

Ing. Fortunatx Ivan di Benedetto

Via Mantova, 11 – 93012 Gela (CL)

Tel. 388-3423718

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Gela

Dott.ssa Castellano Patrizia

Oggetto: Proc. R.G.Es. n. 54/2021

MOLINO ROCCASALVA GAETANO S.R.L. (avv. E. Guerrieri)

Contro

Xx XXXXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Fortunatx Ivan di Benedetto



1) PREMESSA

Il 30.03.2022 io sottoscritto ing. di Benedetto Fortunato Ivan iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. B106, già nominato consulente tecnico d'ufficio, il 06.03.2022, prestavo giuramento di rito accettando l'incarico conferito dal Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano che, per la causa in oggetto, richiedeva di 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.*
- i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*
- j) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla*



realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

*m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

s) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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) 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;

aa) alleghi 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) alleghi 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).

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.

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

- Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.

ii) Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

jj) a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

kk) b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2) IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 28.10.2021 repertorio n. 54 trascritto all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03.1.2022 al Registro generale n. 8 e Registro particolare n. 5, sono pignorati i seguenti immobili:

1. Laboratorio a piano terra del Cortile Tavella n.1-3 in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10, contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, natx a



- XXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1;
2. Locale commerciale a piano terra di via Salvino n.57-59 in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 11, contro Xx XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1;
 3. Abitazione a piano terra di c.da Mulara snc in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 483, contro Xx XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2, e contro XXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2;
 4. Terreno sito in c.da Mulara snc in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482, contro Xx XXXXXXX XXXXXXX, natx a Mazzarino (CL) il 06.07.1952, C.F. LBRCML52L06F065Z, per il diritto di proprietà 1/2, e contro XXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/2;
 5. Abitazione a piano terra di viale Regina Elena snc in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 33, contro Xx XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 2/15;
 6. Terreno sito in Mazzarino (CL), in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 569, contro Xx XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 2/15;

3) OPERAZIONI PERITALI

Sono stati avvisati le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 03.05.2022 rispettivamente con raccomandata A.R. del 12.04.2022 n.15359832581-6 l'esecutato, e con p.e.c. del 13.04.2022 l'avv. E. Guerrieri per il creditore. La raccomandata non è stata mai ritirata dall'esecutato, è ritornata indietro il 21.05.2022 per compiuta giacenza (Allegato 1). Nella data stabilita insieme al nominato custode Avv. di Benedetto Nicola ci siamo recati sul posto invano non avendo trovato



nessuno in tutti gli immobili pignorati. Il 06.05.2022, dopo essere riuscito a contattare telefonicamente l'esecutato per fissare un appuntamento, è stato svolto il sopralluogo. Per mancanza di personale nell'ufficio tecnico del Comune di Mazzarino, e per la scarsa operatività di quelli presenti il sottoscritto CTU, non ricevendo risposta alcuna, o risposte evasive, tramite pec, ha effettuato numero quattro trasferte, rispettivamente il 21.04.2022, 03.05.2022 in occasione del primo sopralluogo, il 06.05.2022 in occasione del secondo sopralluogo, e il 09.06.2022, per recuperare la documentazione riguardante gli immobili pignorati e presente in atti.

4) RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito a)

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Si specifica la provenienza, secondo la certificazione notarile, per ogni immobile pignorato seguendo la numerazione del paragrafo 2.

1. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10:

l'immobile appartiene all'esecutato, per l'intero e in regime di esclusività personale, per averlo acquistato con atto di compravendita Rep. 20527/10367, del 25.07.2005, del Notaio Emanuele Sergio Scichilone da Mazzarino, trascritto all'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 26.07.2005 ai nn.12026/8349, da potere di XXXXXXXX XXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Al dante causa XXXXXXXX XXXXXX il cespite è pervenuto in forza dell'atto pubblico Rep.9887, ricevuto il 31.07.1992 dal Notaio Scichilone da Mazzarino, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 10.08.1192 ai nn.9130/7673, da potere di XXXXXX XXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

2. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 11:

l'immobile appartiene all'esecutato, per l'intero e in regime di esclusività personale, per averlo acquistato con atto di compravendita Rep. 20527/10367



del 25.07.2005, del Notaio Emanuele Sergio Scichilone da Mazzarino, trascritto all’Agenzia del territorio di Caltanissetta il 26.07.2005 ai nn.12027/8350, da potere di XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXX XXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXX (XX). C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Ai danti causa XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX e XXXX la piena proprietà del cespite, per l’intero e in ragione di 1/2 ciascuno, fu devoluta, quanto alla quota di 1/3, in ragione di 1/6 ciascuno, in morte della madre XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, e ivi deceduta il xx.xx.xxxx, denuncia n.97 Vol.168 del 09.02.2005 U.R. di Gela, non trascritta, e, quanto alla quota di 2/3, in ragione di 1/3 ciascuno, in morte del padre, XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx e ivi deceduto il xx.xx.xxxx, denuncia n.686 Vol.156 del 10.09.1993 U.R. di Gela, trascritta all’Agenzia del territorio di Caltanissetta il 12.01.1998 ai nn.4892/4152.

Alla decuius XXXXXXXX XXXXXXXXXXX la quota di 1/3 fu devoluta in morte del coniuge XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, de cuius e denuncia su descritti.

A XXXXXXXX XXXXXXXXXXX il cespite pervenne per legittimi titoli antecedenti l’anno 1957.

Si rileva che per il su descritto cespite devoluto ai danti causa per diritto ereditario manca la continuità delle trascrizioni di cui all’art.2650 C.C., ricostruibile mediante formalità di accettazioni tacite di eredità, in morte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, in forza dell’atto dispositivo di beni ereditari Rep.20527/10367 del 25.07.2005. trascritto all’Agenzia del territorio di Caltanissetta il 26.07.2005 ai nn.12027/8350, posto in essere da XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX, su citati.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

3. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 483:

l’immobile è di proprietà, per l’intero ed in regime di comunione legale dei beni, dei coniugi Xx XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX, per edificazione eseguita sulla porzione di suolo, all’attualità distinta al Nuovo Catasto Terreni,



NCT, al foglio di mappa 111 p.la 483 Ente Urbano, il cui identificativo, in uno a quello della porzione rappresentata dalla p.la 482, deriva dalla soppressione dell'identificativo catastale del terreno originario già riportato al foglio di mappa 111, p.la 218, pervenuto ai su citati coniugi, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusta atto pubblico si compravendita Rep.7076/3292, ricevuto il 14.07.1989 dal Notaio Scichilone da Mazzarino (CL), trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 27.07.1989 ai nn. 8702/7318, da potere di ZZZZZZ ZZZZZZ, natx a XXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, e XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

4. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 111, p.la 482:

l'immobile è di proprietà, per l'intero ed in regime di comunione legale dei beni, dei coniugi Xx XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX, il cui identificativo, in uno a quello della porzione edificata e rappresentata dalla p.la 482, deriva dalla soppressione dell'identificativo catastale del terreno originario già riportato al foglio di mappa 111, p.la 218, pervenuto ai su citati coniugi, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusta atto pubblico si compravendita Rep.7076/3292, ricevuto il 14.07.1989 dal Notaio Scichilone da Mazzarino (CL), trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 27.07.1989 ai nn. 8702/7318, da potere di ZZZZZZ ZZZZZZ, natx a XXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, e XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

5. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.la 33:



l'immobile appartiene, per la piena proprietà e in quota di 2/15, al sig. Xx
Xxxxxxx Xxxxxxx per essergli stati devoluti, nella quota indicata, in morte del
padre Xx Xxxxxxx Xxxxx, natx a Xxxxxxxx (XX) il xx.xx.xxxx e ivi
deceduto il xx.xx.xxxx, denuncia n.200 Vol. 165 del 28.02.2002 U.R. di Gela,
trascritta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 25.11.2005 ai
nn.18982/12435.

Al de cuius Xx Xxxxxxx Xxxxx l'immobile pervenne per l'intero della piena
proprietà per legittimi titoli antecedenti l'anno 1957.

