

**Tribunale Ordinario di Gela****Esecuzione Immobiliare n° 52/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Esperto Stimatore: Dott. Arch. De Martino Cataldo

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Arch. De Martino Cataldo, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato i sopralluoghi degli immobili staggiti, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

**QUESITO PRELIMINARE**

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 inadeguati. 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.*
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

*"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."*

La certificazione notarile risale fino al primo atto di acquisto a titolo derivativo antecedente al

ventennio.

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).*

*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.*

Si precisa che nella certificazione notarile depositata sono indicati sia i dati catastali attuali che quelli storici.

L'estratto catastale storico riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni e si estende sino alla data del primo atto di acquisto derivativo (30/12/1997) antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (17/02/2022).

- c) *"In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 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. Nel caso di esistenza di rapporti 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 l'indicazione delle annotazioni a margine. 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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutata, pertanto, lo scrivente ha proceduto all'acquisizione dello stesso (cfr. Allegato n. 12).

Inoltre, poiché è stata accertata l'esistenza di rapporti di coniugio, il sottoscritto ha, inoltre, acquisito anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegato n. 13) dal quale risulta che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.

## **QUESITO N. 1 – Identificazione dei beni**

*"Provveda l'esperto 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;"*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17/02/2022 è stata pignorata in danno di \_\_\_\_\_ ed a favore di \_\_\_\_\_ l'intera quota dell'APPARTAMENTO ubicato al piano primo del fabbricato situato a Niscemi (CL) nella via G. Samperi snc, censito in catasto fabbricati al fgl. 32, particella 776 sub. 3 graffata con particella 761 sub. 2, categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico.

Confinante con la via G. Samperi a nord, con le particelle 756, 757, 758, 759, 760 e con la via Margani Medico ad ovest, con la restante porzione della particella 776 ad est.

Considerate la natura e le caratteristiche del bene, si consiglia la formazione di un unico lotto di vendita.

## **QUESITO N. 2 – Descrizione sommaria**

*"Provveda l'esperto 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'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 29 giugno 2022 come da verbale di accesso che si allega.

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato composto complessivamente da quattro elevazioni fuori terra, con accesso dalla via G. Samperi mediante vano scala

condominiale.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato in opera collaborante con struttura in conci di tufo arenario; solai in latero-cemento; copertura piana; facciate sprovviste in gran parte di intonaco; serramenti esterni in metallo (persiane in alluminio sul prospetto principale).

Il bene risulta ubicato nella zona centrale del Comune di Niscemi (CL), nelle cui vicinanze si registra la presenza di svariati servizi alla residenza e ricade all'interno della Z.T.O. "B1" del vigente P.R.G del Comune di Niscemi.

L'appartamento si compone di cucina-pranzo, soggiorno, camera da letto, bagno e due ripostigli, il tutto per una superficie utile di circa 111 mq ed una superficie commerciale di circa 132 mq, ed è dotato di n° 3 affacci (via Samperi, via Margani Medico e cortile Crescimone).

Le pareti si presentano tinteggiate con idropittura, rivestite con piastrelle invece, quelle del bagno e della cucina; la pavimentazione è in parte in gres porcellanato (cucina-pranzo, camera e bagno) e in parte in legno (salone, ripostigli e disimpegno/corridoio); i serramenti interni sono in legno; la porta di ingresso è costituita da un portoncino di sicurezza; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia.

Presenti risultano gli impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento (autonomo metano, caldaia non rinvenuta), di condizionamento (autonomo-split aria-aria) e citofonico.

Nel suo insieme l'unità abitativa oggetto di valutazione risulta essere in buono stato di manutenzione.

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo.

### **QUESITO N. 3 - Immobili ante 67, verifica data di inizio costruzione**

*"Provveda l'esperto 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;"*

In proposito, si rappresenta che la costruzione del bene immobile staggito è iniziata in data successiva al 2/9/1967, come si evince dalla domanda di condono edilizio presentata ai sensi dell'art 39 della L. 724/94 in data 22/02/1995 e assunta al protocollo dell'ente con il numero 4564 (cfr. Allegato n. 6 – concessione edilizia in sanatoria).

