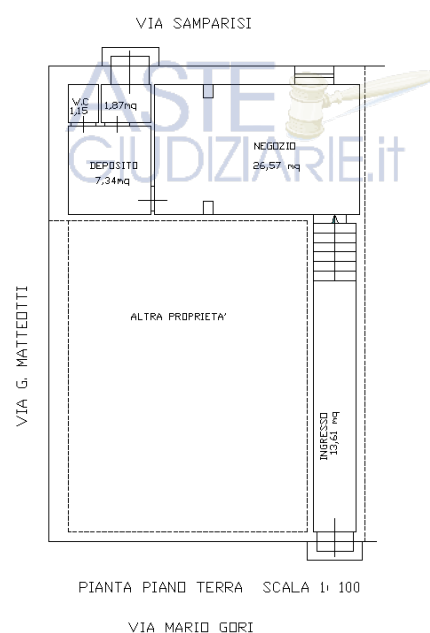
Vista angolo via M. Gori e via G. Matteotti



Vista angolo via Samparisi e via Matteotti



Gli ambienti sono distribuiti nel seguente modo: locale vendita (negozi) di mq 26,57; Ingresso di mq 13,61; vano anti bagno-deposito di mq 7,34; wc di mq 1,15 e vano l'ingresso secondario di mq 1,87. L'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti ed è dotato dei servizi: elettrico, idrico e fognario. Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in discrete condizioni di manutenzione ed è visibile, che lo stesso non è utilizzato da anni, come dichiarato dal marito della parte esecutata presente nel sopralluogo.



## 2. IMMOBILI VIA CARAVAGGIO (in atti via Tintoretto)

I beni immobili fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra sito in via Caravaggio n. 4 (in atti via Tintoretto), composto da: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo con copertura a tre falde con soprastante colombaia tutti di proprietà esclusiva della Debitrice. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito si è rilevato quanto segue: il fabbricato confina a ovest con la via Caravaggio, a Nord con altra proprietà, a Sud con via F.lli Rosselli, ad Est con via Tintoretto. Risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 33, particella 2055 ai sub 1, 3, 4 e 5. La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le tompagnature perimetrali in laterizi forati dello spessore di 25 cm. Presenta, inoltre, i prospetti esterni del piano terra e primo piano traversati con malta cementizia, mentre, i prospetti del secondo piano sono lasciati allo stato grezzo con a vista la tompagnatura perimetrale in laterizi e le aperture privi



di infissi esterni. I prospetti risultano ammalorati a causa agenti atmosferici.

I balconi ed il cornicione (in corrispondenza della linea di gronda) realizzati in c.a. risultano con il copri ferro saltato a causa dell'ossidazione delle armature metalliche. Il vano scala si presenta rifinito con pavimentazione in granito e le pareti intonacate e tinteggiate. La ringhiera del vano scala è in legno. In tutto l'immobile non sono visibili lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

#### Descrizione degli immobili

1. SUB 1: Piano Terra - adibito ad Abitazione di tipo economico con superficie coperta di 183 mq dei quali 4 mq adibiti a veranda, composto da n. 6 vani, Cat. A/3, classe 1, Rendita € 174,77.

L'accesso al piano terra avviene dalla via F.lli Rosselli tramite n. 6 gradini

ricavati all'interno del corpo di fabbrica. Il piano terra è così suddiviso: ingresso-disimpegno dal quale si accede al vano Cucina con annessa veranda, e dalla cucina si accede a: wc, camera da letto e n. 2 ripostigli. L'ingresso-disimpegno comunica



Angolo via Caravaggio via F.lli Rosselli- Ingresso piano terra

anche con il vano garage che ha l'accesso carrabile dalla via Caravaggio e che a sua volta comunica con il vano scala condominiale avente l'ingresso sempre sulla via Caravaggio. La pavimentazione è in granito per tutto l'appartamento con esclusione del vano garage che è in piastrelle di cemento e del bagno che ha il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne ed esterne compreso le finestre sono legno e le persiane sono del tipo alla veneziana. Il bagno è completo di sanitari in

buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori e con caldaia esterna.

