



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

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

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 53/2023, promossa da Prisma SPV SRL c/o [REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo

INGEGNERI DI CALTANISSETTA
Ingegnere
RANIOLO EMANUELE
SEZ. A - SET. a
N° 1313



Sommario

PREMESSA	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	10
ACCERTAMENTI PRELIMINARI.....	11
Lettera a) – “ <i>Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i> ”	11
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”	11
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”	12
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”	13
Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell’esecutato”	14
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”	14
RISPOSTA AI QUESITI.....	14
QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”	15
QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”	15
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”	16
QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”	16
QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”	16
QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”	16
QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”	17
QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”	17
QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”	18
QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”	19
QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”	19
QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”	19
QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”	20
QUESITO N.14 – “ <i>Elementi utili per la vendita del bene</i> ”	20
QUESITO N.15 – “ <i>Dichiarazione sulla certificazione energetica</i> ”	20



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

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. N° 53/2023, promossa da Prisma SPV SRL c/o [REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 25/01/2024 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. Emanuele Raniolo, con studio in Gela nella via G. Rossini n° 43, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1313, a consulente tecnico.

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

a) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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



ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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



- e) *In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*
- f) *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
- g) *Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*
- h)
- i) *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*
- j) **1)** *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- k) **2)** *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*



- l) 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- m) 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quotain 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 fabbrica;

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



Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

z) 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) 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).

cc) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria.



Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

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

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

gg) - Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 08/04/2024 alle ore 16:30, presso il bene immobiliare oggetto di causa, sito a Gela nella via Settefarine n. 150 contraddistinto in catasto fabbricati al fg. 145, particelle 184 sub 4.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, del Custode Giudiziale Avv. Mascali Francesco e della sig.ra [REDACTED], in qualità di coniuge dell'esecutato.

Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state



annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente bene immobiliare:

1) IMMOBILE: Indirizzo – via Settefarine n. 150, GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A/2) Abitazione di tipo civile : Sez: Foglio: 145

Particella: 184 sub 4.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

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

CANOTTO CROCIFISSO

1. TRASCRIZIONE nn 10000/8387 del 14/09/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/08/2023 di repertorio 759 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela sede Gela (CL) a favore di PRISMA SPV SRL con sede a Roma CF: 05028250263 (richiedente PRISMA SPV SRL CF: 05028250263 Lungotevere Flaminio 18 contro [REDACTED] grava su Gela Fg 145 part. 184 sub. 4.

Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

COMUNE DI GELA

- **foglio 145 particella 184 sub 4:** categoria A/2 di classe 1, superficie 175 m².

INTESTATO a: [REDACTED];



Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. [REDACTED]

[REDACTED], si certifica che, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/09/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, bene personale dell'immobile Gela foglio 145 part. 184 sub 4, è pervenuta per atto di divisione del 21/10/2005 numero di repertorio 35553 Notaio [REDACTED] sede Niscemi (CL) trascritto il 04/11/2005 nn. 17417/11631 da comproprietà con [REDACTED] nata a Gela (CL) il [REDACTED]

[REDACTED].

- All'esecutato [REDACTED], la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] numero 224 vol. 150 Ufficio del registro di Gela trascritta il 10/01/1989 ai nn. 411/392 devoluta per legge.

NB. non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

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

1. ISCRIZIONE nn.5996/1283 del 21/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 14/09/2009 numero di repertorio 8262/3340 notaio [REDACTED] sede a Riesi (CL) a favore di Unicrediti Family Financing Bank S.P.A. sede di Milano CF:



05140920017 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 75.000,00 Totale 112.500,00, durata 20 anni. Grava su Gela Fg. 145 part. 184 sub 4.

2. TRASCRIZIONE nn 10000/8387 del 14/09/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/08/2023 di repertorio 759 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela sede Gela (CL) a favore di PRISMA SPV SRL con sede a Roma CF: 05028250263 (richiedente PRISMA SPV SRL CF: 05028250263 Lungotevere Flaminio 18 contro [REDACTED]

[REDACTED] grava su Gela Fg 145 part. 184 sub. 4.

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della relazione notarile, alla data del 14/09/2023, risulta essere censito:

Catasto fabbricati di Gela (CL) foglio **145** part. **184** sub. **4** natura A2 classe 1 consistenza 8 vani totale 185 mq escluse aree scoperte 175 mq rendita catastale € 640,41 indirizzo via settefarine n. 150 piano 2, in ditta a : [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: Superficie di impianti pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da Variazione del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 (n. C00141/1998) – Fabbricato in Costruzione.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Dati derivanti da: Classamento automatico del 17/02/1986 in atti dal 28/08/1990 (n. 291A/1986) annotazioni fabbricato in costruzione.