### **QUESITO N. 4 – Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

*"Provveda l'esperto 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'art. 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'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*

L'appartamento è stato realizzato in mancanza di concessione edilizia. Per tali opere è stata presentata domanda di condono edilizio dalla signora \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, in data 22/02/1995, definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n° 1469 del 9/7/2009.

Successivamente, sono state realizzate "opere interne" in assenza di comunicazione, come si evince dalla comparazione fra lo stato attuale dei luoghi e il progetto architettonico autorizzato in sanatoria.

In particolare una porzione del salone è stata adibita a ripostiglio mediante la costruzione di tramezzi interni.

Trattasi di difformità regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria e contestuale versamento dell'importo di € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria.

L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile è pari ad € 2.000,00.

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità "urbanistiche" rilevate in fase di sopralluogo sono relativi agli onorari professionali per la pratica edilizia e comprendono la sanzione dovuta per la regolarizzazione.

### **QUESITO N. 5 – Certificato di destinazione urbanistica**

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

Trattasi di porzione di fabbricato, alla quale non si applicano, pertanto, le disposizioni di cui all'art. 18 della Legge 47/1985.

### **QUESITO N. 6 – Identificazione catastale**

*"Provveda 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;"*

Il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi (F899) al foglio 32, particella 776, subalterno 3 graffata con la particella 761, subalterno 2.

I dati catastali risultano conformi a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene pignorato (cfr. Allegato n. 5).

La suddetta planimetria risulta difforme dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere idonea planimetria del bene (cfr. Allegato n. 7).

In particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa (riscontrato l'accorpamento della veranda alla cucina).

L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione catastale dell'immobile è pari ad € 500,00.

I suddetti costi sono relativi all'onorario professionale per la presentazione della pratica DOCFA e al pagamento dei diritti catastali.

### **QUESITO N. 7 – Titolarità dell'immobile e divisibilità in natura**

*"Provveda 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di"*

divisione;"

In proposito, si rappresenta che dall'esame della documentazione dell'Agenzia del Territorio emerge che all'atto della notifica del pignoramento l'esecutata era intestataria per l'intera quota del diritto di proprietà del bene immobile staggito, in forza dell'atto di compravendita del 26 maggio 2014, repertorio 9208/6198, rogante Notaio Bonaccorso Giuseppe, regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 4 giugno 2014 al numero di registro generale 5927 e al numero di registro particolare 4711.

### **QUESITO N. 8 – Provenienze ventennali e formalità pregiudizievoli**

*"Provveda 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 e 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;"*

Il bene pignorato è pervenuto:

a) in piena proprietà **per l'intera quota** in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 5927/4711 del 04/06/2014**, nascente dall'atto di vendita del 26/05/2014, Notaio \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

a l) \_\_\_\_\_ in piena proprietà **per l'intera quota** in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 13086/9179 del 14/08/2009**, nascente dall'atto di vendita del 05/08/2009, Notaio Dottore Giuseppe, da \_\_\_\_\_

ad \_\_\_\_\_ in piena proprietà per la quota di 1/2 in forza della riunione della nuda proprietà all'usufrutto di \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_

ad \_\_\_\_\_ in piena proprietà per la quota di 1/2 in forza della riunione della nuda proprietà all'usufrutto di \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_

ad Azzolina Giovanni, la nuda proprietà per l'intera quota in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 419/353 del 20/01/1998**, nascente dall'atto di donazione del 30/12/1997, Notaio Pisa Gian Vincenzo, da \_\_\_\_\_

Pertanto, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Nel ventennio preso in esame l'immobile staggito ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 40/2 del 05/01/2015 – Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo del 29/12/2014, Notaio Bonaccorso Giuseppe, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_
- **TRASCRIZIONE nn. 1563/1345 del 17/02/2022 – Pignoramento** del 05/10/2021 a favore di \_\_\_\_\_

## QUESITO N. 9 - Valutazione estimativa dei beni/lotti

"Provveda 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 paraticata 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 eleiminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le ventuali spese condominiali insolute;"

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per l'immobile staggito il prezzo da porre a base d'asta per la vendita, pertanto, l'aspetto economico da considerare è il più probabile valore di mercato.

