

**III.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
del Tribunale di Gela**

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 54/ 2020 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Giuseppe Morselli

In data 02.03.2023 io sottoscritto Ing. Morselli Giuseppe Antonio iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 356, già nominato consulente tecnico d'ufficio, comparivo davanti al Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano, che per il procedimento in epigrafe, mi conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *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;*

2) *Sommara 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.*

3) *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;

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) 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;

7) 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;

8) Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

9) Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) Indicare 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;

11) Allegare 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 fabbrica

12) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

13) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) *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.*

16) *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;*

17) *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.*

CONTROLLI PRELIMINARI

Dai controlli preliminari, come richiesti, risulta che:

a) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati la certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

(allegato 7).

b) Ho provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta l'estratto catastale storico che riguarda il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino a data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

c) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ho, comunque richiesto le relative visure catastali attuali e storiche come in allegato 2.

d) Non risulta depositato dal creditore il certificato di stato civile degli esecutati. Ho provveduto a richiederli al Comune di Niscemi. Ho fatto, altresì richiesta del certificato di matrimonio e dei certificati di residenza storici dei due esecutati coniugati (allegato 3).

Esaminata la documentazione in atti, **eseguiti i controlli preliminari, i**

Per la configurazione accertata è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Immobile 2 in Gela

Fabbricato con annessa corte in Gela, c.da Albani di Moncibì con accesso dalla SS 117 bis. Come accertato e come da visura catastale (allegato 2) e planimetria catastale (allegato 4). Ho accertato, altresì, che la planimetria catastale è difforme sia dalla planimetria del progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 1071 del 13/4/2010 che dalla planimetria come nello stato di fatto.

Censito al NCEU di Gela al:

- foglio 148 part. 409 sub 1 cat. C/1, consistenza 480 mq
- Confini: Strade interpoderali a sud e ad est; SS 117 bis ad ovest.
- Proprietà ed intestazione catastale:

Proprietà 4/36 (equivalente ad 1/9) in regime di separazione legale dei beni.

Per la configurazione accertata è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

- 2) *Sommara 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.*

RISPOSTA

Descrizione dei Beni.

Immobile 1 in Niscemi

Trattasi di unico edificio sito nel centro urbano di Niscemi in via Bari ai civici 60-62 costituito da:

- a) Studio medico con annessa sala attesa e con bagno nel vano scala di circa **50,00 mq**. Vi si accede dalla pubblica via, alla sala di attesa e dal vano scala allo studio medico. Come rappresentato nella planimetria dello stato di fatto allegato 6.
- b) Mini appartamento a primo piano di circa **50,00 mq** costituito da soggiorno-cucina con annesso bagno e comunicante camera da letto priva di autonoma apertura esterna (allegato 6).
- c) Mini appartamento a secondo piano con tetto a falda, costituito da ingresso dal quale si accede al bagno ed al soggiorno cucina dal quale, tramite scala interna si accede al soppalco (allegato 6).

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'immobile è esente da imposta.

Immobilabile 2 in Gela

Trattasi di fabbricato in Gela , c.da Albani di Mangiubi con annessa corte. Vi si accede dalla ss 117 bis appena fuori dal centro abitato. Il fabbricato di circa **480 mq** (allegato 6a) con soppalco di circa **70,00 mq** (allegato 6a) è adibito ad officina meccanica per automezzi. La corte annessa di circa **900,00 mq** (allegato 4) è adibita a parcheggio a servizio dell'officina.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'immobile è esente da imposta.

- 3)** *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.*

RISPOSTA

Immobilabile 1

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Niscemi si evince che la costruzione del piano terra dell'immobile è stata iniziata, verosimilmente, in data antecedente al 1.09.1967. Successivamente, nel 1972 sono state apportate modifiche con ampliamento in elevazione assentite con autorizzazione n. 39 del 27 giugno 1972 del Comune di Niscemi (Allegato 5).

Immobilabile 2

Dalla documentazione in atti non è possibile individuare la data di inizio lavori.

Da quella acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Gela si evince che la costruzione è stata realizzata abusivamente. E' stata chiesta ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 1071 del 13.04.2010 dalla quale si evince che l'immobile è stato costruito nel 1974.

- 4)** *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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

RISPOSTA

Immobilabile 1

L'ultima autorizzazione edilizia rinvenuta negli archivi del comune di Niscemi è la n. 39 del 27 giugno 1972. In data successiva sono stati eseguiti lavori di variazioni interne e volumetriche in assenza di autorizzazione. Ho verificato che non è stata presentata la relativa domanda di condono e che le opere eseguite a secondo piano non sono sanabili.

Sono, invece, condonabili con sanatoria amministrativa, le variazioni eseguite a piano terra e primo piano, che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni ed in variazione della destinazione d'uso da abitazione a studio

medico del piano terra, per un costo complessivo incluse competenze tecniche di circa 3.500,00 € circa.

Non sono sanabili i lavori eseguiti al secondo piano che dovrebbero essere rimossi. Il costo dei lavori di rimozione e ripristino del lastrico solare a secondo piano sarebbero quantificabili in € 6.000,00 € circa.

