

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo n. 31/2021 R.G.Es.

promosso da

Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

Relazione Tecnica d'Ufficio

C.T.U. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

19 Aprile 2022

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es., promosso da **Creditore procedente** contro **debitore esecutato** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

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.

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

l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

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 46, 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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) 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,

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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) allegi 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) allegi 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) allegi 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;

gg) 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.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

1. Incarico

Con ordinanza del 28/11/2021, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 27/01/2022, al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura sono:

1. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 110; quota 1/1;
2. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 248; quota 1/1;
3. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 101; quota 1/1;
4. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 260; quota 1/1;
5. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 100; quota 1/1;
6. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 102; quota 1/1;
7. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 103; quota 1/1;
8. terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 104; quota 1/1;
9. fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178; quota 1/2;
10. fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186; quota 1/2;
11. fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub 1; quota 1/9;
12. fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub 2; quota 1/9;
13. fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1; quota 1/9;

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

14. terreno in Niscemi, censito al foglio 10, part. 152; quota 2/9;
15. terreno in Niscemi, censito al foglio 22, part. 33; quota 2/9;
16. terreno in Niscemi, censito al foglio 22, part. 64; quota 2/9;
17. terreno in Niscemi, censito al foglio 42, part. 298; quota 2/9;
18. terreno in Niscemi, censito al foglio 42, part. 379; quota 2/9;
19. terreno in Niscemi, censito al foglio 42, part. 381; quota 2/9.

3. Operazioni peritali

Il CTU e il Custode Giudiziario hanno concordato di iniziare il sopralluogo dei beni pignorati il 18/02/2022. Sul posto era presente il debitore che ha consentito agli incaricati del Giudice di accedere al fabbricato sito in Niscemi, in via Terranova n. 20, censito al foglio 36, part. 186, sub. 2, attuale dimora dell'esecutato. Si è invece riservato di consentire l'accesso agli altri fabbricati per il 25/02/2022 e si è rifiutato di accompagnare il CTU e il Custode sui terreni pignorati.

Il 25/02/2022 è stato possibile accedere all'immobile sito in via Livatino, snc (censito al foglio 36, part. 178), utilizzato dal figlio dell'esecutato come pastificio e successivamente ai fabbricati siti in via V. Veneto nn. 27, 29 e 31; censiti al catasto al foglio 51, part. 1040, sub.1; part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub. 1 e part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub. 2. Nei beni siti in via V. Veneto, l'accesso è stato consentito da una delle sorelle del debitore.

Nel pomeriggio del 25/02/2022 il CTU con il Custode, si sono recati nei terreni pignorati siti in Niscemi, prima in contrada Vituso, ovvero presso i beni censiti al foglio 42, part. 298, 379 e 381 e dopo sui fondi in contrada Costafredda censiti al foglio 10, part. 152 e foglio 22, part. 33 e 64.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Il 3/03/2022 è stato effettuato il sopralluogo dei terreni siti in Gela in contrada Feudo Nobile, censiti al foglio 212, part.IIe 110, 248, 101, 260, 100, 102, 103 e 104.

Dal 28/01/2022 al 06/04/2022 il CTU ha richiesto tutti i documenti necessari per rispondere ai quesiti del mandato, quali: certificato di matrimonio e di stato civile del debitore, visure catastali, visure ipotecarie, certificati di destinazione urbanistica e ha altresì verificato la situazione urbanistica dei fabbricati siti in Niscemi.

4. Risposte ai quesiti del mandato

- 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"

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile. Per tutti gli immobili pignorati, nella certificazione, si risale fino a un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni al 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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

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)

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella relazione notarile.

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

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella relazione notarile.

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

Il creditore procedente non ha 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

Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato (allegato n. 4).
Dal certificato si evince che il debitore risulta di stato libero per decesso del coniuge.

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

Il CTU ha acquisito il certificato di matrimonio dato che il debitore all'epoca del sequestro era coniugato (allegato n. 5).

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Il procedimento in esame deriva da un sequestro conservativo, pertanto agli atti non sono presenti le notifiche del pignoramento.

j) 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

1. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 110

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	212	110		-	SEMINATIVO 4	ha are ca 38 70		Dominicale Euro 8,99 L. 17.415	Agrario Euro 1,60 L. 3.096	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica						Partita				

Il bene confina con le particelle 163, 248, 261 e con una stradella vicinale in terra battuta. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

2. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 248

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	212	248		-	ULIVETO 3	ha are ca 91 50		Dominicale Euro 21,27 L. 41.175	Agrario Euro 18,90 L. 36.600	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica						Partita				

Il bene confina con le particelle 163, 363, 372, 300, 100, 260, 102, 103 e 110. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

3. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 101

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	212	101		-	SEMIN ARBOR 3	ha are ca 87 20		Dominicale Euro 27,02 L. 52.320	Agrario Euro 11,26 L. 21.800	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica						Partita				