Si precisa che in morte di Xx Xxxxxxx Xxxxx l'altra quota pari a 13/15 è stata
devoluta per 5/15 alla coniuge Xxxxxxxx Xxxxxxxx, natx a Xxxxxxxx
(XX) il xx.xx.xxxx, e per 2/15 ciascuno ai germani Xx Xxxxxxx Xxxxxxx,
Xxxxxxx, Xxxxxxx e Xxxxxxxx, tutti nati a Xxxxxxxx (XX)
rispettivamente il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, e il xx.xx.xxxx.

Per detto immobile, stante la provenienza per diritto ereditario, non risultano
trascritte in favore di Xx Xxxxxxx Xxxxxxx formalità inerenti accettazione
espressa e/o tacita di eredità, per cui manca la continuità delle trascrizioni di cui
all'art. 2650 c.c.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento
NON è verificata.

6. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 569:

l'immobile appartiene, per la piena proprietà e in quota di 2/15, al sig. Xx
Xxxxxxx Xxxxxxx per essergli stati devoluti, nella quota indicata, in morte del
padre Xx Xxxxxxx Xxxxx, natx a Xxxxxxxx (XX) il xx.xx.xxxx e ivi
deceduto il xx.xx.xxxx, denuncia n.200 Vol. 165 del 28.02.2002 U.R. di Gela,
trascritta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 25.11.2005 ai
nn.18982/12435.

Al de cuius Xx Xxxxxxx Xxxxx l'immobile pervenne per l'intero della piena
proprietà per legittimi titoli antecedenti l'anno 1957.

Si precisa che in morte di Xx Xxxxxxx Xxxxx l'altra quota pari a 13/15 è stata
devoluta per 5/15 alla coniuge Xxxxxxxx Xxxxxxxx, natx a Xxxxxxxx
(XX) il xx.xx.xxxx, e per 2/15 ciascuno ai germani Xx Xxxxxxx Xxxxxxx,



Xxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx, tutti nati a xxxxxxxx (XX) rispettivamente il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, e il xx.xx.xxxx.

Per detto immobile, stante la provenienza per diritto ereditario, non risultano trascritte in favore di Xx xxxxxxx xxxxxxx formalità inerenti accettazione espressa e/o tacita di eredità, per cui manca la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

Si precisa che ai registri catastali il terreno pignorato per la quota di 2/15 non risulta intestato a Xx xxxxxxx xxxxxxx.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento NON è verificata.

Risposta al quesito b)

Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico.

Risposta al quesito c)

Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali sia attuali che storici limitatamente ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito d)

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Risposta al quesito e)

L'esecutato è coniugato con xxxxxxxxxxx xxxxx, natx a xxxxxxxx (XX) il xx.xx.xxxx, così come risulta dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Mazzarino, ricevuto dal CTU dopo aver richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato.

Risposta al quesito f)

Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Mazzarino NON vi sono annotazioni al margine (Allegato 2).

Risposta al quesito g)

Essendo l'esecutato coniugato in regime di comunione legale l'atto di pignoramento è stato notificato anche al coniuge comproprietario il 16.11.2021.

Risposta al quesito j)



1. **Lotto A - Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10-11:**

L'immobile è sito in una zona centralissima della cittadina di Mazzarino. Questi, essendo adibito a panificio, risulta composto da due unità catastali costituite dall'attività commerciale e dal laboratorio utile alla stessa. L'insieme risulta prospiciente su due pubbliche vie e più precisamente il vicolo Tavella a Sud, per quanto riguarda il laboratorio, e la via Salvino a Est-Nord, per quanto riguarda il locale commerciale, mentre risulta attiguo a fabbricati di altrui proprietà a Ovest e Nord. L'immobile in esame risulta situato al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra con copertura a falde. Complessivamente l'immobile ha una grandezza di 165 m² e una rendita di 1415,61 €.

2. **Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 483:**

L'immobile è sito nelle campagne mazzarinesi e precisamente in c.da Mulara, urbanisticamente ricade in zona agricola. Questi è composto da n. 3 camere, soggiorno, cucina e WC. Il fabbricato è stato costruito su una porzione di suolo dell'originaria p.lla 218, rientrava tra i c.d. edifici fantasma individuati dall'Agenzia del Territorio, nello specifico il 30.12.2008, e accatastato per obbligo dell'Agenzia delle Entrate in base alla legge 286/2006, dello stesso negli archivi comunali non risulta alcuna pratica. Si è verificata la possibilità di sanare amministrativamente il fabbricato non avendo trovato alcuna possibilità di regolarizzare il manufatto in oggetto. In conclusione il manufatto NON può essere oggetto di trasferimento.