Secondo la definizione delle Linee Guida ABI rilasciate il 14/12/2015 il Valore di Mercato è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La valutazione è generalmente effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ricavato, dunque, moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale.

Al fine di tenere conto delle modalità di vendita dei beni, si è proceduto, inoltre, ad individuare il **Valore di Vendita Forzata (linee guida ABI punto A.1.4), denominato anche Valore di Realizzo.**

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo diretto presso l'immobile staggito e di indagini di mercato effettuate nella zona interessata, con riferimento alle quotazioni correnti; l'indagine è stata svolta anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per gli immobili aventi le caratteristiche di quello in esame.

Per cui, prendendo in esame il cespite staggito, si ha:

APPARTAMENTO						Totale superficie commerciale (mq)	Valore unitario (C/mq)	Valore totale (C)
Dati catastali	Piano	Descrizione	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)			
Fgl. 32, part. 776 sub. 3 graffata con 761 sub. 2	primo	Sup. principale	130	100	130			
Fgl. 32, part. 776 sub. 3 graffata con 761 sub. 2	primo	balcone	7,23	30	2			

132	1.030	135.960,00
<b>Costi di regolarizzazione</b>		2.500,00
<b>Costi di ripristino</b>		0,00
<b>Valore di mercato</b>		<b>133.460,00</b>

Pertanto, il valore di mercato complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito è di € 133.500,00 (Euro Centotrentatremilacinquecento/00).

Mentre, il presumibile valore di "vendita forzata", tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nell'80% del valore di mercato stimato e dunque in € 107.000,00 (Euro Centosettemila/00).

*La vendita del suddetto bene dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore, le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.*

### **QUESITO N. 10 - Stato di possesso del bene**

*"Provveda 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale 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 l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 dal censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero devante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."*

Quanto allo stato di occupazione, si è accertato che il bene risulta essere libero.

### **QUESITO N. 11 - Procedura espropriativa**

*"Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"*

Il bene immobile staggito allo stato non risulta interessato da procedure espropriative.

### **QUESITO N. 12 - Documentazione fotografica e planimetrie dei beni**

*"Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"*

La documentazione fotografica del bene è presente nell'allegato n. 8, la planimetria catastale nell'allegato n. 5, la pianta dello stato attuale è presente nell'allegato n. 7, mentre il progetto architettonico autorizzato in sanatoria è presente nell'allegato n. 6.

### **QUESITO N. 13 - Descrizione dei lotti formati**

*"Provveda 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;"*

In proposito, si rappresenta che per il lotto di vendita è stata predisposta ed allegata alla presente relazione una separata e succinta descrizione (cfr. Allegato n. 9) secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

I L'ordina di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione comprende gli onorari professionali per le pratiche edilizie e catastali e la sanzione dovuta per la regolarizzazione.

## QUESTITO N. 14 – *Corrispondenza dei dati*

"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 via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;"

Dagli accertamenti esperiti (sopralluoghi, pubblici uffici, atti reperiti) si è appurato che risulta verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, i quali individuano senza errori i beni e la quota di spettanza dell'esecutato, ed accertata la corrispondenza di tali dati con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione.

## QUESTITO N. 15 – *Certificazione energetica*

"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."

Si segnala che l'immobile è in regola sotto il profilo energetico in quanto provvisto di certificazione energetica regolarmente trasmessa al catasto energetico della Regione Siciliana.