Il bene confina con le particelle 260, 100, 46, 236 e 102. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

4. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 260

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	212	260		-	SEMIN ARBOR 4	24 00	Euro 5,58 L. 10.800	Euro 0,99 L. 1.920	Impianto meccanografico del 21/06/1977	
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 248, 100, 101 e 102. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

5. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 100

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	212	100		AA	ULIVETO 3	08 60	Euro 2,00	Euro 1,78	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. CL0128832 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 2325.1/2008)	
			AR	SEMINATIVO 4	1 00 00	Euro 23,24	Euro 4,13			
Notifica				Partita						
Annotazioni		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o partecipata a coltura presente nel quadro tariffario del comune								

Il bene confina con le particelle 248, 300, 369, 247, 46, 101 e 260. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

6. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 102

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	212	102		-	ULIVETO 3	55 80	Euro 12,97 L. 25.110	Euro 11,53 L. 22.320	Impianto meccanografico del 21/06/1977	
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 248, 260, 101, 236 e 103. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

7. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 103

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	212	103		-	ULIVETO 3	55 80	Euro 12,97 L. 25.110	Euro 11,53 L. 22.320	Impianto meccanografico del 21/06/1977	
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 110, 248, 102, 236 e 104. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

8. Terreno in Gela, censito al foglio 212, part. 104

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	212	104		-	SEMINATIVO 3	47	40		Euro 14,69	Euro 6,12	Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CL0184175 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 5401.1/2009)
Notifica						Partita					
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262. CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009)									

Il bene confina con le particelle 110, 103, 236, 105, 109 e 261. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

I fondi agricoli citati, lungo il perimetro esterno, sono parzialmente recintati con paletti in cemento e rete metallica, il cancello d'ingresso (trovato aperto al momento del sopralluogo) è in comune con altre proprietà.

Per una visione più chiara dello stato dei luoghi, di seguito si riporta un'immagine con la sovrapposizione delle particelle catastali.



9. Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		36	178				C/3	1	74 m²	Totale: 95 m²	Euro 290,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROSARIO LIVATINO SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Il bene confina a ovest con la particella 2071, a nord ed est con altri fabbricati, a sud con la via R. Livatino. Dal sopralluogo è emerso che l'immobile, internamente rifinito, è utilizzato come pastificio dal figlio del debitore. L'ingresso è posto sulla via Livatino e parte della corte è stata utilizzata come ulteriore ambiente del pastificio, chiudendola con dei pannelli coibentati, all'interno del quale è stato ricavato un locale tecnico in muratura contenente una caldaia e un contenitore d'acqua.

10. [Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186, sub 2](#)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	186	2			A/2	1	11 vani	Totale: 295 m ² Totale escluse aree scoperte*: 282 m ²	Euro 460,16	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2015 protocollo n. CL0061892 in atti dal 01/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11956.1/2015)
Indirizzo		VIA CESARE TERRANOVA n. 20 piano: T-1:										
Notifica		effettuata con prot. n. CL0080581/2013 del 11/10/13										
		Partita							Mod.58			

Il bene confina a ovest con altro fabbricato, a nord con la via R. Livatino, a est con la via R. Chinnici e a sud con la via Terranova. L'immobile internamente rifinito, si estende su due piani fuori terra con struttura intelaiata in cemento armato e risulta l'attuale residenza del debitore. Al bene si accede dalla via Terranova n. 20. Rispetto alla planimetria depositata in catasto, al primo piano, all'interno della camera da letto, è stato ricavato un piccolo bagno. A piano terra, una porzione della sala da pranzo è stata parzialmente chiusa per ricavare un cucinino. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e sul lato est ha una zona verde con recinzione in muratura.

11. [Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub 1](#)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	1036	1			C/6	1	40 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 27 piano: T:										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

