

**Tribunale Civile di**  
**Gela**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 25/2021

promossa da

Contro

000000

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

Nella Causa per Espropriazione Immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 20/02/2022 ha disposto la nomina a C.T.U. del sottoscritto Ing. Gabriele Rocco Loggia, domiciliato in Gela in Via Martorana n. 123, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1333.

Il giorno 27/10/2022 accettavo l'incarico, prestavo il giuramento di rito e mi assegnava il seguente 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 ciascunodegli 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 nel 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)-Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:
- i)- 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;
- j)- 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;*
- k)- 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;
- l)- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;
- m)- 5)-ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato



dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

n)- 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;

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

p)- 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;

q)- 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;

r)-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;

s)-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;

t)- 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;

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

v)- 13)-ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione



fotografica che idoneamente li raffiguri;

w)- 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.

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

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

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.

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Gabriele Rocco Loggia, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato il sopralluogo dell'immobile staggito, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

### **QUESITI lettere a), b), c), d), e), f), g):**

-Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Palermo;

-La certificazione delle iscrizioni è estesa al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento fino alla data del 21/06/2021 ed è stata richiesta per il soggetto proprietario

-La certificazione delle trascrizioni è stata richiesta sia a favore, che contro, sino all'atto di acquisto ed in data antecedente al ventennio;

-La certificazione Notarile risale all'atto di acquisto ed in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;



-Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico dalla data dell'atto di acquisto ed antecedente al ventennio alla trascrizione del pignoramento;

-I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;

-Nella certificazione Notarile si precisa che **i beni pignorati al debitore sono per l'intero in piena proprietà.**

**QUESITI lettere i), j), k), l), m), o):**

I beni oggetto della presente perizia si trovano nel territorio del Comune di Niscemi nella Via Giovanni XXIII° n. 6 – 13 e 15, è sono di esclusiva proprietà della Signora [redacted] (proprietaria 1/1).

**I beni pignorati [redacted] no i seguenti:**

**1)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano allo stato grezzo, con terrazza praticabile a terzo piano, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, superficie totale mq. 78,00, totale escluse aree scoperte mq. 73,00 consistenza vani 3 rendita catastale €. 60,43 (Piano T-1-2). (vedi visura allegata);**

**2)-Unità immobiliare di piano terra, adibita ad attività artigianale, sita in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 15, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 5, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq. 64,00, totale mq. 74,00, rendita catastale €. 251,20 (Piano T). (vedi visura allegata);**

**3)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, superficie totale mq. 68,00, totale escluse aree scoperte mq. 59,00 consistenza vani 2 rendita catastale €. 58,26 (Piano T-1-2). (vedi visura allegata);**

L'immobile di cui alla particella n. 938 sub 1, corrisponde a quella riportata nel pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre la particella n. 991 sub 1, (riportata nel pignoramento e nella nota di trascrizione, con pratica di divisione



Docfa n. CL 0018577 del 01/03/2007 è stata soppressa creando la particella n. 991 sub 3 e la particella n. 991 sub 5.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 14 del mese di Dicembre 2022, unitamente all'Avv. Giuseppe Cannarozzo, nella qualità di custode giudiziario, ci siamo recati in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, per accedere agli immobili pignorati.

Dopo avere suonato il campanello di tutti e tre gli immobili, nessuno ha risposto. Da informazioni assunte in loco, la [redacted] ulta trasferita all'estero. Gli immobili appaiono non occupati. Il custode si riserva di incaricare una ditta al fine di procedere con l'accesso forzoso, riservandosi altresì di trasmettere al G.E. il relativo preventivo di spesa.

Alle ore 11,30 si chiudeva il verbale.

Successivamente in data 22 Giugno 2023, alle ore 11:30, unitamente all'Avv. Giuseppe Cannarozzo, nella qualità di custode giudiziario, ci siamo recati in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, per accedere agli immobili pignorati.