Dalla visura APE (cfr. Allegato n. 11) emerge che l'abitazione di che trattasi è un edificio in **classe energetica G** con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 79,00 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di avere svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura, rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Allegati:

- 1) Check list documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 2) Foglio riassuntivo identificativo catastale;
- 3) Estratto di mappa catastale relativo all'area di sedime del fabbricato;
- 4) Visura storica;
- 5) Planimetria catastale del bene
- 6) Concessione in sanatoria corredata del progetto architettonico;
- 7) Rilievo dello stato attuale (pianta del bene immobile);
- 8) Rilievo fotografico del bene;
- 9) Descrizione succinta del Lotto unico;
- 10) Titolo di provenienza;
- 11) Visura attestato di prestazione energetica (APE);
- 12) Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutata;
- 13) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 14) Verbale di accesso;
- 15) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore procedente;
- 16) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al debitore esecutato.

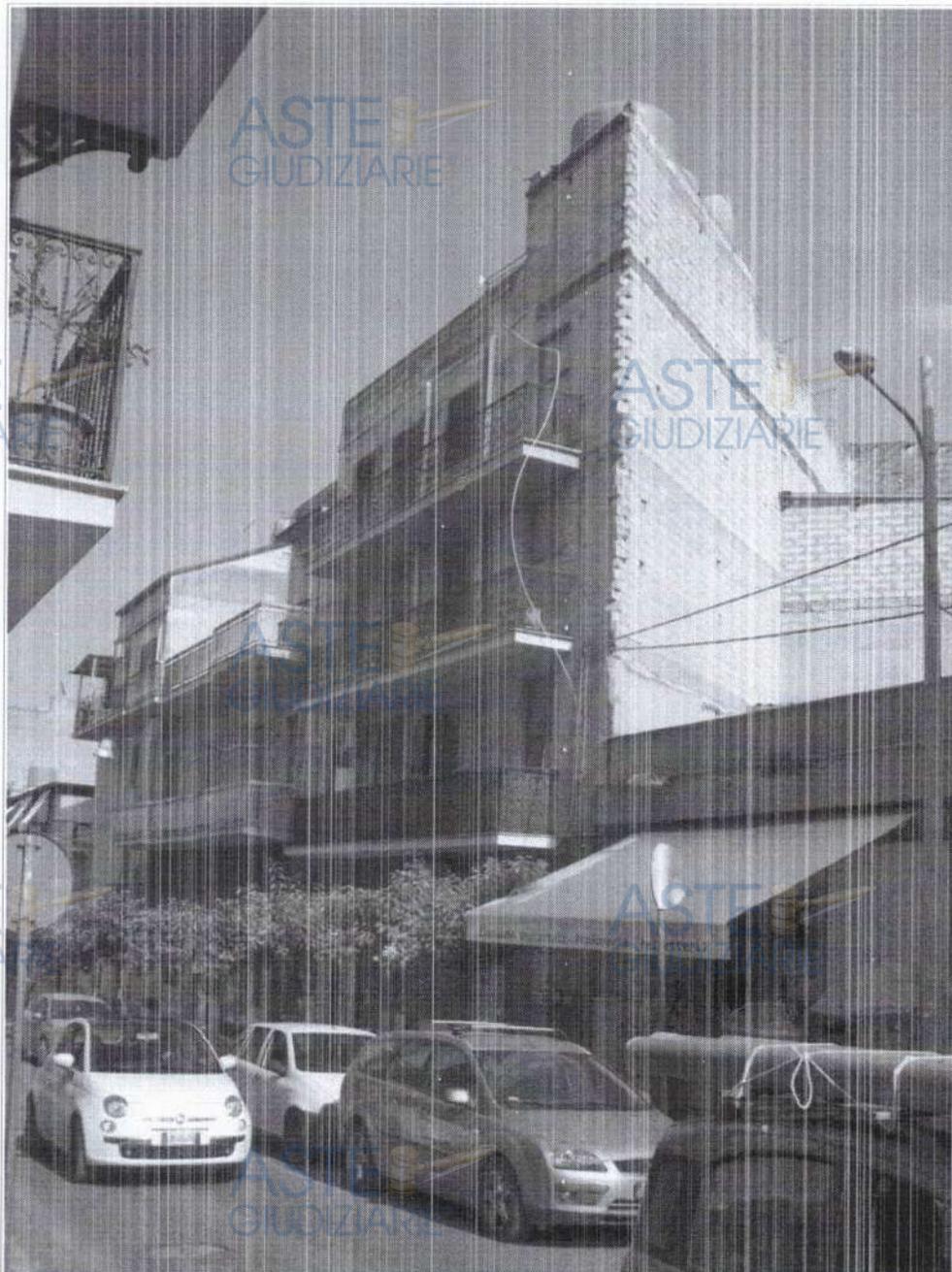
Con osservanza

Gela, li 7 settembre 2022

L'esperto stimatore  
(Dott. Arch. Cataldo De Martino)