2. SUB 3: Piano Primo - adibito ad Abitazione di tipo economico ha una superficie coperta di 180 mq e balconi lungo i tre prospetti per una superficie complessiva di 40 mq. Catastalmente è composto da n. 7 vani, Cat. A/3, classe 3, rendita € 251,99;

l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala posto sulla via Caravaggio ed è composto da un ambiente ingresso dal quale si diparte un corridoio centrale che divide l'appartamento negli ambienti con affacci ad est e ad ovest, costituiti da: n. 3 camere da letto, due servizi igienici, cucina con annessi cucinino e ripostiglio, salone. L'appartamento è dotato di un balcone che si sviluppa su tutti e tre i prospetti. L'appartamento si presenta rifinito in tutte le sue parti. La pavimentazione è costituita da un unico tappeto in granito ad esclusione del bagno che ha il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne ed esterne compreso le finestre e gli oscuri del tipo alla veneziana sono in legno. Il bagno dotato di tutti i sanitari con vasca idromassaggi, in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori e con caldaia esterna (non in esercizio in quanto non abitata).

3. SUB 4 – Piano secondo è costituito da un unico ambiente adibito a Magazzino con rifiniture interne ed esterne allo stato grezzo. In catasto è definito come Cat. C/2, classe 1 Rendita € 420,40. La pavimentazione è in massetto di cemento e le tompagnature perimetrali sono laterizio forati dello spessore di 25 cm. Dal piano secondo si accede ad una colombaia accessibile con l'utilizzo di una scala provvisoria da utilizzare per

l'occasione. Il tetto di copertura è a tre falde in uno stato di degrado strutturale con evidenti segni di infiltrazione di acqua meteorica che hanno provocato l'ossidazione delle armature metalliche dei travetti di copertura e la rottura delle pignatte. Si presenta in uno stato di degrado il balcone dove è visibile l'ossidazione delle armature metalliche che hanno provocato la caduta di tratti di copriferro. Ricopre una superficie di 185 mq.

4. SUB 5 – Piano Seminterrato, adibito a Magazzino con una superficie di mq. 23, Cat. C/2, classe 1, Rendita € 52,27. Internamento è costituito da un solo vano allo stato grezzo con pavimento in massetto di cemento e muri perimetrali con rivestimento in traversato di cemento. L'ingresso avviene dal vano scala, manca la porta di ingresso, ed è servito da un punto luce. Presenta una finestra posta al di sotto del piano stradale per dare aria e luce naturale grazie ad un grata posta a livello del marciapiede esterno.

Ubicazione immobili e dati catastali



Fig.1. Stralcio Google Earth con ubicazione immobili esegutati







Fig.2. Posiz. 1 -ubicazione immobile sulla via Mario Gori



Fig.3. Posiz. 2 - ubicazione immobile sulla via Caravaggio

Si riportano di seguito i dati catastali degli immobili:

| Immobile di via Mario Gori n. 51 - Foglio di mappa n.32 part. 233 |                                                                                            |     |           |        |                            |                                |             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|--------|----------------------------|--------------------------------|-------------|
| Piano                                                             | Proprietà                                                                                  | Sub | Categoria | Classe | Consistenza/<br>n° di vani | Superficie<br>Catastale<br>TOT | Rendita [€] |
| Terra                                                             | <br>1/1 | 8   | C/1       | 2      | 68 m <sup>2</sup>          | 88 m <sup>2</sup>              | € 1.267,80  |



| Immobile di via Caravaggio n. 4 - Foglio di mappa n.33 part. 2055 |                                                                                   |     |           |        |                            |                                                                               |                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|--------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Piano                                                             | Proprietà                                                                         | Sub | Categoria | Classe | Consistenza/<br>n° di vani | Superficie<br>Catastale<br>TOT                                                | Rendita<br>[€] |
| Seminterrato                                                      |  | 5   | C/2       | 1      | 23 m <sup>2</sup>          | 27 m <sup>2</sup>                                                             | € 59,27        |
| Piano Terra                                                       |                                                                                   | 1   | A/3       | 1      | 6 vani                     | tot.187 m <sup>2</sup><br>escluso area<br>scoperta tot.<br>183 m <sup>2</sup> | € 174,77       |
| Primo Piano                                                       |                                                                                   | 3   | A/3       | 3      | 7 vani                     | tot.197 m <sup>2</sup><br>escluso area<br>scoperta tot.<br>188 m <sup>2</sup> | € 281,99       |
| Secondo Piano                                                     |                                                                                   | 4   | C/2       | 1      | 185 m <sup>2</sup>         | tot.198 m <sup>2</sup>                                                        | € 420,40       |

Per tutti gli immobili oggetto di causa le consistenze catastali e quelle degli atti coincidono con le misure rilevate durante le operazioni di sopralluogo.

