

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL)

Tel: 0933907812 / 3333168348

e-mail:sebastiano.quartarone@ingpec.eu



Firmato digitalmente da:

QUARTARONE SEBASTIANO

Firmato il 21/07/2023 11:26

Seriale Certificato: 2064197

Valido dal 09/01/2023 al 09/01/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG N° 52/2019, promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 16/03/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

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

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

- b) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *accerti se i beni 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;*
- e) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *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, quantificandone 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;*
- h) *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;*

- i) 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 dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- j) 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;
- k) 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;
- l) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;
- n) 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

o) 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;

p) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto unitamente all'avv. Gaetana Veronica Petta (nominata Custode Giudiziario dei beni), il giorno 24/03/2023 si è recato sui luoghi oggetto di causa per l'apertura delle operazioni peritali. Oltre allo scrivente CTU ed all'avv. Petta è intervenuto il [REDACTED] (parte esecutata) che ha consentito l'accesso ai luoghi, nel corso del sopralluogo si è visionato lo stato dei beni verificandone la conformità con la documentazione catastale ed eseguendo contestualmente il rilievo fotografico. Le risultanze delle operazioni peritali sono state annotate nel verbale allegato alla presente relazione.

Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) Proprietà indistinta e indivisa per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni dell'unità abitativa posta ai piani seminterrato primo, seminterrato secondo e seminterrato terzo, censita in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo snc al Foglio 55 particella 1371 sub 6 categoria A/3 classe 2 vani 12 di sup. catast. 359 RC € 409,03;

2) Proprietà indistinta e indivisa per la quota di ½ in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato primo censita in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo snc al Foglio 55 particella 1371 sub 5 categoria C/6 classe 1 superficie mq. 140, sup. catast. 149 RC € 506,13;

3) Proprietà indistinta e indivisa per la quota di ½ in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare posta al piano primo censita in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo snc al Foglio 55 particella 1371 sub 7 cat. F/3 in corso di costruzione.

Alle porzioni immobiliari suddette competono i proporzionali diritti su tutte le parti comuni del fabbricato, in particolare alla scala esterna, alla cisterna, al vano cisterna e alla corte, unitamente distinti in catasto al Foglio 55 particella 1370 sub 8 bene comune non censibile a tutti i subalterni della part.lla 1371.

Faccio notare che l'atto di pignoramento riporta i beni pignorati ricadenti nella contrada Pirillo mentre la documentazione catastale indica la contrada Spasimo.

Visto lo stato di fatto dei beni pignorati lo scrivente li suddividerà in due distinti lotti: il primo, costituito dalle unità immobiliari individuate dai sub 6 (abitazione) e sub 5 (garage), ed il secondo, costituito dal bene individuato con il sub 7 (piano 1° grezzo).

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

1) LOTTO - Unità abitativa posta ai piani seminterrato primo, seminterrato secondo e seminterrato terzo, e Unità immobiliare adibita a garage entrambe censite in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo snc.

Dati catastali: NCEU del Comune di Niscemi

- foglio 55, part.lla 1371, sub 6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 12 vani mq (sup. Catast. 359 mq.), Rendita € 409,03;
- Foglio 55 particella 1371 sub 5 categoria C/6 classe 1 superficie mq. 140, sup. catast. 149 Rendita € 506,13.