**Allegato n° 8 – Rilievo fotografico**

**Rilievo fotografico dell'appartamento ubicato al piano 1° del fabbricato situato a Niscemi, via Samperi snc**



**Foto n° 1: Esterno | via Samperi | prospetto principale**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

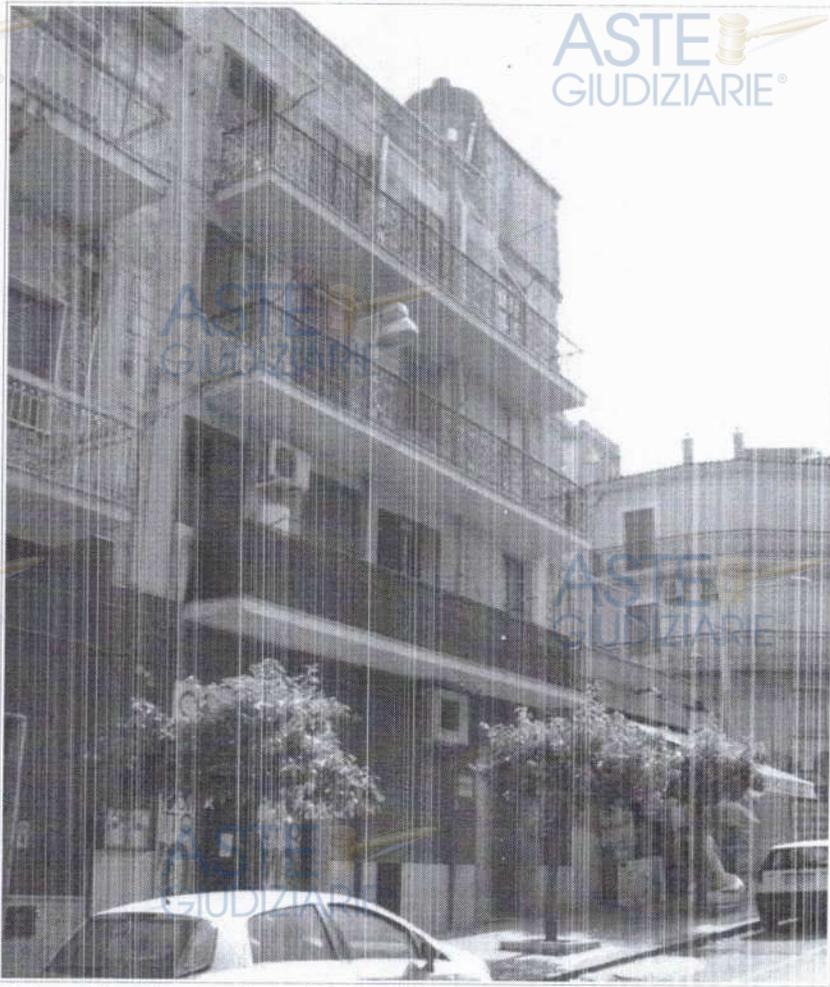


Foto n° 2: Esterno | via Samperi | prospetto principale