TRIBUNALE DI GELA

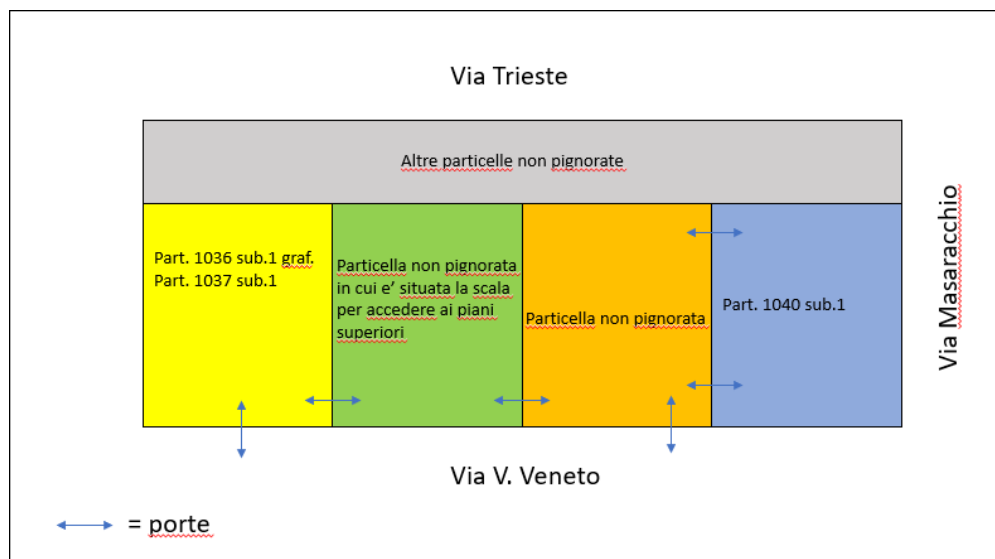
Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Il bene confina a ovest con la via V. Veneto, a nord, est e sud con altre proprietà. L'immobile sito al piano terra, composto da due stanze adibite a camera da letto e ripostiglio, è di fatto una porzione di un'unità immobiliare che si estende sul lato sud di queste due camere. La stanza destinata al ripostiglio è stata a sua volta divisa in due, tramite una parete in muratura. Allo stato attuale risulta nella disponibilità di una sorella del debitore (M. R.).

Per chiarire meglio lo stato dei luoghi, si riporta uno schema con le indicazioni delle particelle a piano terra e delle strade confinanti.



Dal punto di vista catastale questo immobile dovrebbe essere costituito da due stanze ed essere indipendente, ovvero non comunicante con la particella adiacente. Inoltre, rispetto alla planimetria, sono invertite la porta e la finestra che si affacciano sulla via V. Veneto.

[12. Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffiata alla part. 1037, sub 2](#)

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	1036	2			A/4	3	2,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 68,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VITTORIO VENETO n. 29 piano: 1-2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Il bene confina a ovest con la via V. Veneto, a nord, est e sud con altre proprietà. Il sopralluogo ha permesso di accertare che l'appartamento al primo piano è stato ampliato, unito a un altro non pignorato ed è stata realizzata una veranda sul balcone che si affaccia sulla via V. Veneto. A questo bene è possibile accedere da una scala che si trova in una particella limitrofa e non oggetto di pignoramento. Al secondo piano, su quello che catastalmente doveva essere un terrazzo, è stata realizzata un'altra unità immobiliare accessibile esclusivamente dalla via Trieste, attraverso beni non pignorati e appartenenti ad altri soggetti. È stato altresì realizzato un terzo livello che oggi si trova allo stato grezzo, accessibile, come il primo piano, dalla scala che si trova nella particella adiacente. Questi beni sono nella disponibilità di una sorella del debitore (M. R.).

13. Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		51	1040	1			A/4	1	3 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 60,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA VITTORIO VENETO n. 31 piano: T-1-2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Il bene confina a ovest con la via V. Veneto, a nord, est con altre proprietà, a sud con la via Masaracchio. L'immobile catastalmente si estende su tre livelli (terra, primo e secondo piano), al piano terra è costituito da due vani (cucina e bagno), che non hanno accesso diretto dall'esterno e sono parte di un appartamento che comprende anche particelle non pignorate. Il primo piano è allo stato grezzo e al momento è un unico ambiente che comprende anche particelle non pignorate. Il secondo livello è invece una porzione di un terrazzo. Ai piani primo e secondo, si accede da una scala realizzata in una particella non pignorata e non di proprietà dell'esecutato (stessa scala citata

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

nella descrizione del precedente bene). Questo immobile è nella disponibilità di una sorella del debitore (M. C.).

14. Terreno in Niscemi, censito al foglio 10, part. 152

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	10	152	-		SEMINATIVO 2	43 70	A	Euro 26,86 L. 52.003	Euro 5,64 L. 10.925	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 204, 147, 151, 141 e 154. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto. Di seguito si riporta un'immagine con la sovrapposizione delle particelle catastali.



15. Terreno in Niscemi, censito al foglio 22, part. 33

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	22	33	-		SEMINATIVO 4	50 40	A	Euro 11,45 L. 22.176	Euro 1,82 L. 3.528	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 41, 32, 28, 29, 34 e 53. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato non facilmente accessibile e incolto.

16. Terreno in Niscemi, censito al foglio 22, part. 64

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	64		-	SEMINATIVO 4	09 90	A	Dominicale Euro 2,25 L. 4.356	Agrario Euro 0,36 L. 693	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica		Partita								

Il bene confina con le particelle 40, 42, 41, 68, 67 e 65. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato non facilmente accessibile e incolto.

Di seguito si riporta un'immagine con la sovrapposizione delle particelle catastali.



