

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 7/2025, promossa da

[REDACTED]

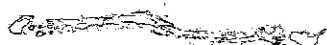
Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo

ASTE GIUDIZIARIE®


Sommario

PREMESSA	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	10
ACCERTAMENTI PRELIMINARI.....	11
Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”	11
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico”	12
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”	13
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”	17
Lettera f) – “Certificato anagrafico del l'esecutato”	17
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”	17
RISPOSTA AI QUESITI.....	18
QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”	18
QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”	18
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967” ...	19
QUESITO N.4 – “Certificato di destinazione urbanistica”	19
QUESITO N.5 – “Identificazione catastale del bene”	19
QUESITO N.6 – “Quota di possesso del bene”	20
QUESITO N.7 – “Provenienza del bene”	20
QUESITO N.8 – “Valutazione del bene”	22
QUESITO N.9 – “Vendita in unico lotto”	23
QUESITO N.10 – “Stato di possesso del bene”	23
QUESITO N.11 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”	23
QUESITO N.12 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”	24
QUESITO N.13 – “Elementi utili per la vendita del bene”	24
QUESITO N.14 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”	24



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 7/2025, promossa da

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 04/12/2025 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. Emanuele Raniolo, con studio in Gela nella via G. Rossini n° 43, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1313, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

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 inidonei.*

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.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a

ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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.*

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).

c) 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.

d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



e) 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.

f) Nel caso di esistenza di rapporto 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 indicazione delle annotazioni a margine.

g) 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 comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

h)

i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

j) 1) 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;

k) 2) 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



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 - 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

- l) 3) 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;
- m) 4) 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'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 40, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- o) 6) 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;

p) 7) 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;

q) 8) 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 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;

r) 9) 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 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;

s) 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;

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

u) 11) 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 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.



Specifichi 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;

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

x) 14) 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.

y) 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;

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

aa) alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di



porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto

dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

bb) allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli

identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia

stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

cc) 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.

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi

dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della

normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per

il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale

sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati

dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati,

avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria.

Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi

catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

ff) 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.

gg) - Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro

di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ~~elaborato~~ ^{elaborato} la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto

ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 31/03/2026 alle ore

16:30, presso il bene immobiliare oggetto di causa, sito a Niscemi in via IV Novembre n. 7,

contraddistinto in catasto fabbricati al fg. 89, particelle 592 sub 18, graffato con la particella 593

sub 6.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dello scrivente C.T.U., del Custode Giudiziale Avv. Gaetana

Veronica Rita Petta e di ~~_____~~



Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente bene immobiliare:

1) **IMMOBILE:** Indirizzo - Via IV Novembre n. 7, Niscemi Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e botteghe: Sez: Foglio: 89

Particella: 592 sub 18, graffato con la particella 593 sub 6.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) - "Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli"

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate, sul bene oggetto di perizia, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro i sig.ri

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo emessa dall'Agenzia Delle Entrate-Riscossione il 18 aprile 2018, Repertorio 11922/6818, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **CALTANISSETTA** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 aprile 2018 con formalità in favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) - C.F.13756881002 (domicilio ipotecario eletto **VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO**) e contro il signo.

per la complessiva somma di Euro 600.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo emessa dalla Riscossione

Sicilia Spa il 13 gennaio 2020, Repertorio 1020/2019, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate

di **CALTANISSETTA** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 gennaio 2020

a. [redacted] di formalità in favore di **RISCOSSIONE SICILIA SPA** con sede in Ragusa

(RG) - [redacted] contro il signor [redacted] il

[redacted] di proprietà, per la complessiva somma di Euro

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale Di Gela il 27 gennaio 2025,

Repertorio 5, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **CALTANISSETTA** - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 marzo [redacted] di formalità in

favore [redacted] con sede [redacted] e contro i

signor [redacted] nato [redacted], per i diritti pari a

2/4 di proprietà, [redacted] nato [redacted]

[redacted] per i diritti pari [redacted]

di proprietà ciascuno.