Quesito b)

*“Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”.*

Alla data del sopralluogo i due immobili siti in Niscemi, via Mario Gori n. 51 ed in via Caravaggio n. 4, come nella tabella sopra riportata, risultano di proprietà per intero (100/100) della Debitrice coniugata in regime di separazione dei beni.

Quesito c)

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



### **Trascrizione sull'immobile di via Mario Gori**

- Alla data del 10/07/2017 l'immobile di Via M. Gori n. 51 distinto in catasto al foglio 32 particella 233 sub 8 (ex sub 3) risulta essere di proprietà della Debitrice a seguito di giusto titolo derivante da atto di compravendita eseguito in data 03/03/2003 al rogito del Notaio Ferrara Filippo di Niscemi repertorio n. 36098 e trascritto il 05/12/2005 presso la Conservatoria degli immobili di Caltanissetta a Registro Generale n. 4906 e Registro particolare n. 4474.

- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento la proprietà dello stesso immobile risulta essere intestata ad altra ditta. Tale proprietà è stata acquisita con giusto titolo da atto di donazione rogito dal notaio Filippo Ferrara di Niscemi in data 25/10/1993 repertorio n. 21825 e trascritto il 29/10/1993 presso la conservatoria di Caltanissetta la registro generale n. 10738 e registro particolare 8992.

### **Errore nell'atto di Pignoramento**

Dalla ricerca storica dell'immobile presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate è stato accertato che l'atto di compravendita di cui sopra, fa riferimento all'immobile sito in Niscemi via M. Gori n. 51 distinto in catasto fabbricati al Foglio 32 particella 233 sub 3. Successivamente in data 19/08/2004 lo stesso immobile è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso da Abitazione a Negozio (da A6 a C1) pertanto, il sub 3 è stato soppresso e sostituito con il sub 8. Per quanto esposto, l'immobile oggetto di causa è identificato catastalmente al Foglio 32 particella 233 sub 8.

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento all'immobile distinto al foglio 32 part. 233 sub 5 che rappresenta un'altro immobile di proprietà di altra ditta.





### Trascrizione sull'immobile di via Caravaggio

- Alla data del 10/07/2017 Immobile di Via Caravaggio n. 4 distinto in catasto al foglio 33 particella 2055 sub 1, 3, 4 e 5 risulta essere di proprietà della Debitrice a seguito di giusto titolo di atto di vendita eseguito in data 21/12/2003 al rogito del Notaio Pisa Gian Vincenzo di Niscemi repertorio n. 35903/19606 e trascritto il 29/12/2005 presso la Conservatoria degli immobili di Caltanissetta al Registro Generale n. 21315 e Registro particolare n. 13610.

- Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento l'immobile in oggetto risulta essere di proprietà dei Genitori della debitrice giusto titolo ricevuto per atto di vendita in data 17/01/1984 al rogito del notaio Pisa Gian Vincenzo di Niscemi Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta al registro generale n. 1090 e registro particolare n. 974 e successiva rettifica ricevuta dal medesimo notaio in data 15/07/2005 repertorio n. 34959 e trascritta a Caltanissetta il 10/08/2005 ai numeri 13221/9072.

#### Quesito d)

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

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici competenti è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, e pertanto, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alla parte esecutata.



Quesito e)

*“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”.*

Lo scrivente ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati accatastati presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta. È stata riscontrata una piccola variazione sull'immobile di via Mario Gori costituita dall'inserimento di un muro divisorio che divide la zona vendita con i servizi.

Quesito f)

*“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.*

Si riporta di seguito la trascrizione pregiudizievole relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

**Immobile di via Mario Gori:**

- Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta iscritta il 15/05/2006 Registro Generale 8937, registro particolare n. 3051 per € 5.024,04 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. SO.
- Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta iscritta il 25/04/2005 Registro Generale 6368, registro



particolare n. 1525 per € 6.524,16 a favore della Montepaschi SE.RI.T.