a) Descrizione dell'immobile – I beni si trovano ubicati in contrada Spasimo/Pirillo a circa 500 m. dall'ingresso della città (intersezione SP10-SP11), percorrendo la stessa SP 11 verso sud. Il **Sub 6** bene è una abitazione che si sviluppa su tre livelli seminterrati S1-S2-S3, l'ingresso avviene attraverso la corte comune censita al sub 8, Il piano S1 si compone dei seguenti ambienti: androne d'ingresso, cucina, salotto, studio, ripostiglio, servizio igienico. E' presente pure un pozzo luce prospiciente l'androne ed una veranda attigua al vano cucina (vedere fotografie da nn. 1 a 12). Al piano S2 vi sono: il disimpegno due camere da letto, un vano, due ripostigli e due servizi igienici (vedere fotografie da nn. 13 a 20). Al piano S3 si distinguono: disimpegno che porta ad un'ampia zona soggiorno con angolo cucina e camino, servizio igienico e ripostiglio. Dalla zona soggiorno si accede, attraverso un'apertura, alla corte esterna ad ovest (sempre censita con il sub 8) ove è presente il locale forno (vedere fotografie da nn. 21 a 28). I piani S1 e S2 presentano lungo il prospetto ovest di balcone per tutta la lunghezza (fotografia n.29). Il bene confina a Nord con la particella 34, a sud con la particella 308 ad est con il sub 5 e ad ovest con il sub 8. L'area di sedime dell'unità è di 135 mq. mentre la superficie utile complessiva è di 360 mq., con 50 mq di superficie non residenziale al piano S1 e di 17 mq. al piano S2.. Le altezze dei vari piani sono 3,05 m. piano S1; 2,75 m. piano S2 e 3,45 m. piano S3. L'abitazione è rifinita in ogni sua parte con materiali di buona qualità ma in alcuni ambienti necessita di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne in alluminio preverniciato, quelli interni sono in legno del tipo tamburato. Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono realizzati sottotraccia ed allacciati ai servizi pubblici. L'impianto termico è presente ma non funzionante e mancante del relativo libretto.

Il **Sub 5** è un garage di superficie pari a 149 mq. con pavimentazione in calcestruzzo e pareti trattate con intonaco cementizio grezzo. L'altezza dei locali è di 4,35 m. nel solaio, durante il sopralluogo, si sono notate zone con pignatte interessate da fenomeno di sfondellamento, L'accesso al bene avviene attraverso la corte comune censita con il sub 8 (vedere fotografie nn. 30-33). Il bene confina ad ovest con il sub 6, a nord ed est con il sub 8 a sud con la particella 308 del foglio 55.

b) Proprietà del bene – I beni risultano di proprietà di:

- [redacted] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [redacted] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

c) Provenienza del bene – Il bene sono pervenuti al sig.

- [redacted], per la proprietà di 1/2 dell'intero;
in virtù:
 - Della edificazione su terreno a lui pervenuto, in comunione legale con la propria moglie [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi [redacted] registrato a Gela [redacted] e successivamente trascritto alla Conservatoria RR. Il Caltanissetta [redacted] al [redacted]

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – I beni sono regolarmente accatastati. Le planimetrie catastali riportano le consistenze riscontrate sui luoghi e risultano conformi allo stato dei luoghi.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ipoteca giudiziale**, iscritta a Caltanissetta il 3 gennaio 2019 al n. 2 di formalità, per Euro 150.000 (centocinquantamila) – Capitale euro [redacted] (settantaquattromilaquattrocento), a favore [redacted] con [redacted] in dipendenza del Decreto ingiuntivo R. [redacted] emesso dal Tribunale di [redacted] gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto di causa, contro [redacted] per la metà indivisa.
- **pignoramento immobiliare Tribunale di Gela** del [redacted] trascritto il [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto di causa, con [redacted] con indicazione dell'intero.

g) Destinazione urbanistica del bene – I beni da periziare fanno parte di un fabbricato, e quindi non necessitano di certificazione di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa, ricade in zona ove è possibile solo la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, la detta zona è prossima a quella che è stata oggetto di frana (oggi vincolata con rischio idrogeologico). L'edificazione è avvenuta in assenza di concessione edilizia pertanto è stata presentata presso il Comune di Niscemi domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della 47/85 avente i seguenti estremi: [redacted]