17. Terreno in Niscemi, censito al foglio 42, part. 298

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	42	298		-	VIGNETO 3	06 80		Dominicale Euro 5,97 L. 11.560	Agrario Euro 2,28 L. 4.420	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica		Partita								

Il bene confina con le particelle 297, 296, 299, 302 e 382. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

18. Terreno in Niscemi, censito al foglio 42, part. 379

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	64	-		SEMINATIVO 4	09 90	A	Dominicale Euro 2,25 L. 4.356	Agrario Euro 0,36 L. 693	Impianto meccanografico del 21/06/1977
Notifica				Partita						

Il bene confina con le particelle 360, 297, 390 e una stradella in terra battuta. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

19. Terreno in Niscemi, censito al foglio 10, part. 381

Dati identificativi: Comune di NISCEMI (F899) (CL)

Foglio 42 Particella 381

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,57 Lire 8.840

agrario Euro 1,75 Lire 3.380

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3

Superficie: 520 m²

Il bene confina con le particelle 390, 297, 382, 303 e una stradella in terra battuta. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto.

Di seguito si riporta un'immagine con la sovrapposizione delle particelle catastali.



Formazione lotti

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Per la vendita si consiglia di suddividere i beni nei seguenti lotti:

Lotto 1: terreni in Gela censiti al foglio 212, part.Ile 110, 248, 101, 260, 100, 102, 103 e 104. Confinante con le part.Ile 163, 363, 372, 300, 369, 247, 46, 236, 105, 109 e una stradella vicinale in terra battuta.

Lotto 2: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178.

Lotto 3: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186, sub. 2.

Lotto 4: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub. 1.

Lotto 5: terreno in Niscemi, censito al foglio 10, part. 152.

Lotto 6: terreni in Niscemi, censiti al foglio 22, part.Ile 33 e 64.

Lotto 7: terreni in Niscemi, censito al foglio 42, part.Ile 298, 379 e 381.

Lotto 8: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub. 2.

Lotto 9: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1.

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

Tutti i beni oggetto della presente procedura appartengono a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta a I.V.A. e non è possibile l'esercizio dell'opzione I.V.A. La descrizione degli immobili è stata riportata nel paragrafo precedente (quesito "j").

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Le costruzioni in esame risultano realizzate in data successiva al 2 settembre 1967.

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 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178

Per questo immobile è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1212 del 22/09/2009 a seguito della domanda presentata il 27/02/1995, prot. n. 5150, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/95, pratica n. 1568. Come già anticipato, parte della corte è stata abusivamente chiusa con dei pannelli coibentati, all'interno di questo ambiente è stato ricavato un locale tecnico in muratura. Questa struttura abusiva non è sanabile e andrebbe rimossa.

Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186, sub. 2

Per il piano terra del fabbricato è stata presentata la domanda di sanatoria edilizia in data 05/06/1987, prot. n. 14894. Nel corso degli anni la documentazione è stata integrata e nel 2011, il tecnico incaricato dal Comune ha determinato un'oblazione a conguaglio pari a 1.213,00 euro e un importo da versare per gli oneri concessori pari a 2.756,00 euro. Questi importi non risultano essere stati pagati.

Per il primo piano è stata presentata in data 27/02/1995 prot. n. 5149, la richiesta di concessione edilizia in sanatoria secondo l'art. 39, Legge

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

23/12/1994, n. 724, allegando il versamento relativo all'oblazione autodeterminata di 3.245.000 lire. La pratica ad oggi è totalmente da istruire in quanto priva della documentazione necessaria, per cui non è possibile determinare i costi della sanatoria.

Fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub 1; fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub 2; fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1

Per questi fabbricati è stata rilasciata dal Comune di Niscemi la concessione edilizia n. 34 del 15/11/1990, con la quale veniva autorizzata la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di una nuova struttura costituita da tre piani fuori terra, con il vincolo di non superare i 10 metri di altezza. L'eventuale vendita del solo bene censito al fogl. 31, part. 1036, sub. 1 graf. alla part. 1037, sub. 1, comporterebbe la richiesta da parte degli aggiudicatari, al Comune di Niscemi, dell'autorizzazione per eliminare l'apertura (porta) tra la particella in oggetto e la part. 1038, sub. 3. In quanto questa porta è presente nel progetto autorizzato. Il terzo piano costruito sulla part. 1036, sub. 2 graf. alla part. 1037, sub. 2, non può essere sanato e andrebbe demolito. Si dovrebbero altresì sanare le modifiche fatte sugli immobili al primo e secondo piano rispetto al progetto approvato.

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

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni sono presenti nell'allegato n. 6.

