

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellana

del **TRIBUNALE DI GELA**

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedura esecutiva Immobiliare

N. 68/ 2023 R.G. Es.

promosso da: "SAPHIRA SPV S.r.l."

contro: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Estremi invio copia relazione di stima al debitore esecutato: RAR cod 20069057119-9

C.T.U.

Dott.ssa Grazia Patrizia

Arch. Collura



Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano con Decreto del 31/01/2024, ha disposto la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio della sottoscritta arch. Grazia Patrizia Collura, residente in Gela nella via Dragone n° 3 con studio nella stessa città nella via Dragone n.3, iscritta all'Ordine degli Architetti paesaggisti e pianificatori della Provincia di Caltanissetta al n° 437. La sottoscritta è comparsa dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dot.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 14/02/2024 prestando il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

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

- 1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:
 - a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
 - b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
 - c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;
- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.
- identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in

tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;
- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,
- provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.
- Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare
- accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.
- Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla

ASTE
GIUDIZIARIE®

stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti di causa ed avere proceduto ad ulteriori indagini, la sottoscritta, congiuntamente al Custode nominato, l'avv. Di Benedetto Nicola, l'anno 2023, il giorno 21 del mese di Marzo 2024 alle ore 16,00, effettuava un primo sopralluogo nell'immobile oggetto del pignoramento, a Niscemi in via Masaracchio n. 355. Durante tale sopralluogo ha la possibilità di constatare lo stato dei luoghi ed effettuare un puntuale rilievo fotografico e metrico, dell'immobile oggetto di pignoramento. Le risultanze delle operazioni sono state annotate nel verbale congiunto con il custode nominato in allegato (Allegato n.2). Dopo avere ultimato ricerche presso il Comune di Niscemi, Agenzia del Territorio di Caltanissetta, acquisito dati urbanistici, visure catastali, stralcio di mappa catastale ed informazioni da agenzie immobiliari e tecnici, operanti nel territorio, nonché da proprietari di immobili limitrofi si è proceduto alla loro elaborazione rispondendo ai sopra detti quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Il bene è stato acquisito per successione per la quota di 2/18. (non risulta un atto di accettazione dell'eredità ma successivamente compra la rimanente quota di 16/18 divenendo proprietaria dell'intero).

Provenienza e verifica continuità trascrizioni:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi con i seguenti dati:

-fol. 51, p.la 1729, sub. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, R.C. Euro 94,24, Via Tommaso Masaraccio n. 355 Piano T-1-2,

in ditta a : XXXXX XXXXX, nata xxxxx xxxxx, codice fiscale xxxxxx xxxxxxxx, proprietà 16/18 regime: bene personale e x x x x

xxxxxxx, nata a XXXX XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 2/18.

STORIA IPOTECARIA

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari e dall'esame delle visure catastali l'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà, quale bene personale, alla signora XXXX XXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, in virtù dei seguenti titoli: -- atto di cessione per Notaio Gian Vincenzo PISA di Niscemi (CL) in data 10 luglio 2003, rep. n. 3013, trascritto a Caltanissetta (CL) il 5 agosto 2003 ai numeri 11565/9980, con il quale XXXX XXXXXXX acquistava, quale bene personale, da XXXXXX XXXXXX nato a Niscemi (CL) il 7 settembre 1930, codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (CL) il giorno XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX, nato a Niscemi (CL) il XXXXXXXXXX, la quota di 16/18 (sedici diciottesimi) della piena proprietà del cespite in oggetto;

--successione in morte di XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (CL) il XXXXXXXXXX e deceduta ab intestato il XXXXXXXXXX (denuncia di Successione presentata all'Ufficio Successioni di Gela in data 5 giugno 2003 ai numeri 11086/8187), nella quale ricadeva la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà del cespite in oggetto che si devolveva per la quota di 3/18 (due diciottesimi) al coniuge XXXXXXXXXX e per la quota di 2/18 (due diciottesimi) ciascuno ai figli XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX;

--atto di compravendita per Notaio Gian Vincenzo PISA di Niscemi (CL) in data 31 agosto 1982, rep. n 12868, trascritto a Caltanissetta il 27 settembre 1982 ai numeri 10630/9282, con il quale XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX acquistavano, in comunione legale dei beni fra loro, da XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (CL) il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (CL) il XXXXXXX, la piena proprietà del cespite in oggetto;

- Nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a XXXXXXXXXX

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

L'esecutato dispone della piena proprietà di 2/18 del bene come bene personale e della proprietà dei restanti 16/18 in regime di comunione legale dei beni con il marito anch'egli esecutato. Il bene dunque è stato pignorato nel suo intero.

c) *nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia*

al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

Sarà necessaria una revisione catastale poiché non c'è adesione fra lo stato di fatto e i dati e la relativa planimetria catastale. Il terzo piano non risulta accatastato.

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

Il bene pignorato risulta per la quota di 1/1 in testa all'esecutata: XXXXXXXXXXXX e più precisamente 2/18 del bene come bene personale e della proprietà dei restanti 16/18 in regime di comunione legale dei beni con il marito anch'egli esecutato.

Identificazione degli immobili pignorati:

- 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;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti i beni pignorati sono costituiti da:

1 BENE- Casa su 4 piani Fuori terra, sita nel Comune di Niscemi (CL), in Via Masaraccio, n.355, costituito da un piano Terra, primo, secondo e terzo piano, (il terzo piano non risulta accatastato) iscritto al NCEU **F. 51 – p.IIa 1729, sub.**

2, Rendita: € 94,20 Categoria A/4) , Classe 2, Consistenza 4 vani, sup. cat.72 mq tot. Escluse aree scoperte 68 mq;

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Cat		Rendita
1		51	1729	2			A/4	2	4 vani		94,20€	
Indirizzo		ViaT. Masaraccio, Comune di Niscemi, n. SNC Piano T-P1										
Annotazioni												

Dati tratti da: Visura catastala aggiornata al 20/03/2024 (vedi Allegato 3).

I beni di cui sopra si localizzano ed identificano planimetricamente come da foto aerea seguente.

qui in muratura rifinita in granito grigio continua per l'ultimo piano con una struttura a chiocciola in ferro. Quest'ultimo piano chiaramente realizzato successivamente rispetto ai precedenti ha una copertura in legno, consiste di una stanza utilizzata come stanza da letto con un terrazzino dove su un lato si trova una riserva idrica. Questo piano non risulta accatastato e non compare nella planimetria catastale. Vedasi planimetria catastale (Allegato 3) e disegno del rilievo effettuato (Allegato 2) e Foto (Allegato1)

Gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane oscuranti all'esterno. Gli impianti di luce e acqua e fogni sono sottotraccia. Il pavimento in ceramica.

Le pareti rifinite con pittura murale in ducotone.

Proprietà dei beni in capo al debitore

- *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*

L'esecutata ha la piena proprietà come bene personale di 2/18. I restanti 16/18 in regime di comunione legale dei beni con il marito anch'egli esecutato.

La proprietà del in capo ai debitori è dunque nella quota di 1/1.

Completezza della documentazione

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

Nella documentazione in atti, è presente la redazione di Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, redatta dal Notaio dott.sa Teresa Di Girolamo, dove sono indicati gli estremi del titolo di provenienza del' esecutata con le indicazioni degli estremi delle iscrizioni e trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La sottoscritta ha provveduto ad integrarla, richiedendo ai competenti uffici pubblici, i seguenti atti:

- Visure catastali aggiornate (richieste all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta)
 - Allegato 3;
- Planimetrie catastali aggiornate (richiesti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - Allegato 3;

Regolarità catastale

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

Il bene è accatastato con relativa Planimetria Catastale ma dal sopralluogo sono emerse delle difformità ai vari piani per la posizione della scala e per la sua struttura al terzo piano che non risulta affatto nella planimetria catastale.

Quindi va effettuato un aggiornamento catastale.

Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

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

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- --Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 ottobre 2012 ai numeri 11305/9499, a favore di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (CL) il XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (CL) il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 dicembre 2019 ai numeri 12679/1080, per la somma di Euro 3.400,00 (tremilaquattrocento, zero zero) a favore di XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 luglio 2022 ai numeri 8170/624, IN RETTIFICA all'ipoteca giudiziale iscritta in data 6 dicembre 2019 ai numeri 12679/1080, per la somma di euro 3.400,00 (tremilaquattrocento, zero zero) a favore della società "XXXXXXXXXXXX con sede in Massa Lombarda (RA), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (CL) XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 novembre 2023 ai numeri 12689/10575, a favore della XXXXXXXX con sede a Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXe contro XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (CL) il XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (CL) il XXXXXXXXX, gravante la quota di 2/18 (due diciottesimi) della piena proprietà, quale bene personale, XXXXXXXXX, e la quota di 16/18 (sedici diciottesimi) della piena proprietà, in comunione legale dei beni, tra i signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, del cespite in oggetto.

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;*
Non è necessario.

Proprietà degli immobili all'atto della notifica del pignoramento:

- *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;*

All'atto della Notifica di Pignoramento le Unità immobiliari individuate al:

NCEU del Comune di Niscemi al F.51, p.1729 sub.2

risulta appartenere per la piena ed esclusiva proprietà all'esecutato per la quota di 2/18 ed in regime di comunione legale dei beni con l'altro esecutato il marito, XXXXXX XXXXXXX, per la quota di 16/18.

Conformità Urbanistico-edilizia

- *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;*

Per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con DDG n.1214 del 10/10/2006. L'immobile ricade in zona A (Centro storico).

Sull'immobile oggetto di pignoramento i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono riusciti a trovare alcun documento attestante la regolarità urbanistico edilizia. (vedi allegato 6) dunque si può ritenere che l'immobile sia

Pagina 10 di 16

stato costruito abusivamente. Esso non può essere sanato. Richiederebbe il parere della Soprintendenza che sarebbe negato. Oltre dunque ad una sanzione bisognerà farsi carico della demolizione. e rimessa in pristino dei luoghi. Per tali lavori occorre affrontare spese per sanzione, lavori di mano d'opera e trasporto in discarica dei materiali di risulta quantificate a corpo in circa 12.000,00€.

Stato di possesso del bene

- *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;*

Il bene pignorato è attualmente usato dagli esecutati, dal figlio e da un nipotino.

Eventuale formazione di lotti e piano di vendita

- *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;*

In base alle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi e della loro consistenza, ubicazione e conformazione si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Piano di vendita:

- Lotto 1:

- Piena proprietà di 1/1, di casa a più piani: Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo con terrazzino, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al F 51, p. 1729 sub 2.

Evidenziazione di elementi utili per le operazioni di vendita

- *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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto si sono raccolti i dati essenziali, organizzandoli nella seguente tabella individuando la formazione di un lotto:

ASTE GIUDIZIARIE

SCHEDA RIASSUNTIVA PER LA VENDITA

Piena proprietà di 1/1, di casa a più piani: Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo con terrazzino, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al F 51, p. 1729 sub 2.

PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 68/2023

Prezzo a base d'Asta:	€ 55.500,00	
Comune di:	Niscemi	
Provincia:	CL	
Via:	Via T. Masaracchio n355	
Diritto reale:	Piena proprietà di 1/1, di casa su quattro piani Fuori terra di tipo economico, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al F 51, p. 1729 sub 2;	
Tipologia dell'immobile:	Casa su più piani: Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo piano con Terrazzino	Sup. catastale 72mq
Descrizione sintetica:	<p>Immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), Via Masaracchio, costituito da un Piano Terra, Primo Secondo e Terzo piano con terrazzino iscritto al NCEU al F. 64, p.171, sub.4. Dal sopralluogo effettuato è emerso che al terzo piano è stata realizzata una elevazione postuma che non risulta accatastata. Il piano terra è adibito a cucina soggiorno rifinito con pavimento in ceramica. Il primo piano usato come camera da letto e su un lato un bagno stretto e lungo. Al secondo piano pavimento in gres finto parquet con altro bagno stretto e lungo. La scala di collegamento ai piani fin qui in muratura è rifinita in granito grigio e continua per l'ultimo piano con una struttura a chiocciola in ferro. Quest'ultimo piano chiaramente realizzato successivamente rispetto ai precedenti ha una copertura in legno, e consiste di una stanza utilizzata come stanza da letto con un terrazzino dove su un lato si trova una riserva idrica. Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'edificio risulterebbe abusivo e non sanabile infatti dalle indagini condotte al comune di Niscemi è risultato che non è stato possibile reperire Concessioni edilizie o Permessi di costruire. Per tale ragione oltre dunque ad una sanzione bisognerà farsi carico della demolizione. e rimessa in pristino dei luoghi. Per tali lavori occorre affrontare spese per sanzione, lavori di mano d'opera e trasporto in discarica dei materiali di risulta quantificate a corpo in circa 12.000,00€.</p>	
Vendita non soggetta ad IVA		



Criterio di stima e valutazione degli immobili

- *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*

I beni sopra elencati e descritti sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita.