Foto n° 3: Esterno | via Samperi | prospetto principale | ingresso dell'edificio

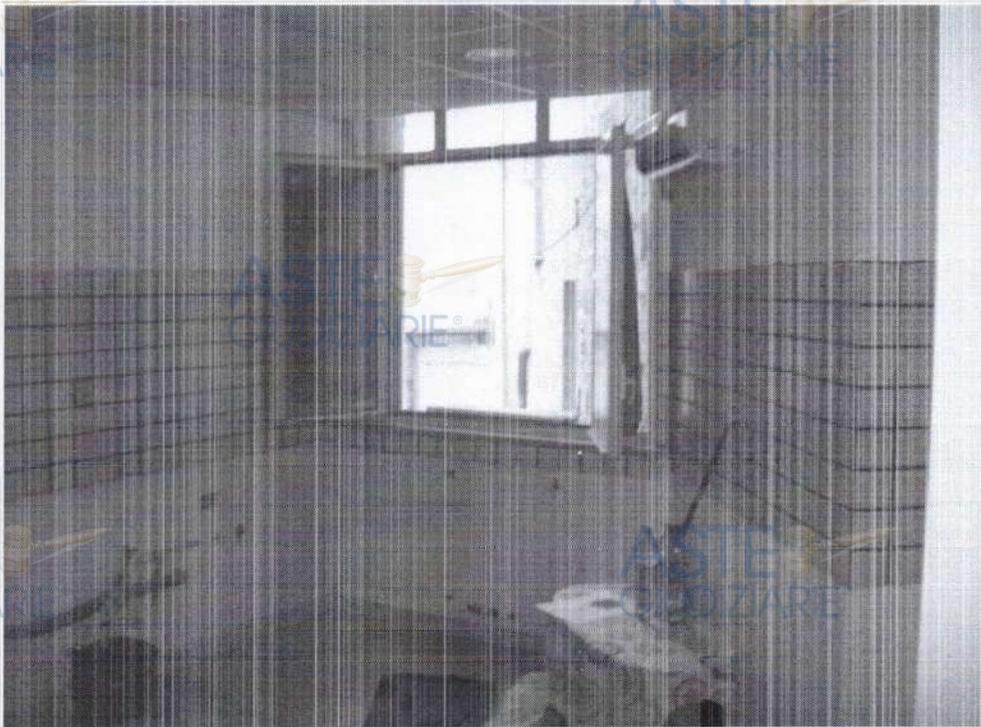






ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

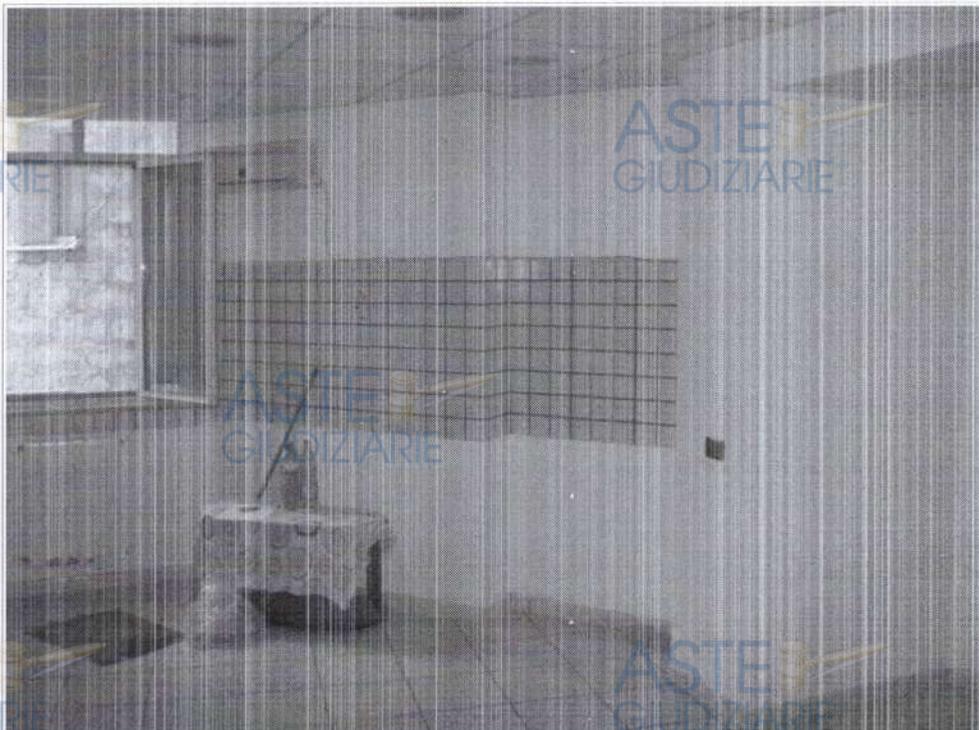
Foto n° 10: Interno | piano 1° | appartamento | cucina-pranzo | angolo cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