Dall'esame della stessa è emerso che la pratica è stata istruita, ed è stata emessa determina dirigenz [redacted] del 6/07/2023, con la quale si richiede oltre al versamento di somme a conguaglio (€ 28.061,42) ulteriore documentazione finale per il rilascio della concessione edilizia.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – al momento del sopralluogo e su esplicita dichiarazione della parte esecutata si è potuto constatare che i beni sono nel pieno possesso ed utilizzati dai coniugi [redacted] con il bene censito al sub 6 che ne costituisce abitazione principale.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Unità abitativa posta ai piani seminterrato primo, seminterrato secondo e seminterrato terzo, e Unità immobiliare adibita a garage

entrambe censite in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo al foglio 55 particella 1371 sub 6-5 incluse accessioni e pertinenze tutte”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero lotto costituito dall'unità abitativa Sub 6 e dal garage Sub 5 è di **Euro 220.000,00 (Euro duecentoventimila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili e 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. Si è tenuto conto anche della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'epoca di realizzazione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si così indicato **“Unità abitativa posta ai piani seminterrato primo, seminterrato secondo e seminterrato terzo, e Unità immobiliare adibita a garage entrambe censite in Catasto fabbricati del Comune di Niscemi c.da Spasimo al foglio 55 particella 1371 sub 6-5, aventi superficie utile 360 mq. (sub 6) e di 149,00 mq. (sub 5) incluse accessioni e pertinenze tutte”** Valore complessivo a base d'asta 220.000,00 €

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile; planimetria catastale dell'immobile ed estratto di mappa catastale.

n) Quota di possesso del bene – Il bene risulta per intero di proprietà dei sigg.:

- di proprietà [redacted]
- [redacted] regime di comunione dei beni;
- [redacted] regime di comunione dei beni.

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 17/07/2019 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui al [redacted] si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà [redacted] intero per l'intero, mentre l'ipoteca giudiziale iscritta [redacted] n. 2 in dipendenza del Decreto ingiuntivo Rep 4759, Tribunale di Latina e la documentazione catastale riportano come quota di proprietà ½ in regime di comunione dei beni. Inoltre l'atto di pignoramento riporta i beni pignorati ricadenti nella contrada Pirillo mentre la documentazione catastale indica la contrada Spasimo.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Nell'unità immobiliare adibita ad abitazione (Sub 6) esiste un impianto di riscaldamento con caldaia a gas (allo stato



fuori uso) e radiatori a servizio esclusivo del bene. Tale impianto non è dotato di "Libretto di impianto". Per la redazione dell'APE è quindi necessario che l'impianto sia provvisto del relativo libretto di impianto. Nei casi di assenza di tale libretto, il D.Lgs. 192/2005 che all'art. 6 comma 5 afferma:

"L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica".

A chiarire la questione è intervenuto con una nota il MISE che rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016 ha affermato:

"Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i., nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati".

Quindi per la redazione dell'APE è necessario che l'Impianto, quando presente, sia dotato di libretto.

Per quanto riguarda il garage (sub 5) non è necessaria alcuna Attestazione di Prestazione Energetica.

2° LOTTO - Unità immobiliare al primo piano, in corso di costruzione, appartenente al fabbricato sito nel Comune di Niscemi c.da Spasimo snc.

Dati catastali: NCEU del Comune di Niscemi

- foglio 55, part.IIa 1371, sub 7, cat. F/3, In corso di costruzione;

a) Descrizione dell'immobile – Il bene si trova ubicato in contrada Spasimo/Pirillo a circa 500 m. dall'ingresso della città (intersezione SP10-SP11), percorrendo la stessa SP 11 verso sud. Il **Sub 7** è una unità immobiliare in corso di costruzione, si presenta infatti allo stato grezzo con le sole tramezzature interne trattate con intonaco cementizio e le scatole e i cavidotti, dell'impianto elettrico, incassati nelle murature (vedere fotografie da nn. 34 ÷ 37). Nei soffitti dell'unità vi sono segni di infiltrazione di acque verosimilmente meteoriche (fotografia n.38). Al bene si accede attraverso una



scala che lo mette in collegamento con il sub 8 (bene comune non censibile).L'area di sedime è di circa 140 mq.. Il bene confina est e ad ovest con il sub 8 sud con la particella 308 del foglio 55.

b) Proprietà del bene – I beni risultano di proprietà di:

- [redacted]
[redacted] G quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [redacted]
[redacted] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

c) Provenienza del bene – Il bene sono pervenuti al sig.