Servizio Riscossione Tributi sede di Caltanissetta

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta iscritta il 26/11/2004 Registro Generale 17427, registro particolare n. 3909 per € 100.000,00 a favore della Banca Antonveneta S.p.A. sede Padova domicilio ipotecario eletto Niscemi.

### **Immobile di via Caravaggio**

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Caltanissetta il 29/12/2005 registro generale 21346, registro particolare n. 6591 per € 500.000,00 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.
- Pignoramento trascritto alla conservatoria di Caltanissetta in data 29/06/2016 registri Generale n. 6493, registro particolare 5430 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Quesito g)

*“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.*

I beni oggetto del pignoramento ricadono in due zone distinte ed edificate del territorio del comune di Niscemi, e precisamente:

- Immobile sito in via Mario Gori n. 51: Presso gli uffici del comune di Niscemi non è presente nessuna documentazione riguardante tale immobile, presumibilmente perché è stato realizzato in data anteriore al 1967 con destinazione abitativa. Infatti, in data

19/08/2004 lo stesso immobile è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso da Abitazione a Negozio (da A6 a C1) come si evince dalla visura catastale storica.

- Immobile sito in via Caravaggio n.4: ubicato in una zona decentrata del comune di Niscemi; ricade nell'area di Piano di Recupero edilizio denominato A2 avente destinazione d'uso abitativo.

Quesito h)

*“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”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano delle irregolarità che devono essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo:

1. Per l'immobile di via Mario Gori non è presente alcuna documentazione tecnico-amministrativa presso il comune di Niscemi, probabilmente perché si tratta di un fabbricato di antica realizzazione (anteriore al 1967). Poiché allo stato attuale lo stesso ha una destinazione d'uso ad attività commerciale, (variazione catastale eseguita il 19/08/2004 da abitazione “A6” a negozio “C1”) è necessario sanare con l'amministrazione comunale il cambiamento della destinazione d'uso poiché non risulta nessuna autorizzazione comunale. Pertanto, è



necessario presentare richiesta di sanatoria amministrativa. La regolarizzazione dell'immobile comporta spese per oneri concessori e per sanzione amministrativa preventivate sommariamente oggi dal sottoscritto per un importo pari a € 10.556,00 oltre le spese tecniche valutate in € 1.500,00.

2. L'immobile di via Caravaggio è stato realizzato abusivamente nei mesi di Febbraio-marzo dell'anno 1981 e per esso è stata presentata domanda di Condonò Edilizio in Sanatoria in data 30/04/1986 prot. n. 8564 a nome di Rabito Giovanni. Al fine del completamento della pratica in sanatoria il comune di Niscemi ha inviato la determina per il conguaglio degli oneri concessori e di oblazione con prot. 8869 del 19/10/2007, successivamente è stata inviata una nuova determina prot. n. 1040 del 30/01/2008 ed ancora un successivo sollecito di pagamento con prot. n. 5292 del 10/03/2015 con il quale si chiede un nuovo conguaglio a seguito di una nuova determina. Dalla documentazione ricevuta dal comune di Niscemi, tali importi non risultano versati, pertanto, al fine di ottenere la concessione Edilizia in Sanatoria occorre affrontare le seguenti spese:

- oneri di oblazione pari a € 10.044,23 al quale bisogna aggiungere gli interessi dal 2015 ad oggi pari a Euro 1.005,00

Oneri concessori pari a € 4.751,54 al quale bisogna aggiungere la sanzione pari a 1/3 del valore equivalente a € 1.584,00.

- Atto Unilaterale d'obbligo (da stipulare innanzi ad un Notaio) costo previsto di circa € 1.000,00.

- Spese tecniche per il completamento della pratica: € 500,00.

Come esposto, per regolarizzare gli immobili occorre affrontare le seguenti spese:

| Spese per la regolarizzazione degli immobili | Importo     |
|----------------------------------------------|-------------|
| immobile di via M. Gori                      | € 12.056,00 |
| immobili di via Caravaggio                   | € 18.884,00 |
| Totale spesa                                 | € 30.940,00 |

Quesito 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”.*

In occasione del sopralluogo eseguito il sottoscritto ha constatato quanto segue:

- il bene immobile pignorato di via Mario Gori non era occupato dal debitore e dallo stato in cui si trovava è evidente che lo stesso non era usato da tempo.
- Dei beni immobili di via Caravaggio risulta occupato solo il piano terra dalla debitrice e dai propri genitori così come ha dichiarato il marito della parte eseguita. Mentre, il piano primo e piano secondo non sono occupati.