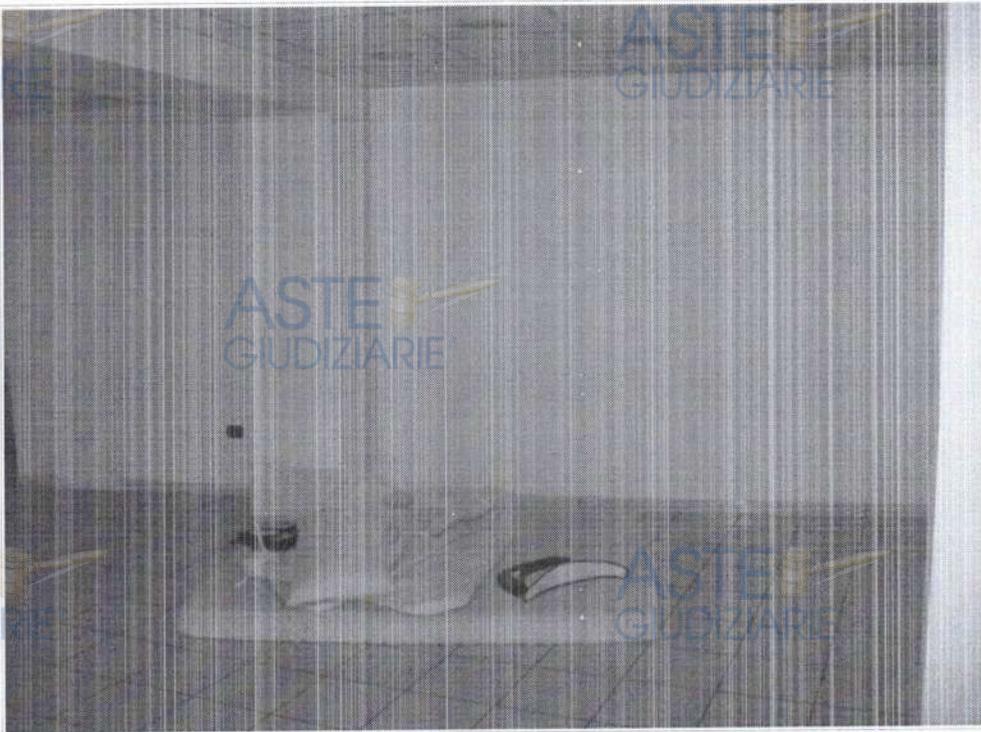
ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto n° 11: Interno | piano 1° | appartamento | cucina-pranzo | angolo cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n° 12: Interno | piano 1° | appartamento | cucina-pranzo | angolo pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n° 13: Interno | piano 1° | appartamento | cucina-pranzo | vista verso gli ambienti camera letto e corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE

Tribunale Ordinario di Gela – Procedura esecutiva immobiliare n° 52/2021 R.G.Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto n° 14: Interno | piano 1° | appartamento | camera letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Foto n° 15: Interno | piano 1° | appartamento | bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®