Ho altresì, accertato, la non corrispondenza delle planimetrie catastali (richieste all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta) come in allegato 4 rispetto alle planimetrie dello stato di fatto (Allegato 6) . Occorrerà, pertanto, espletare adempimenti tecnici ed amministrativi per l’aggiornamento delle planimetrie catastali il cui costo è quantificabile in € 1300,00 € circa.

Sarà, altresì, necessario, frazionare l’immobile in due unità immobiliari. Una relativa al piano terra la cui destinazione d’uso è variata da abitazione a studio medico e l’altra relativa al primo piano che ha mantenuto la destinazione a civile abitazione. Il costo è quantificabile in € 1.000,00.

Immobile 2

Rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 1071 del 13.04.2010 ho accertato che sono state apportate le seguenti modifiche:

- Diversa posizione della parete divisoria che divide l’immobile in due ambienti. Quello a lato Nord non ha nessun utilizzo ed è qualificabile come garage/magazzino.
- Diversa posizione delle pareti che dividono l’ambiente officina dagli ambienti cella frigorifera e magazzino che nello stato di fatto hanno destinazione d’uso variata ad uffici;
- Ampliamento del soppalco/ammezzato che in progetto era destinato ad ufficio mentre nello stato di fatto è magazzino.

Sanabilità dei lavori non autorizzati.

Le modifiche elencate possono essere regolarizzate con sanatoria amministrativa il cui costo potrebbe essere di circa 4.000,00.

Variazioni catastali.

Deve essere frazionata l’unità immobiliare in due unità. Una, quella a lato Nord con destinazione d’uso magazzino/garage e l’altra quella a lato Sud con

officina- negozio, uffici e deposito materiali.

Devono essere aggiornate le planimetrie catastali in conformità al progetto di sanatoria amministrativa che sarà conforme allo stato di fatto.

Il costo complessivo delle variazioni catastali sarebbe quantificabile in circa 2.000,00 €.

5) *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

RISPOSTA

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono terreni ma immobili urbani con corte di pertinenza e, pertanto, non va allegato il certificato di destinazione urbanistica.

6) *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.*

RISPOSTA

In merito alla verifica dei dati catastali ho accertato:

Immobile 1 (in Niscemi)

- L'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- La non corrispondenza tra le planimetria catastali agli atti del N.C.E.U. (*allegato 4*) con le planimetrie come nello stato di fatto delle quali è stato eseguito il rilievo e redatte le planimetria di piano terra, primo piano e sottotetto a secondo piano come *in allegato 6*. Tali difformità, riguardano una diversa distribuzione intera e un ampliamento a secondo piano. Ho, però, accertato, come meglio specificato avanti, che il secondo piano è interamente abusivo e non è sanabile.

Immobile 2 (in Gela)

- L'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- La non corrispondenza tra le planimetria catastali agli atti del N.C.E.U. (*allegato 4*) con le planimetrie come nello stato di fatto delle quali è stato eseguito il rilievo e redatte le planimetria di piano terra e soppalco come in *allegato 6a*. Tali difformità, riguardano una diversa distribuzione intera.

Ho, però, accertato, come meglio specificato avanti, che tali difformità possono essere sanate con sanatoria amministrativa.

7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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.*

RISPOSTA

all'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite , erano, e lo sono ad oggi, intestatari in forza ad un atto regolarmente trascritto come di seguito specificato:

- Immobile 1 in Niscemi: intestato per l'intera proprietà a in regime di separazione dei beni;
- Immobile 2 in Gela: intestato per la quota di 1/9 indivisa dell'intera proprietà a in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutata non è suscettibile di separazione in natura. Gli altri comproprietari dell'immobile 2 sono:

-
-
-



8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

RISPOSTA

Per l'esatta provenienza, la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri degli immobili oggetto di esecuzione, si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (in atti), redatta dal dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, che qui è da ritenere integralmente riportata come *allegato 7*.

9) *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

RISPOSTA

La scelta del **criterio di stima**, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso che ci occupa, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero i beni immobili qualora fossero posti in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto «esprime



il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato» .

Per gli Immobili per civile abitazioni , attesa la variabilità dei prezzi, ritengo sia opportuno seguire - nell'ambito del metodo comparativo - il procedimento di stima per confronto diretto che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

- Il parametro nella stima di un fabbricato è il prezzo per ogni metro quadrato (€ xxx/ mq) di superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'aliquota del vano scala e di una percentuale xx % - delle superfici non residenziali) riferito allo standard normale cioè: nuova costruzione, recente costruzione o costruzione ristrutturata in normale stato di conservazione. Per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione, degrado, manutenzione ecc. dell'immobile verranno applicati idonei coefficienti correttivi. Lo stato di conservazione sarà valutato secondo le seguenti tipologie: ottimo, discreto, normale, mediocre, scarso, pessimo.

- Per il calcolo del valore di mercato le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari.

IMMOBILE 1 in Niscemi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE: SAMPERI (PARTE), PONTE OLIVO, A.MORO, M. GORI (PARTE)

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	460	680
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	490
Box	NORMALE	450	600

- Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche degli immobili come già descritte e mostrate nelle foto, della loro vetustà e dello stato di conservazione, il più probabile valore unitario di mercato, può essere assunto pari ad € 400,00.