Lettera b) - "Estratto catastale attuale e storico"

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

COMUNE DI NISCEMI

- foglio 89 particella 592 sub 18: categoria C/1 di classe 4, superficie 84 m².

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lettera c) - "Certificazione notarile sostitutiva"

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. r. [REDACTED], si certifica che, nel ventennio preso in esame, alla data del [REDACTED] si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

che il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei

beni, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio

Ferrara Filippo il [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di

CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 agosto 2006 ai

[REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED] -

[REDACTED] (domicilio ipotecario e [REDACTED]) e contro

i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a



[REDACTED], per i diritti [REDACTED] di [REDACTED]

in regime di comunione dei beni, per la complessiva somma di Euro [REDACTED]

= **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo emessa dall'Agenzia Delle

Entrate-Riscossione il 18 aprile 2018, Repertorio [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle

Entrate di **CALTANISSETTA** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 aprile 2018 ai

[REDACTED] di formalità in favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede

in Roma [REDACTED] - C.F.13756881002 (domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE

1/B - MILANO) e contro il signor [REDACTED]

1980, per i diritti [REDACTED], per la complessiva somma di Euro [REDACTED]

= **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo emessa dalla Riscossione Sicilia

Spa [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di

CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 gennaio 2020 ai

NN.922/46 di formalità in favore di **RISCOSSIONE SICILIA SPA** con sede in Ragusa (RG) -

C.F.00833920150 e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari [REDACTED], per la complessiva somma [REDACTED] (capitale

di Euro [REDACTED]);

= **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale Di Gela il 27 gennaio 2025,

Repertorio 5, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **CALTANISSETTA** - Territorio Servizio

di Pubblicità Immobiliare il 04 marzo 2025 ai N. [REDACTED] finalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Conegliano (TV) - [REDACTED] e contro i signori [REDACTED]

nato a [REDACTED] i [REDACTED] per i diritti pari [REDACTED] di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari [REDACTED] proprietà ciascuno.

Osservazioni catastali

L'immobile oggetto del pignoramento distinto in Catasto al foglio 89 particella 592 subalterno 15,

catastralmente risultava censito come foglio 89 particella 592 subalterno 15 graffato con la

particella 593 subalterno 5, derivante dalla variazione degli immobili distinti in Catasto al foglio 89

particelle 592 subalterno 2 e 593 subalterno 1. L'immobile distinto in Catasto al foglio 89

particella 592 subalterno 15 graffato con la particella 593 subalterno 5, con variazione del

14.07.2019 risulta soppresso generando l'immobile distinto in Catasto al foglio 89 particella 593

subalterno 6 graffato con la particella 592 subalterno 18.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori [REDACTED] nato a

[REDACTED], per i diritti pari a [REDACTED] di proprietà, [REDACTED]

nato a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari [REDACTED] di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui

sono pervenuti gli immobili distinti in Catasto al foglio 89 particelle 592 subalterno 2 e 593 subalterno 1, con atto di compravendita rogato dal Notaio Ferrara Filippo il 27 luglio 2006, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 agosto 2006 ai [REDACTED] di formalità dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Alla signora

[REDACTED] quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Quanto i diritti pari ad 1/3 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 89 particella 592 subalterno 2, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pisa Gian Vincenzo il 06 novembre 2002, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 novembre 2002 ai [REDACTED] di formalità;

- Quanto i diritti pari [REDACTED] di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 89 particella 592 subalterno 2, e quanto i diritti pari [REDACTED] di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 89 particella 593 subalterno 1, per successione in morte della signora

[REDACTED] nata a Niscemi (CL) [REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 13 maggio 2002 al numero 2 volume 181, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 maggio 2005 ai [REDACTED] di formalità.

- Quanto i diritti pari a [REDACTED] di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 89



particella 592 subalterno 2, per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà dell'esecutato relativamente ai beni pignorati, si precisa che:

- Sig. [redacted] Stato Civile: [redacted]
- Sig.ra [redacted] Stato Civile: [redacted]
- Sig. [redacted]

Si allega certificazione anagrafica.