3. **Lotto B - Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482:**

Il lotto di terreno adibito a Uliveto nasce dal frazionamento del lotto originario, p.lla 218, per edificazione in una porzione di questi. Urbanisticamente ricade in parte in zona "E.1" e in parte in zona "E.5" del P.R.G. definite rispettivamente come Zona agricola produttiva e Zona delle colture specializzate. A Nord confina con la p.lla 403; a Ovest con la p.lla 325 nonché la p.lla 483 di proprietà dell'esecutato; a Sud con la p.lla 219 e a Est con strada pubblica. Catastalmente l'immobile ha una grandezza 4096 m² comprensiva di strada di accesso al



fabbricato di cui al punto 2, per cui dovrà crearsi una servitù di passaggio, e una rendita di 19,04 €.

4. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 33:

I su scritti dati catastali individuano l'immobile originario costruito dal sig. Xx Xxxxxxx Xxxxx, padre dell'esecutato, alla fine degli anni '50. Successivamente negli anni '90 il decuius Xxxxx Xx Xxxxxxx e i figli Xxxxxxx e Xxxxxxxx ampliano abusivamente lo stesso fino a trasformarlo da n. 1 abitazione abitabile (su 1 livello) a n. 4 abitazioni abitabili, n. 1 abitazione ancora al rustico e n. 1 locale commerciale (su tre livelli). Seppur presenti negli archivi comunali le pratiche di condono di tutti gli immobili, presentate dai su citati germani e padre dell'esecutato, questi non sono mai stati accatastati e mai portati in successione ereditaria. Procedendo oggi all'accatastamento tutti gli immobili dovranno comunque essere intestati al decuius Xxxxx Xx Xxxxxxx, successivamente gli eredi dovranno provvedere all'integrazione della dichiarazione di successione n. 200, volume n. 165 del 28.02.2002, e solo allora tutti gli immobili risultanti potranno essere oggetto di trasferimento previa conclusione dell'iter di condono edilizio. Gli immobili allo stato attuale NON possono essere oggetto di trasferimento.

5. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 569:

Il lotto di terreno individuato dai su scritti dati catastali non risulta individuabile sul posto. Benché presente sulle mappe e ricadente in zona "B.1" del P.R.G., definita zona del tessuto urbano esistente e di completamento, essendo limitrofo al fabbricato descritto al punto 4, a causa di un non ancora definito ampliamento dello stesso potrebbe essere stato assorbito dal fabbricato stesso o costituire parte del marciapiede o della via pubblica. L'immobile NON può essere oggetto di trasferimento.

Risposta al quesito k)

Lotto A – Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Mazzarino angolo vico Tavella, via Salvino. Entrando da un accesso della via Salvino vi è il punto vendita di ca. 49 m², comunicante con lo spazio espositivo, a cui si può



accedere dal secondo ingresso di via Salvino, di ca. 16 m², collegato quest'ultimo ad un deposito di ca. 15 m². Sul retro, a cui si può accedere indipendentemente dal vicolo Tavella, vi è il laboratorio di ca. 92 m² con annessi i servizi igienici. Il locale si trova nel centro storico di Mazzarino a 170 m dal Municipio, in una zona piena di servizi con diverse attività commerciali, zona particolarmente frequentata con presente una scuola media a ca. 450 m. L'immobile risulta dismesso da luglio 2020 e ancora arredato, l'interno è totalmente rifinito e in ottime condizioni poiché ristrutturato nel 2001. Discreto il livello di pregio delle finiture interne così come l'impianto idrico ed elettrico che risultano in buono stato di conservazione. L'esterno risulta in ottimo stato di conservazione con il paramento murario a vista e ben rifinito.

È stato possibile accertare che i beni pignorati non risultano soggetti al pagamento dell'I.V.A. dato che il trasferimento proviene da persone fisiche.