Quesito j)

*“Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, 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, n° 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.)."*

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

#### 1. IMMOBILE SITO IN NISCEMI VIA MARIO GORI

Immobile indipendente adibito a negozio costituito dal solo piano terra avente una superficie di sedime di mq 68,00 con annesso sottotetto. Inserito in una arteria principale del comune di Niscemi ha l'ingresso principale sulla via Mario Gori n. 51. Il negozio è posto ad angolo tra la via Samparisi, dove esiste un secondo ingresso, e la via G. Matteotti. Realizzato negli anni antecedenti al 1967 oggi ha una superficie calpestabile così distribuita: vano vendita di mq 26,57; vano anti bagno-deposito di mq 7,34; wc di mq 1,15; ingresso sulla via Samparisi mq 1,87; Ingresso sulla via Mario Gori mq 13,61 e si presenta rifinito in tutte le sue parti. Risulta censito in catasto al foglio 32 part. 233 sub. 8

- Importo a Base d'asta: € 33.504,00 (trentatremilacinquecentoquattro/00)

#### 2. IMMOBILE SITO IN NISCEMI VIA CARAVAGGIO

I beni immobili fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Niscemi in via Caravaggio n. 4. Il Fabbricato è composto da: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano



Angolo via Caravaggio e via F.lli Rosselli- Ingresso del piano terra



secondo con copertura a tre falde. Lo stesso confina con la via Caravaggio, via F.lli Rosselli, via Tintoretto e con altra proprietà. Risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 33, particella 2055 ai sub 1, 3, 4 e 5.

➤ Importo a Base d'asta intero immobile: € 222.365,96.

2.1. SUB 1: Piano Terra - adibito ad Abitazione di tipo economico con superficie coperta di 183 mq dei quali 4 mq adibiti a veranda. È composto da n. 6 vani, Cat. A/3, classe 1, Rendita € 174,77.

L'accesso al piano terra avviene dalla via F.lli Rosselli ed è così suddiviso: ingresso-disimpegno, Cucina con annessa veranda, Bagno, camera da letto e n. 2 ripostigli, vano garage che ha l'accesso carrabile dalla via Caravaggio. La pavimentazione è in granito per tutto l'appartamento ad esclusione del vano garage che ha la pavimentazione in piastrelle di cemento e del bagno che ha il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno; gli oscuri sono costituite da persiane del tipo alla veneziana. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico ed è predisposto per il riscaldamento autonomo con presenza dei radiatori.

Importo a Base d'asta: € 94.355,32.

2.2. SUB 3: Piano Primo - adibito ad Abitazione di tipo economico ha una superficie coperta di 188 mq e balconi lungo i tre prospetti per una superficie complessiva di 40 mq, ed è composto da n. 7 vani, Cat. A/3, classe 3, rendita € 251,99; l'accesso all'appartamento avviene dal vano scala posto sulla via Caravaggio ed è composto da: ingresso, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, cucina con annessi cucinino e ripostiglio, salone. L'appartamento è dotato

di un balcone che si sviluppa su tutti e tre i prospetti. L'appartamento si presenta rifinito in tutte le sue parti. La pavimentazione è in granito su tutti gli ambienti ad esclusione del bagno che ha il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno e gli oscuri sono costituite da persiane del tipo alla veneziana. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico ed è predisposto per il riscaldamento autonomo con presenza dei radiatori.

Importo a Base d'asta: € 92.705,32.

2.3. SUB 4 – Piano secondo è costituito da un unico ambiente adibito a Magazzino con rifiniture interne ed esterne allo stato grezzo. In catasto è definito come Cat. C/2, classe 1 Rendita € 420,40. ha una superficie coperta di 188 mq e balconi si sviluppano lungo i tre prospetti.

Importo a Base d'asta: € 30.705,32.