Si è dunque cercato di stabilire il valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene in funzione delle logiche di mercato basate su domanda e offerta.

Per far ciò si è proceduto ad una indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici. Si è tenuto conto dei valori medi della provincia forniti dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

E' stato altresì fondamentale tener conto della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, grado delle finiture, livello di piano, della tipologia degli impianti e stato di conservazione.

Questi fattori sono stati determinanti per l'individuazione del più probabile valore di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Il parametro nella stima del Bene è il prezzo per mq di superficie commerciale. Il valore così calcolato dovrà essere diminuito delle spese per sanzioni, mano d'opera per rimessa in pristino dei luoghi e trasporto in discariche autorizzate.

Lotto Unico

Bene n1 (F. 51 – p.lla 1729, sub. 2)

Casa su più piani: Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo piano con Terrazzino

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni descritti così determinato ammonta a : € 355,00/mq

Considerando la Superficie Commerciale dell'immobile:

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Superficie Commerciale mq	V. Medio U/ Sup. Commerc. €/mq	Valore Stimato in €	Spese Regularizzazione	Valore al netto delle spese €
	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.Cat	Rendita					
1	51	1729	2	A/4	2	4 vani	72	94,20€	156,1	355,00	55.415,00	12.000,00	55.415,00 - 12.000,00 = 43.415,00
Indirizzo		Via Masaracchio, Comune di Niscemi, n. 355 Piano T-Pl. P2. P3											
Annotazioni		I dati catastali andranno aggiornati poiché non è compreso il terzo piano. La planimetria catastale non è congruente con lo stato di fatto neanche negli altri piani.											

Il Valore della Piena proprietà dell'immobile è stimato dunque in: € 55.415,00 a cui vanno sottratti i soldi necessari per sanzione, mano d'opera per rimessa in pristino dei luoghi, trasporto e conferimento in discarica dei materiali di risulta stimati in circa 12.000,00€ per cui il Valore del bene al netto delle spese è stimato in € 43.415,00

Valore complessivo stimato in capo alla Sig.ra

Lotto1=: € 55.415,00

(Cinquantacinquemila quattrocento quindici/00) che Arrotondando divengono:

€ 55.500,00 (Cinquantacinquemila cinquecento/00)

Idoneo repertorio fotografico

- *allegli 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;*

Si rimanda all'Allegato n 1 per le foto ed all'allegato 3 per le planimetrie catastali mentre il rilievo planimetrico dei fabbricati si trova nell'allegato n.2

- *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;*

Non siamo in questo caso

- *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 di questi beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto sono in capo a persone fisiche.

Verifica correttezza dati pignoramento

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondenti a quelli relativi alla nota di trascrizione.

- *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;*

Si è già risposto nei punti sopra

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

Si è già risposto nei punti sopra

- *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità in atto per i beni pignorati.

Indicazione classe energetica del bene

- *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.*

La tipologia costruttiva, la qualità degli impianti, le rifiniture rendono la valutazione sulla qualità energetica dell'immobile attestabile alla lettera "F".

Ritenendo di avere bene e fedelmente risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice e ringraziandolo per la fiducia accordatale, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con relativi allegati, depositandola presso la cancelleria del Tribunale di Gela.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Si allegano:

- 1) Repertorio Fotografico;
- 2) Rilievo Planimetrico;
- 3) Mappe e Visure catastali;
- 4) Verbali delle operazioni peritali;
- 5) APE

6) Ricevute di trasmissione della relazione alla parte;

Con osservanza

Gela li, Dicembre 2024

La C.T.U.

Dott.sa Grazia Patrizia Arch. Collura