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

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

I dati presenti nella trascrizione del sequestro conservativo coincidono con quelli delle visure catastali. L'unica differenza è stata riscontrata per l'immobile censito catastalmente al Comune di Niscemi al foglio 36, part. 186, sub. 2, che alla conservatoria dei registri immobiliari risulta censito al foglio 36, part. 186 (ovvero senza indicazione del sub.). Il CTU ha acquisito le planimetrie depositate al catasto e ha redatto quelle difformi dall'attualità (allegati nn. 7 e 8).

p) 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data della trascrizione del sequestro conservativo del 18/07/2014, parte eseguita era intestataria degli stessi immobili, ma per alcuni di questi, le quote di proprietà non coincidono con quelle oggetto del sequestro. Di seguito le discordanze riscontrate:

- 1- Fabbricati censiti al comune di Niscemi al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub. 1; foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub. 2; foglio 51, part. 1040, sub. 1.

Nella trascrizione del sequestro conservativo la quota di proprietà del debitore è 1/9, questa quota coincide con quella presente nella visura

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

catastale, ma non coincide con la trascrizione della denuncia di successione del 09/11/2010, nella quale la quota assegnata al debitore è $3/18$ ovvero $1/6$. Sembra poco chiara e probabilmente errata l'assegnazione delle quote per successione legittima effettuata alla Conservatoria dei RR. II..

- 2- Terreni censiti al comune di Niscemi al foglio 22, part.IIe 33 e 64; foglio 10, part. 152, foglio 42, part.IIe 298, 379 e 381. Nella trascrizione del sequestro conservativo la quota di proprietà del debitore è $2/9$, questa quota coincide con quella presente nella visura catastale, ma non coincide con la trascrizione della denuncia di successione del 09/11/2010, nella quale la quota assegnata al debitore è $3/9$ ovvero $1/3$. Anche in questo caso è poco chiara e probabilmente errata l'assegnazione delle quote per successione legittima effettuata alla Conservatoria dei RR. II..

Queste incongruenze sono state "risolte/sanate" con la presentazione della denuncia di successione per decesso della madre dell'esecutato (presentata il 12/12/2017), nella quale non è stata considerata la divisione delle quote fatta con la successione del 2010 e le quote trasferite agli eredi coincidono con quelle dichiarate nelle visure catastali.

Beni in comproprietà alla data del sequestro cautelativo

Le generalità complete dei comproprietari sono riportate nell'allegato n. 9.

Nella tabella che segue vengono rappresentate, alla data del sequestro, le quote spettanti a ogni comproprietario, incluso il debitore, comparando i dati presenti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con quelli catastali e quelli riportati nella nota del sequestro conservativo.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Immobili	Quote di proprietà assegnate: Conservatoria dei Registri Immobiliari					Quote di proprietà assegnate: Catasto e sequestro conservativo				
	Debitore	Coniuge	Genitore	Sorella 1	Sorella 2	Debitore	Coniuge	Genitore	Sorella 1	Sorella 2
Foglio 36, part. 178	1/2	1/2				1/2	1/2			
Foglio 36, part. 186	1/2	1/2				1/2	1/2			
Fogl. 51, part. 1036, sub. 1 graf. Part. 1037, sub. 1	1/6		1/3 (*)	1/6	1/6	1/6		2/6 (*)	1/6	1/6
Fogl. 51, part. 1036, sub. 2 graf. Part. 1037, sub. 2	1/6		1/3 (*)	1/6	1/6	1/6		2/6 (*)	1/6	1/6
Fogl. 51, part. 1040, sub. 1	1/6		1/3 (*)	1/6	1/6	1/6		2/6 (*)	1/6	1/6
Foglio 10, part. 152	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9
Foglio 22, part. b3	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9
Foglio 22, part. b4	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9
Foglio 42, part. 298	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9
Foglio 42, part. 375	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9
Foglio 42, part. 381	1/3		2/9	2/9	2/9	2/9		1/3	2/9	2/9

(*) quota 1/2 spettante per aver acquistato l'immobile in comunione dei beni

Si fa presente che dopo il sequestro:

- a seguito della morte del genitore in data 07/08/2015, con la trascrizione della denuncia di successione, le quote di proprietà dei beni in comunione con le sorelle, sono diventate 1/3;
- il coniuge del debitore è deceduto in data 18/06/2017 e agli atti non risulta essere stata presentata la denuncia di successione.

Successivamente con atto di donazione del 29/12/2017 ai rogiti del Notaio Andrea Ciancico, l'esecutato ha ceduto alle due sorelle le quote dei seguenti beni:

- fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub 1;

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

- fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub 2;
- fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1.

Secondo lo scrivente gli immobili in comunione non sono divisibili in natura per permettere di vendere solo le quote del debitore. Non è altresì possibile dividere i beni in porzioni di valore similare.