È altresì presente [redacted]

Si procede quindi all'apertura della porta di ingresso dell'immobile sito al civico n. 6 della Via Giovanni XXIII°. Il fabbricato è costituito da piano terra, primo e secondo piano con terrazza praticabile a terzo piano. Risultano rifinite le unità immobiliari di piano terra e primo piano, mentre il secondo piano risulta allo stato grezzo, privo di infissi sia interni che esterni, e non catastato. (vedi fotografie allegate).

Successivamente si accede nell'immobile sito al civico n. 13/15 di Via Giovanni XXIII°. L'unità immobiliare di piano terra, adibita ad attività artigianale, sita al civico n. 13, risulta rifinita in ogni sua parte e si trova in buono stato di conservazione. Successivamente si accede all'immobile sito al civico n. 15, il quale si compone di un vano scala allo stato grezzo e un primo piano rifinito con pavimenti in scaglia di marmo e privo di servizio igienico, con soprastante terrazza praticabile a secondo piano, (vedi fotografie allegate).

Alle ore 12,47, si chiudeva il verbale, dandone lettura a tutti gli intervenuti.

Che successivamente il sottoscritto si è recato al Comune di Niscemi per accertare la regolarità urbanistica del fabbricato, composto da piano terra, primo piano e secondo piano, con terrazza praticabile a terzo piano, sito nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1.



Esso è stato realizzato abusivamente nel 1979 e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986 prot. n. 27132, in corso di definizione. Mentre il fabbricato composto da piano terra, adibito ad attività artigianale e da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile, adibito a civile abitazione, sito nella Via Giovanni XXIII° n. 13-15, in catasto al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e particella n. 991 sub 5, il Comune di Niscemi ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 588 del 15/03/2006; La concessione edilizia n. 26 del 21/12/2006 per cambio di destinazione d'uso per l'unità immobiliare di piano terra ed in data 22/05/2007 il certificato di agibilità. Che il sottoscritto si è collegato con l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per estrarre copia delle visure catastali, del foglio di mappa e delle planimetrie catastali dei fabbricati. Le planimetrie catastali coincidono con lo stato dei luoghi esclusivamente per la particella n. 991 sub 5 e n. 991 sub 3, mentre, la particella n. 938 sub 1, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi con la mancanza totale del secondo piano e della terrazza.

**Pertanto, l'aggiudicatario, prima dell'eventuale passaggio di proprietà, dovrà procedere a verificare presso il Comune di Niscemi, la regolarità urbanistica del fabbricato sito nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1 ed aggiornare la documentazione catastale con la presentazione di una nuova planimetria catastale.**

QUESITI lettere p), q):

**CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO PRECEDENTE**

**Beni di proprietà d**

Dai certificati rilasciati dalla Agenzia del Territorio, servizio pubblicità Immobiliare di Caltanissetta, il fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, ex particella n. 991 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13 - 15, oggi in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e 991 sub 5, è pervenuto alla Signora  per la quota dell'intero in piena proprietà (proprietaria 1/1), in forza di atto di compravendita del Notaio Ferrara Filippo di Niscemi in data 16/03/2006, rep. n. 42322/14273, trascritto il 22/03/2006 al nn. 5884/3459, da poter



nata a Niscemi il 22/08/1954, alla quale era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di donazione accettata del 05/09/1975, notaio Pisa Vincenzo, in Niscemi rep. n. 4641/2376, trascritto il 20/09/1975 al nn. 9366/8167, da potere della [redacted]  
28/02/1928.

il fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, è pervenuto alla [redacted]

[redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà (proprietaria 1/1), in forza di atto di compravendita del Notaio Ferrara Filippo di Niscemi in data 28/03/2007, rep. n. 43989/15095, trascritto il 04/04/2007 al nn. 5823/4511, da potere di [redacted] nata a Vittoria il 21/02/1970, alla quale era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di donazione accettata del 29/09/1993, notaio Pisa Gian Vincenzo, in Niscemi rep. n. 20695, trascritto il 19/10/1993 al nn. 10268/8580, da [redacted]