Lotto B – Uliveto composto da ca. 50 piante, anche se non piantate rispettando le distanze ideali per la produzione questi risultano ben curate. Il lotto di terreno è comodamente raggiungibile dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi o dalla Strada Statale delle solfare n.190 proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime.

Risposta al quesito l)

Lotto A – Non è stato possibile reperire la documentazione originaria degli immobili, così come da attestazione ricevuta dall'Ufficio tecnico, tuttavia il fabbricato ricade all'interno del centro storico e a giudicare dalla tipologia di costruttiva risale alla fine dell'800 inizi del '900.

Risposta al quesito m)

Lotto A – Come scritto al punto precedente non vi è stata la possibilità di risalire alla licenza di costruire dell'immobile sito all'angolo tra la via Salvino e io vicolo Tavella. Per completezza si riportano i dati del cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale richiesto il 22.03.2001 prot.5397 e autorizzato nel febbraio 2001.



Risposta al quesito n)

Allegato n. 3

Risposta al quesito o)

Lotto A

Catastalmente gli immobili sono censiti al foglio di mappa n. 222, p.lla 49:

- sub 10 cat. C/3 classe 1, consistenza 80 m², rendita € 322,27;
- sub 11 cat. C/1 classe 3, consistenza 73 m², rendita € 1.093,34.

Il lotto confina a Sud con Vicolo Tavella, a Nord con via Salvino e con il sub 4, a Est con via Salvino, a Ovest con il sub 9, e nella parte superiore con il sub 4.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Lotto B

Catastalmente l'immobile è censito al foglio di mappa n.111, p.lla 482, qualità Uliveto classe 2, consistenza 40 are e 96 centiare, reddito dominicale € 19,04.

Il lotto confina a Nord con la p.lla 403; a Ovest con la p.lla 325 nonché la p.lla 483; a Sud con la p.lla 219 e a Est con strada pubblica. A Nord, a confine con la p.lla 403 dovrà costituirsi la servitù di passaggio per la costituita p.lla 483.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Risposta al quesito p)

1. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10:

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile in regime di esclusività personale, per averlo acquistato giusta atto pubblico di compravendita Rep. 20527/10367, ricevuto il 25.07.2005 dal Notaio Emanuele Sergio Scichilone da Mazzarino, trascritto all'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 26.07.2005 ai nn.12026/8349, da potere di XXXXXXXX XXXXXX, natx il xx.xx.xxx a XXXXXXXX (XX).



2. Immobilie individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 11:

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile in regime di esclusività personale, per averlo acquistato giusta atto pubblico di compravendita Rep. 20527/10367, ricevuto il 25.07.2005 dal Notaio Emanuele Sergio Scichilone da Mazzarino, trascritto all'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 26.07.2005 ai nn.12027/8350, da potere di XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXX (XX), e XXXXXXX XXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXX (XX).

3. Immobili individuati in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482-483:

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili in regime di comunione legale dei beni, insieme al coniuge XXXXXXXXXXX XXXXX, per edificazione eseguita sulla porzione di suolo, all'attualità distinta al NCT, Nuovo catasto Terreni, con la p.lla 483, il cui identificativo – in uno a quello della porzione rappresentata dalla p.lla 482 – deriva dalla soppressione dell'identificativo catastale del terreno originario già riportato al foglio di mappa n. 111, p.lla 218, pervenuto ai su citati coniugi, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusta atto pubblico di compravendita Rep. 7076/3292, ricevuto il 14.07.1989 dal Notaio Emanuele Sergio Scichilone da Mazzarino, trascritto all'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 27.07.1989 ai nn.8702/7318, da potere di ZZZZZZZ ZZZZZZZ, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXX, e XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXX.

4. Immobilie individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 33:

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile per la piena proprietà in quota di 2/15 per essergli stati devoluti, nella quota indicata, in morte del padre Xx XXXXXXX XXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXX (XX) e deceduto il xx.xx.xxxx, denuncia n.200 Vol.165 del 28.02.2002 U.R. di Gela, trascritta all'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 25.11.2005 ai nn. 18982/12435. L'altra quota di piena proprietà, pari a 13/15, è



stata devoluta per 5/15 alla coniuge superstite XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, natx il xx.xx.xxxx a XXXXXXXXXXX (XX), e per 2/15 ciascuno ai germani Xx XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX, tutti nati a XXXXXXXXXXX (XX) rispettivamente, il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx e il xx.xx.xxxx.