Lettera f) – “Certificato anagrafico degli esecutati”

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Niscemi (CL) e Vittoria (RG), i [redacted]
[redacted] risulta [redacted] nata a [redacted] il
[redacted] risulta Coniugata [redacted] nato a [redacted]

Si allega certificazione anagrafica.

Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”

Come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di Niscemi (CL) il Sig.ri [redacted]
[redacted] nato [redacted] e [redacted] a [redacted] il [redacted]
risultano coniugati ed entrambi debitori.

Come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di Vittoria (RG), il Sig. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] risulta coniugato con [redacted] nata a [redacted]

Niscemi il [REDACTED] a cui non risulta notificato il pignoramento.

Si allega certificazione anagrafica.

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal Sig. Giudice per singolo bene.

QUESITO N.1 - "Identificazione del bene"

L'immobile oggetto della presente consulenza estimativa è collocato nel Comune di Niscemi.

Il bene immobiliare è identificato in catasto fabbricati del Comune di Niscemi nel seguente modo:

1) IMMOBILE: Indirizzo - Via IV Novembre n. 7, Niscemi Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e botteghe: Sez: Foglio: 89

Particella: 592 sub 18, graffato con la particella n. 593 sub 6.

QUESITO N.2 - "Descrizione del bene"

Il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa fa parte di un fabbricato sito in Niscemi di seguito meglio descritto.

Il fabbricato sito in Niscemi nella via IV Novembre n. 7, censito al catasto nel foglio 89 particella 592 sub 18, graffato con la particella n. 593 sub 6 è costituito da un piano fuori terra. La struttura portante del fabbricato risulta realizzata in muratura portante, mentre le tamponature risulta in conci di tufo, il tutto con tetto a copertura piana. Le finiture interne sono di discreta qualità, la pavimentazione risulta in ceramica. Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia. Nello specifico, l'immobile catastalmente risulta graffato, particella 592 sub 18 categoria C/1 (Negozi e Botteghe), graffato con la particella 593 sub 6.



Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U., ha accertato una distribuzione interna uniforme alle planimetrie catastali. L'immobile è posto in un unico vano senza nessun muro divisorio ed adibito tutto ad attività commerciale nello specifico centro scommesse [REDACTED] è presente un ripostiglio, un disimpegno ed un wc. Il prospetto dell'intero edificio risulta in buone condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si allega documentazione fotografica del bene.

QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”

Da una attenta analisi della documentazione presente all'ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi, il fabbricato oggetto della presente consulenza estimativa risulta costruito in data antecedente al 1967.

QUESITO N.4 – “Certificato di destinazione urbanistica”

Il fabbricato sito nel comune di Niscemi ricade nella zona A2 come si evince nel PRG

- foglio 89 particella 592 sub. 18: porzione A2 – TESSUTI URBANI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO AMBIENTALE.

QUESITO N.5 – “Identificazione catastale del bene”

Come si evince dalle visure catastali riportate in allegato, il bene immobiliare oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Via IV Novembre n. 7, Niscemi Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e botteghe: Sez: Foglio: 89

Particella: 592 sub 18, graffiato con la particella 593 sub 6.

**QUESITO N.6 – “Quota di possesso del bene”**

La quota di possesso degli esecutati sul bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura catastali immobili), è la seguente:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Via IV Novembre n. 7, Niscemi Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e botteghe: Sez: Foglio: 89

Particella: 592 sub 18, graffato con la particella 593 sub 6.