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

Le part.lla 110 e 248 del foglio 212, sono pervenute al debitore in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 25/08/2003, trascritto il 17/09/2003 ai nn. 12780/11001 da potere di B. A. e M. M.; a questi era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara del 22/02/2002, trascritto il 6/03/2002 ai nn. 2059/1823 da potere di M. M. G., alla quale era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Di Matteo del 27/10/1997 e trascritto il 15/11/1997 ai nn. 9915/8472.

Le part.lla 101, 260 e 100 del foglio 212, sono pervenute al debitore per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 25/08/2003, trascritto il 17/09/2003 ai nn. 12781/11002, da potere di M. M. G. e P. G.; a questi era pervenuto in parte con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Di Matteo del 27/10/1997, trascritto il 15/11/1997 ai nn. 9915/8472 e in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Di Matteo del 4/01/2001, trascritto il 24/01/2001 ai nn. 814/732.

Le part.lla 102, 103 e 104 del foglio 212, sono pervenute al debitore per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 11/06/2004, trascritto il 16/06/2004 ai nn. 9309/6930, da potere di S. G.,

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

al quale era pervenuto con atto di vendita ai rogiti del Notaio Giovanni Guglielmino del 4/01/2001, trascritto il 24/01/2001 ai nn. 813/731.

La part. 178 del foglio 36, è pervenuta al debitore e al coniuge per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 12/08/1997, trascritto il 3/09/1997 ai nn. 7626/6450.

L'immobile al foglio 36, part. 186, sub. 2, è pervenuto al debitore e al coniuge per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 1/03/1989, trascritto il 22/03/1989 ai nn. 3733/3210.

I fabbricati al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub 1 e part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub 2, oggi di proprietà della sig.ra M. R. a seguito dell'atto di cessione di diritti a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Andrea Ciancico del 29/12/2017, trascritto il 5/01/2018 ai nn. 195/172, era divenuto di proprietà del debitore per la quota di 2/9 a seguito della successione legittima n. 1049, vol. 9990 del 12/12/2017, trascritta il 24/07/2018 ai nn. 6589/5537; e per la quota di 1/9 a seguito della successione legittima n. 677, vol. 9990 del 3/09/2010, trascritta il 9/09/2010 ai nn. 15123/11391. Ai genitori del debitore i beni erano pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 9/01/1986, trascritto il 15/01/1986 ai nn. 551/504 e in parte per atto ai rogiti dello stesso Notaio del 30/08/1979, trascritto il 21/09/1979 ai nn. 10321/8808.

Il fabbricato al foglio 51, part. 1040, sub. 1, oggi di proprietà della sig.ra M. C. a seguito dell'atto di cessione di diritti a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Andrea Ciancico del 29/12/2017, trascritto il 5/01/2018 ai nn. 194/171, era divenuto di proprietà del debitore per la quota di 2/9 a seguito della successione legittima n. 1049, vol. 9990 del 12/12/2017, trascritta il 24/07/2018 ai nn. 6589/5537; e per la quota di 1/9 a seguito della successione legittima n. 677, vol. 9990 del 3/09/2010, trascritta il 9/09/2010 ai nn. 15123/11391. Ai genitori del debitore i beni erano

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 24/08/1989, trascritto il 15/09/1989 ai nn. 10941/9334.

La part. 152 del foglio 10, le part. lle 33 e 64 del foglio 22 e le part. lle 298, 379 e 381 del foglio 42, sono divenute di proprietà del debitore per la quota di 1/3 a seguito delle successioni legittime n. 1049, vol. 9990 del 12/12/2017, trascritta il 24/07/2018 ai nn. 6589/5537 e n. 677, vol. 9990 del 3/09/2010, trascritta il 9/09/2010 ai nn. 15123/11391. Non sono presenti atti di compravendita successivi al 1957.

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sugli immobili sono:

1. Iscrizione contro del 18/01/2005 – Registro Particolare 149, Registro Generale 569, Pubblico ufficiale: Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Caltanissetta, Repertorio 25141/2004 del 20/12/2004 – Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 sui beni descritti al paragrafo 2 dal n. 1 al n. 10;
2. Trascrizione contro del 05/01/2018 ai nn. 194/172 - atto di cessione di diritti a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Andrea Ciancico del 29/12/2017. Per i beni descritti al paragrafo 2 con i nn. 11 e 12;
3. Trascrizione contro del 05/01/2018 ai nn. 194/171 - atto di cessione di diritti a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Andrea Ciancico del 29/12/2017. Per il bene descritto al paragrafo 2 al n. 13.

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

La stima dei fabbricati è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market comparison approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, si utilizzerà la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. In base a queste regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Nell'allegato n. 11 si riportano le elaborazioni e le considerazioni fatte per giungere alle seguenti deduzioni:

- [fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178](#)

superficie commerciale: 74 mq

prezzo: 669,5 euro/mq

valore commerciale: 49.543,00 euro

Dal prezzo ottenuto occorre togliere il costo per la demolizione e rimozione delle parti abusive, per circa 6.500,00 euro. Per cui, arrotondando, questo fabbricato si stima in **43.000,00 euro**.