Allo stato attuale l'immobile NON può essere oggetto di frazionamento alcuno, successivamente all'iter descritto al punto 4, lettera j di pag. 16 potrà predisporre un progetto di divisione con la creazione di porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

5. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 569:

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita NON era intestataria dell'immobile.

Risposta al quesito q)

1. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10:

Fino all'anno 1992 l'immobile risultava di proprietà di XXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1; il 31.07.1992 in forza dell'atto di compravendita, Rep. 9887, rogante notaio Scichilone Emanuele Sergio, viene trasferito a XXXXXXX XXXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nel 2005 il bene viene trasferito a Xx XXXXXXX XXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita, Rep.20527, rogante notaio Scichilone Emanuele Sergio, per la quota di 1/1 come bene personale. Sul bene in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:

- Ipoteca volontaria n. 20527/10367 del 25.07.2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei castelli e degli Iblei, Società Coop., a responsabilità limitata, con sede in Mazzarino (CL) C.F. 01617330855, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Ipoteca legale n. 155/2014 del 15.10.2014 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;



- Atto esecutivo cautelare – Pignoramento esattoriale n. 734/2016 del 27.06.2016, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. 54/2021 del 28.10.2021, a favore di Molino Gaetano Roccasalva S.R.L., con sede in Modica (RG), C.F. 00863470886, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 2. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 222, p.lla 49, sub 10:

Fino all'anno 1993 l'immobile risultava di proprietà di XXXXXXX XXXXXXXXX, natx a XXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1; alla morte, il xx.xx.xxxx, il bene veniva trasferito per successione agli eredi XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, per la quota di 1/3, XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXX, natx a XXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, per la quota di 1/3, e XXXXXXX XXXX, vol. natx a XXXXXXX il xx.xx.xxxx, per la quota di 1/3, in forza della denuncia n.686 Vol.156 del 10.09.1993; alla morte di XXXXXXX XXXXXXX, il xx.xx.xxxx, il bene viene trasferito per successione agli eredi XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXX e XXXX, per la quota di 1/6 ciascuno, in forza della denuncia n. 97 Vol.168 del 09.02.2005; nel 2005 il bene viene trasferito a Xx XXXXXXX XXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita, Rep.20527, rogante notaio Scichilone Emanuele Sergio, per la quota di 1/1 come bene personale. Sul bene in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:

 - Ipoteca volontaria n. 20529/10368 del 25.07.2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei castelli e degli Iblei, Società Coop., a responsabilità limitata. con sede in Mazzarino (CL) C.F. 01617330855, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
 - Ipoteca legale n. 155/2014 del 15.10.2014 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in



- Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Atto esecutivo cautelare – Pignoramento esattoriale n. 734/2016 del 27.06.2016, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
 - Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. 54/2021 del 28.10.2021, a favore di Molino Gaetano Roccasalva S.R.L., con sede in Modica (RG), C.F. 00863470886, e e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;
3. Immobili individuati in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482-483:
Fino all'anno 1989 risultava essere un immobile individuato in catasto con la p.lla 218, di proprietà di XXXXXXX XXXX XXXXX, natx a XXXXXXX il xx.xx.xxxx, XXXXXXX XXXXXXX, natx a XXXXXXX il xx.xx.xxxx, XXXXXXXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXXXXXXXXXX il xx.xx.xxxx; nel 1989 il bene viene trasferito a Xx XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX in forza dell'atto di compravendita, Rep.7076, rogante notaio Scichilone Emanuele Sergio, per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà e in regime di comunione legale dei beni. Nel 2011 vengono costituite le p.lle 482 e 483 per edificazione in una parte del lotto di terreno.
Sui beni in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:
- Ipoteca legale n. 155/2014 del 15.10.2014 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX per la quota 1/2 della piena proprietà;
 - Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. 54/2021 del 28.10.2021, a favore di Molino Gaetano Roccasalva S.R.L., con sede in Modica (RG), C.F. 00863470886, e contro Xx XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà;
4. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 33:
Fino all'anno 2001 l'immobile risultava di proprietà di Xx XXXXXXX XXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, per la quota di 1/1; alla morte, il