[REDACTED] – [REDACTED] propri

[REDACTED] – [REDACTED] propriet

[REDACTED] – [REDACTED] propriet

QUESITO N.7 – “Provenienza del bene”

Il bene oggetto di perizia collocato nel Comune di Niscemi, è pervenuto ai Sig.ri Trovato Livio, Verdura Gianluca e Indovina Gisella nel seguente modo:

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori [REDACTED] nato a

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED], per i diritti pari a [REDACTED] di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad [REDACTED] di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui

sono pervenuti gli immobili distinti in Catasto al foglio 89 particelle 592 subalterno 2 e 593

subalterno 1, con atto di compravendita rogato dal Notaio Ferrara Filippo il 27 luglio 2006,

Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CALTANISSETTA -



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 agosto 2006 ai [redacted] di formalità

dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted]. Alla signora

[redacted] quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto i diritti pari ad 1/3 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio

89 particella 592 subalterno 2, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pisa Gian

Vincenzo il 06 novembre 2002, [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

di CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted]

[redacted] di formalità;

- Quanto i diritti pari ad 1/3 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio

89 particella 592 subalterno 2, e quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente

l'immobile distinto in Catasto al foglio 89 particella 593 subalterno 1, per successione in

morte della signora [redacted] e

[redacted], presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 13 maggio

2002 al numero 2 volume 181, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di

CALTANISSETTA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 maggio 2005 ai

[redacted] di formalità.

- Quanto i diritti pari a [redacted] di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio

89 particella 592 subalterno 2, per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

**QUESITO N.8 – “Valutazione del bene”**

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima è stata eseguita in funzione della zona in cui si trovano i fabbricati, il locale di deposito e i terreni coltivati, dallo stato di conservazione dei beni e dalla prospettiva di utilizzo, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati ad uso abitativo, locale di deposito e terreni coltivati dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite aventi caratteristiche analoghe a quelli del bene oggetto di stima. Per le considerazioni sopra descritte sono stati determinati i seguenti valori unitari che moltiplicati per i rispettivi mq ci hanno dato i seguenti risultati:

folgio	Particella/sub	Superficie in mq	Valore stimato €/m ²	Valore di mercato €
89	592 sub 18	84 mq	€ 820,00	€ 68.880,00
Valore di mercato totale:				€ 68.880,00

Il valore di mercato del bene oggetto di perizia è di Euro 68.880,00 (Euro sessantottomilaottocentottanta/00). Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

**QUESITO N.9 - "Vendita in unico lotto"**

Per il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita in unico lotto, in quanto il bene immobiliare risulta unico.

In particolare, per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

LOTTO 1: Immobile ad uso commerciale con annesso sito nel Comune di Niscemi nella via IV Novembre n. 7, per un totale mq 84. Identificato in catasto del comune di Niscemi al foglio 89, particella 592 sub 18 graffata con la particella n. 593 sub 6.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore di mercato totale: € 68.880,00.

QUESITO N.10 - "Stato di possesso del bene"

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato, alla data del sopralluogo, da uno dei debitori e precisamente dal sig. [REDACTED].

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, i beni in esame risultano acquisiti anteriormente rispetto alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.11 - "Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"

A seguito di una serie di controlli effettuati presso la ripartizione urbanistica del Comune di

Niscemi dalla consultazione del P.R.G. comunale, si rileva che il bene oggetto di pignoramento non risultano soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

QUESITO N.12 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”

Alla presente si allega una congrua documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento, la planimetria catastale e i relativi estratti di mappa.

QUESITO N.13 – “Elementi utili per la vendita del bene”

Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

- 1) **IMMOBILE:** Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Niscemi nella via IV Novembre n. 7, per un totale mq 84, Identificato in catasto del comune di Gela al foglio 89, particella 592 sub 18, graffato con la particella 593 sub 6.

QUESITO N.14 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”

Nel bene oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Si allega alla presente l'APE per l'immobile oggetto di perizia.

Il sottoscritto, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal Sig.

Giudice e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

ALLEGATI

In allegato:

- verbale di inizio delle operazioni peritali;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 4 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;

- visure catastali;
- estratto di mappa;
- Planimetria;
- Certificato Stato di Famiglia;
- Estratto di Matrimonio;
- Certificati di residenza;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- Relazione ex art. 567 cpc redatta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco;
- documentazione fotografica;
- Certificazione Energetica

Gela li, 15/04/2025

IL C.T.U.

Dott. ing. Emanuele Raniolo