- [fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186, sub. 2](#)

superficie commerciale: 286 mq

prezzo: 769,5 euro/mq

valore commerciale: 220.077,00 euro

Dal prezzo ottenuto occorre detrarre le spese per la sanatoria, che come già anticipato, non sono quantificabili. Quindi, per tenerne conto, si ritiene opportuno ridurre il valore commerciale ottenuto del 15%, che corrisponde a una decurtazione di circa 33.000 euro.

Arrotondando, il valore di questo bene si stima in **187.000,00 euro**.

- [fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub 1 graf. part. 1037, sub 1](#)

superficie commerciale: 47 mq

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

prezzo: 500,00 euro/mq

valore commerciale: 23.500,00 euro

Dal prezzo ottenuto occorre togliere le spese per le autorizzazioni necessarie a eliminare la porta in comune con la part. 1038, sub. 3 e per la diversa distribuzione degli spazi interni. Si devono altresì ripristinare le aperture sulla via Vitt. Veneto (porta e finestra) secondo quanto riportato nella planimetria e nella concessione edilizia rilasciata. Queste spese si quantificano complessivamente in circa 5.500,00 euro. Per cui questo fabbricato si stima in **18.000,00 euro**.

- [fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub 1 graf. part. 1037, sub 1](#)

Questo bene avrebbe un valore di 461,5 euro/mq qualora costituisse un'unità immobiliare completa e accessibile dall'esterno. Ma per le considerazioni già fatte, ovvero, essendo questo cespite solo porzione di un'abitazione e non avendo una scala propria o in comune con altri per potervi accedere, di fatto non è un immobile appetibile per eventuali acquirenti. In queste condizioni il suo valore di mercato sarebbe nullo.

- [fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub 1](#)

Per questo bene vale lo stesso discorso appena fatto, infatti anch'esso non ha accesso dall'esterno e non costituisce un appartamento completo. Quindi secondo il CTU l'immobile avrebbe un valore di mercato nullo.

- [Terreni](#)

Il valore stimato per i terreni si riporta nella tabella che segue:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Immobile	Dimensione (mq)	Prezzo (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Gela, fogl. 212, part. 110	3870	2,0	7.740,00
Gela, fogl. 212, part. 248	9150	1,3	11.895,00
Gela, fogl. 212, part. 101	8720	2,0	17.440,00
Gela, fogl. 212, part. 260	2400	2,0	4.800,00
Gela, fogl. 212, part. 100 AA	860	1,3	1.118,00
Gela, fogl. 212, part. 100 AB	10000	2,0	20.000,00
Gela, fogl. 212, part. 102	5580	1,3	7.254,00
Gela, fogl. 212, part. 103	5580	1,3	7.254,00
Gela, fogl. 212, part. 104	4740	2,0	9.480,00
Niscemi, fogl. 10, part. 152	4370	2,0	8.740,00
Niscemi, fogl. 22, part. 33	5040	0,5	2.520,00
Niscemi, fogl. 22, part. 64	990	0,5	495,00
Niscemi, fogl. 42, part. 298	680	1,5	1.020,00
Niscemi, fogl. 42, part. 379	320	1,5	480,00
Niscemi, fogl. 42, part. 381	520	1,5	780,00

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

Considerando che alcuni terreni sono contigui e pertanto potrebbero avere più mercato se venduti in un'unica soluzione, il CTU ritiene opportuno dividere i beni in nove lotti così composti:

Lotto 1: terreni in Gela censiti al foglio 212, part. 110, 248, 101, 260, 100, 102, 103 e 104. Valore stimato **86.981,00 euro**. Quota pignorata 1/1.

Lotto 2: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 178. Valore stimato **43.000,00 euro**. Quota pignorata 1/2. Valore quota 21.500,00 euro.

Lotto 3: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 36, part. 186, sub. 2. Valore stimato **187.000,00 euro**. Quota pignorata 1/2. Valore quota 93.500,00 euro.

Lotto 4: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graffata alla part. 1037, sub. 1. Valore stimato **18.000,00 euro**. Quota pignorata 1/9. Valore quota 2.000,00 euro.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Lotto 5: terreno in Niscemi, censito al foglio 10, part. 152. Valore stimato **8.740,00 euro**. Quote pignorate 2/9. Valore quota 1.942,22 euro.

Lotto 6: terreni in Niscemi, censiti al foglio 22, part. Ille 33 e 64. Valore stimato **3.015,00 euro**. Quote pignorate 2/9. Valore quota 670,00 euro.

Lotto 7: terreni in Niscemi, censito al foglio 42, part. Ille 298, 379 e 381. Valore stimato **2.280,00 euro**. Quote pignorate 2/9. Valore quota 506,67 euro.