xx.xx.xxxx, il bene veniva trasferito per successione agli eredi XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, natx a XXXXXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx, per la quota di 5/15, e i
germani Xx XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e
XXXXXXXX, tutti nati a XXXXXXXXXXX (XX) rispettivamente il xx.xx.xxxx, il
xx.xx.xxxx, il xx.xx.xxxx, xx.xx.xxxx, per la quota di 2/15
ciascuno di proprietà; in forza della denuncia n.200 Vol.165 del 28.02.2002. Sul
bene in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:

- Ipoteca legale n. 155/2014 del 15.10.2014 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.
77 del DPR 602/73, a favore di Riscossione Sicilia SPA, con sede in
Caltanissetta C.F. 00833920150, e contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di
2/15 della piena proprietà;
- Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. 54/2021 del
28.10.2021, a favore di Molino Gaetano Roccasalva S.R.L., con sede in Modica
(RG), C.F. 00863470886, e contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 2/15
della piena proprietà;

5. Immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 73, p.lla 569:

A tutt'oggi l'immobile risulta intestato ad XXXXXXXX XXXXX fu XXXXXXXX,
XXXXXXXX, XXXXXX fu XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXX
XXXXXXXX ognuno per le proprie quote non specificate.

Sempre se dimostrabile la correttezza della denuncia di successione n.200/165
del decuius Xx XXXXXXXX XXXXX, la trascrizione della stessa riguarda anche il su
citato immobile, nonché:

- Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. 54/2021 del
28.10.2021, a favore di Molino Gaetano Roccasalva S.R.L., con sede in Modica
(RG), C.F. 00863470886, e contro Xx XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 2/15
della piena proprietà;

Risposta al quesito r)

Lotto A

Il valore di mercato degli immobili si calcola moltiplicando il costo unitario per i
metri quadrati della superficie commerciale dell'immobile esistente e/o realizzabile.



Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro possa influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie. Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 1.160,00 € a 1.250,00 € al mq di superficie commerciale. Per la stima degli immobili in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a 1.200,00 €.

Superficie commerciale laboratorio: 107,00 m²

Superficie commerciale negozio: 99,00 m²

Superficie Totale 107 + 99 = 206 m²

Il valore di stima ammonta a 206 m² x 1.200,00 € = 247.200,00 €

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: 247.200,00 € – 10% = **222.480,00 €**

Lotto B

Il terreno, meglio identificato alla lettera o di pag.18, risulta essere 4.096 m², considerando l'eliminazione di una striscia larga tre metri sul confine Nord per l'istituzione di una servitù di passaggio per la p.lla 483, si avrà una grandezza finale pari a 3.723 m². Da un'analisi dei prezzi di mercato effettuata presso gli operatori del settore, il costo unitario al m² oscilla tra 9,65 € e 9,85 €. Per la stima del terreno in oggetto, considerando che la superficie non è interamente coperta né la piantumazione è effettuata con le giuste distanze, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario minimo ridotto del 15%.

Superficie 3.723 m² x 9,65 = 35.926,95 €

Stima 35.926,35 – 15% = **30.537,91 €**



Risposta al quesito s)

Lotto A

Si è verificata la possibilità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti, ma a causa della posizione del laboratorio (all'interno di un vicolo) e degli impianti esistenti in comune, il CTU è giunto alla conclusione che la vendita in un unico lotto risulterebbe la più vantaggiosa. La vendita in due lotti separati.

- Locale commerciale sito nel centro storico del Comune di Mazzarino, all'angolo tra la via Salvino e il vicolo Tavella, a pochi passi dal Municipio e dalle piazze principali, costituito da: punto vendita di ca. 50 m²; esposizione di ca. 16 m²; deposito/esposizione di ca. 16 m²; laboratorio di ca. 90 m²; due bagni e un antibagno per un totale di 206 m² lordi. Il locali hanno n. 2 aperture su vicolo e n.3 su via Salvino. L'immobile è privo di finitura esterna con paramento a vista tipico del centro storico, con infissi in legno e vetro camera. Il livello di pregio delle finiture interne risulta buono, così come l'impianto idrico ed elettrico che risultano in buono stato di conservazione e in piena efficienza. tutto in ottimo stato di conservazione. Il tutto si trova in ottimo stato di conservazione e abbisognavole solo di piccola manutenzione ordinaria.