2.4. SUB 5 – Piano Seminterrato, adibito a Magazzino di mq. 23, Cat. C/2, classe 1, Rendita € 52,27, ha l'ingresso dal vano scala. Internamente è costituito da un solo vano allo stato grezzo con pavimento in massetto di cemento e muri perimetrali rivestiti con traversato di cemento. Riceve aria e luce tramite una finestra posta al di sotto del piano stradale protetta da una grata posta a livello del marciapiede esterno. Il vano è servito da rete elettrica.

Importo a Base d'asta: € 4.600,00.

Quesito k)

*“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta*



*giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".*

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è quello "sintetico-comparativo".

Trattasi di due immobili siti in due distinte zone del centro abitato del comune di Niscemi e precisamente:

1. fabbricato costituito da una sola elevazione fuori terra con copertura ad una falda, di antica realizzazione (presumibilmente in data anteriore al 1967) senza particolari caratteristiche costruttive, ubicato in via Mario Gori n. 51, arteria principale del comune di Niscemi, avente destinazione d'uso a Negozio.
2. fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in via Caravaggio n. 4, ubicato in una zona decentrata del comune di Niscemi avente destinazione d'uso abitativo.

Per entrambi gli immobile la stima è stata eseguita in funzione dei metri quadrati di superficie lorda, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Inoltre, si è tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente e, per la legge della domanda e dell'offerta, i prezzi di vendita si sono abbassati. Per le considerazioni sopradette sono stati determinati i seguenti valori unitari:



- immobile di via Mario Gori:  $670,00 \text{ €/m}^2 \times 68,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.560,00$

(quarantacinquemilacinquecentosessanta/00). Tale prezzo tiene conto

che l'immobile è servito dal sottotetto.

- Per l'immobile di via Caravaggio sono stati attribuiti differenti prezzi

unitari in funzione del livello di piano:

- Piano Terra:  $550,00 \text{ €/m}^2 \times 183 \text{ m}^2 = \text{€ } 100.650,00$

- Piano Primo:  $550,00 \text{ €/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 = \text{€ } 99.000,00$

- Piano secondo:  $200,00 \text{ €/m}^2 \times 185 \text{ m}^2 = \text{€ } 37.000,00$

- Piano seminterrato:  $200,00 \text{ €/m}^2 \times 23 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.600,00$

*I valori unitari attribuiti ai due immobile tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi* (ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, stato di conservazione, grado delle finiture, livello di piano). Il valore di mercato attribuito agli immobili è stato determinato come prodotto del valore unitario relativo alle diverse unità immobiliari per i rispettivi metri quadrati.

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano delle irregolarità che devono essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo, pertanto, il valore dell'immobile sopra determinato deve essere diminuito delle spese necessarie per la loro regolarizzazione. Poiché le spese devono essere affrontate per regolarizzare gli immobili dal punto di vista urbanistico e amministrativo (sanatoria edilizia), il sottoscritto ha ritenuto ripartire le spese, sopra determinate, in parti uguali relativi al piano terra, piano primo, e piano secondo.

Quanto detto è stato sintetizzato nelle due tabelle seguenti.



| Immobile di via Mario Gori - Foglio di mappa n.32 part. 233 |     |               |            |                |                                                    |                                      |                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Piano                                                       | Sub | Catego<br>ria | Cla<br>sse | Rendita<br>(€) | Consisten<br>za Cata<br>stale<br>(m <sup>2</sup> ) | Valore<br>stimato<br>Immobile<br>(€) | Spese per la<br>regolarizzazi<br>one<br>(€) | Valore al<br>netto delle<br>spese<br>(€) |
| Terra                                                       | 8   | C/1           | 2          | 1.267,80       | 68                                                 | 54.560,00                            | 12.056,00                                   | 33.504,00                                |