Lotto 8: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1036, sub. 2 graffata alla part. 1037, sub. 2. Quota pignorata 1/9.

Lotto 9: fabbricato in Niscemi, censito al foglio 51, part. 1040, sub. 1. Quota pignorata 1/9.

I fabbricati dei lotti 8 e 9 secondo il CTU dovrebbero essere esclusi dalla vendita, in quanto, non avendo accesso dall'esterno e non essendoci servitù di passaggio che permettano di farlo, sarebbero inutilizzabili se non da chi possiede le particelle limitrofe.

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

Le foto dei beni sono presenti nell'allegato n. 10, nel file telematico e nel CD depositato con la relazione.

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

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

I terreni in Gela al foglio 212, part. Ille 110, 248, 101, 260, 100, 102, 103 e 104, risultano essere nella disponibilità dell'esecutato.

Il fabbricato al foglio 36, part. 178, dalle informazioni rese nel corso delle operazioni peritali, risulta essere utilizzato in comodato d'uso gratuito dal figlio del debitore. Il relativo contratto non è stato fornito e non risulta registrato.

Il fabbricato al foglio 36, part. 186, sub. 2 è l'attuale residenza del debitore e trattasi di abitazione unifamiliare.

I fabbricati al foglio 51, part. 1036, sub. 1 graff. alla part. 1037, sub 1, così come la part. 1036, sub. 2 graff. alla part. 1037, sub 2, sono nella disponibilità di M. R. a seguito dell'atto di donazione.

Il fabbricato al foglio 51, part. 1040, sub. 1, è nella disponibilità di M. C. a seguito dell'atto di donazione.

I terreni in Niscemi: al foglio 10, part. 152, foglio 22, part. Ille 33 e 64, foglio 42, part. Ille 298, 379 e 381, sono nella disponibilità del debitore per la sua quota di proprietà.

v) 12) 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.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

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

Le planimetrie degli immobili sono nell' allegato n. 7, quelle redatte dal CTU sono nell'allegato n. 8, la documentazione fotografica è nell'allegato n. 10.

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

Nell'allegato n. 12 quanto richiesto.

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

Si rimanda alla risposta data al quesito "s".

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

Si rimanda alla risposta data al quesito "t".

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

Nell'allegato n. 13 il file con la relativa perizia.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

bb) alleggi 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)

Vedasi allegato n. 14.

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

La documentazione con quella integrata dal CTU risulta completa.

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

Vedasi allegato n. 16.

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

La perizia di stima in versione privacy è stata allegata al fascicolo telematico (all. n. 13). Gli identificativi dei beni periziati sono presenti nell'allegato n. 12.

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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

Trattasi di un sequestro conservativo, pertanto agli atti risulta la nota di trascrizione. Il procedimento ha colpito quote spettanti al debitore, ma dalla data del sequestro ad oggi, queste quote sono variate come già descritto in altri punti della relazione.

gg) 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

Nell'allegato n. 15 si riportano le certificazioni per i fabbricati censiti al catasto del comune di Niscemi al foglio 36, part.178 e part. 186, sub. 2.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2021 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, oltre a quanto altro richiesto, si è riuscito a determinare il valore degli immobili e dei relativi lotti:

Lotto n.	Catasto	Immobile	Valore stimato (euro)	Valore lotto (euro)	Quota pignorata
1	Terreni	Gela, fogl. 212, part. 110	7.740,00	86.981,00	1/1
		Gela, fogl. 212, part. 248	11.895,00		
		Gela, fogl. 212, part. 101	17.440,00		
		Gela, fogl. 212, part. 260	4.800,00		
		Gela, fogl. 212, part. 100	21.118,00		
		Gela, fogl. 212, part. 102	7.254,00		
		Gela, fogl. 212, part. 103	7.254,00		
		Gela, fogl. 212, part. 104	9.480,00		
2	Fabbricati	Niscemi, fogl. 36, part. 178	43.000,00	43.000,00	1/2
3	Fabbricati	Niscemi, fogl. 36, part. 186, sub. 2	187.000,00	187.000,00	1/2
4	Fabbricati	Niscemi, fogl. 51, part. 1036, sub. 1 graf. part. 1037, sub. 1	18.000	18.000	1/9
5	Terreni	Niscemi, fogl. 10, part. 152	8.740,00	8.740,00	2/9
6	Terreni	Niscemi, fogl. 22, part. 33	2.520,00	3.015,00	2/9
		Niscemi, fogl. 22, part. 64	495,00		
7	Terreni	Niscemi, fogl. 42, part. 298	1.020,00	2.280,00	2/9
		Niscemi, fogl. 42, part. 379	480,00		
		Niscemi, fogl. 42, part. 381	780,00		

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 19 aprile 2022

In fede



Ing. Angelo Claudio Ferrigno