Avremo, pertanto:

- **Valore Immobile 1 in Niscemi a piano terra e primo piano** : Superficie 100,00 mq x € 400/mq € 40.000,00 (quarantamila)

E' escluso dalla stima il secondo piano in quanto come già detto trattasi di volume urbano sopraelevato abusivamente e non sanabile.

IMMOBILE 2 in Gela

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE BRUCAZZI

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	435	L
Capannoni tipici	NORMALE	310	435	L

- Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile come già descritte e mostrate nelle foto, della vetustà e dello stato di conservazione, il più probabile valore unitario di mercato, può essere assunto pari ad € 360/mq.

Avremo, pertanto:

- Superficie commerciale dell'immobile a piano terra, soppalco e area parcheggio:

- Piano terra = 480 mq

- Soppalco = 70 mq x 0,5 (coefficiente riduzione) =35 mq

- Area parcheggio = 900 mq x 0,1 (coefficiente riduzione) =90 mq

Superficie commerciale complessiva Immobile 2 = 605 mq

- **Valore Immobile 2** in Gela: 605 mq x € 360 = € 217.800,00 arrotondato a **€ 218.000,00.**

- **Valore della quota indivisa di 1/9 dell'immobile 2** = € 24.222,00 arrotondato a **€ 24.000,00** (Euro ventiquattromila/00)

10) *Allegare 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 richiesta documentazione fotografica è riportata in formato digitale nell’*allegato 8* che viene depositato in separato file.

Per le planimetrie catastali si precisa quanto segue.

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione, richieste alla competente Agenzia del Territorio sono come in *allegato 4*.

Nel corso del sopralluogo ho accertato difformità con lo stato di fatto per il quale ho redatto le relative planimetrie come in *allegato 6* per l’immobile 1 in Niscemi ed *allegato 6a* per l’immobile 2 in Gela.

11) *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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.*

RISPOSTA

Immobile 1 in Niscemi

L'immobile a piano terra e primo piano è nella piena disponibilità e nel possesso dell'esecutato. Il piano terra è adibito a studio medico dello stesso proprietario; il primo piano in atto non è abitato.

Immobile 2 in Gela

Il magazzino negozio a lato Nord, di fatto è nella disponibilità dell'esecutata Di è libero ed è adibito a nessun uso.

La rimanente parte dell'immobile, è invece in uso dalla ditta (impianto GPL e Metano) che vi svolge l'attività in virtù di un contratto di locazione, che per quanto dichiarato da parte esecutata, tramite il marito è stato stipulato con i comproprietari del 50% indiviso che risulterebbero essere e La stessa dichiara di non essere in grado di fornire copia del contratto di locazione.

- 12)** *Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

RISPOSTA

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 13)** *Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

RISPOSTA

Le planimetrie degli immobili, redatte dal CTU a seguito di rilievi metrici sui luoghi come nello stato di fatto, sono riportate in *allegato 6*.

La documentazione fotografica che raffigura gli immobili all'esterno ed all'interno con almeno una foto per ogni ambiente è riportata in *allegato 8*

- 14)** *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.*

RISPOSTA

La descrizione richiesta è riportata nell'*allegato 9* che viene depositato separatamente come file allegato 9 descrizione lotto come di seguito

riportata:

Lotto 1

Piena proprietà di immobile sito nel centro urbano di Niscemi in via Bari ai civici 60-62 costituito da:

- Studio medico con annessa sala attesa e con bagno nel vano scala di circa 56,00 mq. Vi si accede dalla pubblica via, alla sala di attesa e dal vano scala allo studio medico. Occupato dal proprietario .
- Mini appartamento a primo piano di circa 56,00 mq costituito da soggiorno-cucina con annesso bagno e comunicante camera da letto priva di autonoma apertura esterna. Libero e nella disponibilità del proprietario.

Regolarità urbanistica da definire con sanatoria amministrativa.

Prezzo a base d'asta € 40.000,00 (Quarantamila/00)

Lotto 2

Quota di 1/9 indiviso della proprietà di fabbricato in Gela , c.da Albani di Mangiubi con annessa corte. Vi si accede dalla SS117 bis appena fuori dal centro abitato. Il fabbricato di circa 480 mq con soppalco di circa 70,00 mq è adibito ad officina meccanica -negozio. La corte annessa di circa 900,00 mq è adibita a parcheggio a servizio dell'officina-negozio. Occupato da terzi in locazione.

Regolarità urbanistica da definire con sanatoria amministrativa.

Prezzo a base d'asta € 24.000,00 (Ventiquattromila/00)

- 15)** *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.*

RISPOSTA

Verificato come riportato nella risposta al quesito 6.

Accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che vi è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota.

- 16)** *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.

RISPOSTA

Ho provveduto a predisporre l'attestato di prestazione energetica (*allegato 10*).

La classe energetica è la classe F.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferito.

Costituiscono parte integrante della presente relazione il verbale delle operazioni peritali e tutti gli allegati.

Gela 30.11.2023

Il CTU