| Immobile di via Caravaggio - Foglio di mappa n.33 part. 2055 |     |                   |            |                 |                                                    |                                      |                                             |                                          |
|--------------------------------------------------------------|-----|-------------------|------------|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Piano                                                        | Sub | Cat<br>ego<br>ria | Cla<br>sse | Rendit<br>a (€) | Consisten<br>za Cata<br>stale<br>(m <sup>2</sup> ) | Valore<br>stimato<br>Immobile<br>(€) | Spese per<br>la regola<br>rizzazione<br>(€) | Valore al<br>netto delle<br>spese<br>(€) |
| Piano<br>Terra                                               | 1   | A/3               | 1          | 174,77          | 183 m <sup>2</sup>                                 | 100.650,00                           | 6.294,68                                    | 94.355,32                                |
| Primo<br>Piano                                               | 3   | A/3               | 3          | 281,99          | 180 m <sup>2</sup>                                 | 99.000,00                            | 6.294,68                                    | 92.705,32                                |
| Secondo<br>Piano                                             | 4   | C/2               | 1          | 420,40          | 185 m <sup>2</sup>                                 | 37.000,00                            | 6.294,68                                    | 30.705,32                                |
| Seminter<br>rato                                             | 5   | C/2               | 1          | 59,27           | 23 m <sup>2</sup>                                  | 4.600,00                             | ----                                        | 4.600,00                                 |
| <b>Totale</b>                                                |     |                   |            |                 |                                                    | <b>241.250,00</b>                    | <b>18.884,04</b>                            | <b>222.365,96</b>                        |

Quesito I)

*“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”.*

I beni pignorati sono posti in due zone distinte all'interno del territorio del comune di Niscemi.

1. Il primo bene pignorato è posto sulla via Mario Gori ed è costituito dal solo piano terra con sottotetto.





2. Il secondo bene pignorato è posto sulla via Caravaggio costituito da n. 3 unità immobiliari ed un vano seminterrato. Tutti indipendenti tra loro dal punto di vista dell'accesso e come unità catastale.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto che si possa procedere alla vendita in più lotti separati.

#### Lotto 1

Immobile indipendente adibito a negozio costituito dal solo piano terra di mq 68,00 con annesso sottotetto sito in via M. Gori, arteria principale del comune di Niscemi (CL).

Prezzo: € 33.504,00 (trentatremilacinquecentoquattro/00)

#### Lotto 2

Appartamento a Piano Terra facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e confinante con tre vie, sito nel comune di Niscemi (CL) in via Caravaggio n. 4 di mq 183.

Prezzo € 94.355,32 (novantaquattromilatrecentoquintantacinque/32)

#### Lotto 3

Appartamento a Piano Primo facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e confinante con tre vie, sito nel comune di Niscemi (CL) in via Caravaggio n. 4 di mq 180.

Prezzo € 92.705,32 (novantaduemilasettecentocinque/32)

#### Lotto 4

Appartamento allo stato grezzo a Piano Secondo facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e confinante con tre vie, sito nel comune di Niscemi (CL) in via Caravaggio n. 4 di mq 185.

Prezzo € 30.705,32 (trentamilasettecentocinque/32).



## Lotto 5

Piano seminterrato facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel comune di Niscemi (CL) in via Caravaggio n. 4 di mq 23,00.

Prezzo € 4.600,00 (quattromilaseicento/00)



Quesito m)

*“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”.*

Quanto richiesto è presente in allegato.

Quesito n)

*“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”.*

Tutti i beni pignorati risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato.

Quesito o)

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



Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini" facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni "di lusso";
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.Lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni "di lusso" gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (*abitazioni di tipo signorile*), A8 (*abitazioni in ville*) e A9 (*castelli, palazzi di pregio artistico e storico*).

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito p)

*"Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota".*



- L'immobile pignorato di via Caravaggio lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

- L'immobile di via Mario Gori è identificato catastalmente al Foglio 32 particella 233 sub 8. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento all'immobile distinto al foglio 32 part. 233 sub 5 che rappresenta un'altro immobile di proprietà di altra ditta.

Quesito q)

*“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”*

Gli immobili oggetto di stima non risultano dotati di APE (Attestato di Prestazione Energetica). A Seguito del calcolo della valutazione energetica, eseguita dal sottoscritto con l'utilizzo del software ACCA, gli immobili vengono Identificati rispettivamente:

- Immobile di via M.Gori: Classe G
- Immobile di via Caravaggio:
  - Piano terra Classe D
  - Piano primo Classe D
  - Piano seminterrato Classe F
  - La classe energetica del piano secondo non è stata calcolato in quanto l'immobile è allo stato grezzo.



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela li, 20/02/2018

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Amarù)