[redacted] F
[redacted], per la proprietà di 1/2 dell'intero;
in virtù:

- Della edificazione su terreno a lui pervenuto, in comunione legale con la propria moglie [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi di [redacted] registrato a Gela [redacted] e successivamente trascritto alla Conservatoria RR.II Caltanissetta [redacted] da [redacted]

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene risulta censito catastalmente ma essendo in corso di costruzione non ha planimetria catastale.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ipoteca giudiziale**, iscritta a Caltanissetta il 3 gennaio 2019 al n. 2 di formalità, per Euro 150.000 (centocinquantamila) – Capitale euro [redacted] (settantaquattromilaquattrocento), a favore [redacted] con sede [redacted] in dipendenza del Decreto ingiuntivo Rep. [redacted] emesso dal Tribunale di [redacted] gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto di causa, contro [redacted] per la metà indivisa.
- **pignoramento immobiliare Tribunale di Gela** [redacted] trascritto il [redacted] a favore [redacted] con sede in Fondi (LT), gravante su tutte le porzioni immobiliari oggetto di causa, contro [redacted] con indicazione dell'intero.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare fa parte di un fabbricato, e quindi non necessita di certificazione di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa, ricade in zona ove è possibile solo la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, la detta zona è prossima a quella che è stata oggetto di frana (oggi vincolata con rischio idrogeologico). L'edificazione è avvenuta in assenza di concessione edilizia pertanto è stata presentata presso il Comune di Niscemi domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della 47/85 avente i seguenti estremi: [REDACTED]. Dall'esame della stessa è emerso che la pratica è stata istruita, ed è stata emessa determina dirige [REDACTED] con la quale si richiede oltre al versamento di somme a conguaglio (€ 28.061,42) ulteriore documentazione finale per il rilascio della concessione edilizia.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – al momento del sopralluogo e su esplicita dichiarazione della parte esecutata si è potuto constatare che il bene è nel pieno possesso [REDACTED].

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **"Unità immobiliare posta al 1° piano del fabbricato sito in Niscemi contrada Spasimo censita in Catasto fabbricati al foglio 55 particella 1371 sub 7, incluse accessioni e pertinenze tutte"**.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato del bene costituito dall'unità immobiliare in corso di costruzione censita al Sub 7 è di **Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili e 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. Si è tenuto conto anche della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'epoca di realizzazione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – così indicato **"Unità immobiliare posta al 1° piano del fabbricato sito in Niscemi contrada Spasimo censita in Catasto fabbricati al foglio 55 particella 1371 sub 7 incluse accessioni e pertinenze tutte"** Valore a base d'asta 35.000,00 €

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile; visura catastale dell'immobile ed estratto di mappa catastale.

n) Quota di possesso del bene – Il bene risulta per intero di proprietà dei sigg.:

- di proprietà di [REDACTED] 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del [redacted] e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai [redacted] si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà [redacted] per l'intero, mentre l'ipoteca giudiziale iscritta [redacted] n. 2 in dipendenza del Decreto ingiuntivo Rep [redacted], Tribunale di Latina e la documentazione catastale riportano come quota di proprietà ½ in regime di comunione dei beni. Inoltre l'atto di pignoramento riporta i beni pignorati ricadenti nella contrada Pirillo mentre la documentazione catastale indica la contrada Spasimo.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Trattandosi di bene in corso di costruzione non è necessaria la redazione dell'Attestazione di prestazione energetica.

Avendo cercato di benè adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visure, estratto del foglio di mappa e planimetrie catastali dei beni;
- Determina Dirigenziale **prot. 16879 del 6/07/2023** del Comune di Niscemi;
- documentazione fotografica;

Gela li, 21/07/2023

IL C.T.U.
dott. ing. Sebastiano Quartarone