Gli immobili sono censiti in catasto al foglio di mappa:

n. 222, p.lla 49, sub 10, cat. C/3, classe 1, consistenza 80 m², rendita 322,27 €;

n. 222, p.lla 49, sub 11, cat. C/1, classe 3, consistenza 73 m², rendita 1.093,34 €.

Lotto B

Lotto di terreno sito nel Comune di Mazzarino, c/da Mulara, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale delle solfare n.190 o dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime (coordinate 37.274465, 14.174151). Il terreno è coltivato a uliveto composto da n.50 piante ben curate. L'immobile catastalmente è censito in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482, qualità Uliveto, classe 2, Superficie 4.096 m², reddito dominicale 19,04 €.

Risposta al quesito t)

Allegato n. 4-5



Risposta al quesito u)

I beni pignorati per cui è stato predisposto il piano di vendita al punto s di pag. 24-25 risultano: Lotto A libero da qualsiasi uso, Lotto B terreno coltivato dall'esecutato. Nelle ricerche non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene. Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Risposta al quesito v)

Dalle attestazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito w)

Allegati 4 e 5

Risposta al quesito x)

Lotto A

Locale commerciale sito nel centro storico del Comune di Mazzarino, all'angolo tra la via Salvino e il vicolo Tavella, a pochi passi dal Municipio e dalle piazze principali, costituito da: punto vendita di ca. 50 m²; esposizione di ca. 16 m²; deposito/esposizione di ca. 16 m²; laboratorio di ca. 90 m²; due bagni e un antibagno per un totale di 206 m² lordi. Il locali hanno n. 2 aperture su vicolo e n.3 su via Salvino. L'immobile è privo di finitura esterna con paramento a vista tipico del centro storico, con infissi in legno e vetro camera. Il livello di pregio delle finiture interne risulta buono, così come l'impianto idrico ed elettrico che risultano in buono stato di conservazione e in piena efficienza. tutto in ottimo stato di conservazione. Il tutto si trova in ottimo stato di conservazione abbisognevole solo di piccola manutenzione ordinaria.

Gli immobili sono censiti in catasto al foglio di mappa:

n. 222, p.la 49, sub 10, cat. C/3, classe 1, consistenza 80 m², rendita 322,27 €;

n. 222, p.la 49, sub 11, cat. C/1, classe 3, consistenza 73 m², rendita 1.093,34 €

Prezzo a base d'asta lotto A 222.480,00 €



Lotto B

Lotto di terreno sito nel Comune di Mazzarino, c/da Mulara, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale delle solfare n.190 o dalla strada provinciale n.27 Mazzarino-Riesi proseguendo sulla strada comunale che collega queste ultime (coordinate 37.274465, 14.174151). Il terreno è coltivato a uliveto composto da n.50 piante ben curate. L'immobile catastalmente è censito in catasto al foglio di mappa n. 111, p.lla 482, qualità Uliveto, classe 2, Superficie 4.096 m², reddito dominicale 19,04 €.

Prezzo a base d'asta lotto A 30.538,00 €

Risposta al quesito y)

Punto s pag. 24

Risposta al quesito z)

Quesito t

Risposta al quesito aa)

Allegato 6

Risposta al quesito bb)

Allegato 7

Risposta al quesito ff)

Allegato 8

Risposta al quesito kk)

Anche se, allo stato attuale, gli immobili esistenti al posto del fabbricato di cui al 5 di pag. 9 non sono stati oggetto di perizia, si è provveduto a richiedere i certificati storici di residenza degli occupanti.

Si specifica che gli occupanti sono: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, Xx XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX, Salvatore e XXXXXXXXXXX XXXXX. Allegato 9

Gela, 28 Luglio 2021

Il C.T.U.
ing. di Benedetto Fortunato Ivan