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

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà dell'esecutata relativamente ai



beni pignorati, si precisa che:

- Sig. [REDACTED]: Coniugato;

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell'esecutato”

Dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di GELA (CL) al n. [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in Gela (CL)

il [REDACTED]

[REDACTED], in comunione legale dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”

Come si evince dall'assenza di annotazioni riportate nell'atto di matrimonio, i coniugi Sig. Canotto Crocifisso e la Sig.ra Messina Ornella hanno scelto il regime di comunione dei beni.

Si precisa, che il pignoramento del bene oggetto di perizia non risulta notificato al coniuge.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

RISPOSTA AI QUESITI

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



QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”

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

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

1) **IMMOBILE:** Indirizzo – Indirizzo – via Settefarine n. 150, GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A/2) Abitazione di tipo civile : Sez: Foglio: 145

Particella: 184 sub 4.

QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”

Il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è composto da un'unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato sito in Gela di seguito meglio descritto.

Il fabbricato sito in Gela nella via Settefarine n. 158, censito al catasto nel foglio 145 particella 184 sub 4 è costituito da 4 piani fuori terra. Nello specifico, la struttura portante del fabbricato risulta realizzato in cemento armato ordinario e da tamponature esterne ed interne in laterizio, il tutto con tetto a doppia falda. Le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa sono di discreta qualità, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia. Il prospetto dell'intero edificio risulta in discrete condizioni, anche se non perfettamente rifinito in tutte le sue parti.

Si allega documentazione fotografica del bene.



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

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Gela, il fabbricato oggetto della presente consulenza estimativa, sito nel Comune di Gela, risulta costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Gela, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è stato realizzato abusivamente e successivamente regolarizzato per mezzo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Gela in data 06.03.2003 attraverso il provvedimento n. 292.

Si allega la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Gela.

QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”

Il fabbricato sito nel comune di Gela ricade nella zona B6.5 come si evince **nel PRG adottato**

- **foglio 145 particella 184 sub. 4** : porzione B6.5 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO
SOGGETTO A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA

QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”

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

1) **IMMOBILE:** Indirizzo – Indirizzo – via Settefarine n. 150, GELA Tipo Catasto:

Urbano Classe/Tipologia: (A/2) Abitazione di tipo civile : Sez: Foglio: 145



morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED]
[REDACTED] Ufficio del registro di Gela trascritta il 10/01/1989 ai nn. 411/392
devoluta per legge.

QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”

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

foglio	particella	Superficie in mq	Valore stimato €/m ²	Valore di mercato €
145	184/4	175 mq	€ 700,00	€ 122.500,00
Valore di mercato totale:				€ 122.500,00

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia è di **Euro 122.500,00** (Euro



centoventiduemilacinquecento/00). Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”

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

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

LOTTO 1: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Gela in via Settefarine n. 150 al secondo piano, per un totale mq 175, Identificata in catasto del comune di Gela al foglio 145, particelle 184 sub 4. Proprietà 1/1.

Valore di mercato totale: € 122.500,00

QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato, alla data del sopralluogo, dai debitori.

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

QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

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



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

QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”

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

QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene”

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

1) **IMMOBILE:** Abitazione di tipo civile sita in Gela nella Via Settefarine n. 150, posta al piano secondo, identificata in catasto fabbricati del Comune di Gela al Foglio: 145 Particella 184 sub 4, mq 175.

QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”

Nel bene oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica per l’abitazione contraddistinta al catasto del comune di Gela al foglio 145, particelle 184 sub 4.

Si allega l’Attestazione di Prestazione Energetica dell’unità immobiliare oggetto di perizia.



Il sottoscritto, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal Sig. Giudice e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

ALLEGATI

In allegato:

- verbale di inizio delle operazioni peritali;
- n° 1 lettere raccomandate A/R, n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- visure catastali;
- estratto di mappa;
- Planimetria;
- estratto dell'atto di matrimonio;
- Certificati di residenza;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- Relazione ex art. 567 cpc redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano;
- Documentazione fotografica;
- Elenco delle ispezioni ipotecarie;
- Concessione edilizia in sanatoria.

Gela li, 29/04/2024

IL C.T.U.

Dott. ing. Emanuele Raniolo