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti:

#### **GRAVAMI**

- 1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 21/06/2021 ai nn. 6309/5403, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/05/2021, Tribunale di Gela rep. N. 346, a favore [redacted] S.R.L., con sede a Roma – codice fiscale 14535321005 e contro la Signo [redacted]  
-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, ex particella n. 991 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13 - 15, oggi in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e 991 sub 5  
-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6.
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 19/07/2006 ai nn. 13944/4438, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/07/2006 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. 42938/14526, a favore della [redacted] in sede in Padova – codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Niscemi Viale Mario Gori n. 172 e contro [redacted] nata a Niscemi il 14/06/1975, per un importo di €. 138.000,00 ed un capitale di



€. 69.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, ex particella n. 991 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13 - 15, oggi in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e 991 sub 5

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6.

- 3) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/04/2007 ai nn. 5824/768, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/03/2007 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. 43990/15096, a favore della [REDACTED] con sede in Padova – codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Niscemi Viale Mario Gori n. 172 e contro la Signo [REDACTED] 14/06/1975, per un importo di €. 90.000,00 ed un capitale di €. 45.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, ex particella n. 991 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13 - 15, oggi in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e 991 sub 5

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6.

- 4) **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 15/02/2016 ai nn. 1183/110, nascente da ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73 del 10/02/2016, repertorio n. 15206/2015, a favore di Riscossione Sicilia SpA sede di Caltanissetta, con domicilio ipotecario eletto Viale della Regione n. 79/C è contro la [REDACTED] un montante ipotecario di €. 70.234,98 ed un capitale di €. 35.117,49.

Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, ex particella n. 991 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13 - 15, oggi in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3 e 991 sub 5

-fabbricato di cui al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6.



Dopo la vendita degli immobili, si dovranno ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- 1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 21/06/2021 ai nn. 6309/5403, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/05/2021, Tribunale di Gela rep. N. 346, a favore [redacted] S.R.L., con sede a Roma – codice fiscale 14535321005 e contro la [redacted]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 19/07/2006 ai nn. 13944/4438, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/07/2006 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. 42938/14526, a favore della [redacted] con sede in Padova – codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Niscemi Viale Mario Gori n. 172 e contro la [redacted] a Niscemi il 14/06/1975, per un importo di €. 138.000,00 ed un capitale di €. 69.000,00;
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04/04/2007 ai nn. 5824/768, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/03/2007 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. 43990/15096, a favore della [redacted] con sede in Padova – codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Niscemi Viale Mario Gori n. 172 e contro la [redacted] 14/06/1975, per un importo di €. 90.000,00 ed un capitale di €. 45.000,00
- 4) **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 15/02/2016 ai nn. 1183/110, nascente da ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73 del 10/02/2016, repertorio n. 15206/2015, a favore di Riscossione Sicilia SpA sede di Caltanissetta, con domicilio ipotecario eletto Viale della Regione n. 79/C è contro la [redacted] montante ipotecario di €. 70.234,98 ed un capitale di €. 35.117,49.

**QUESITI lettere r), s), t), u), v), w), x), y), z):**

**STIMA DELL'IMMOBILE E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA**

**IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI GELA:**

Il metodo da me adottato è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, di fabbricati similari siti nella stessa zona.

**Metodo della stima Sintetica**



Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (quotazioni immobiliari OMI) per la zona in oggetto, tenuto conto che:

-il fabbricato sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, composto da piano terra, primo piano e secondo piano allo stato grezzo, con terrazza praticabile a terzo piano, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, è adibito a civile abitazione;

-l'unità immobiliare di piano terra sita in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 15, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 5, è adibita ad attività artigianale;

-il fabbricato sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13, composto da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3, è adibito a civile abitazione, considerando le loro caratteristica intrinseche ed estrinseche, si è riscontrato per immobili simili il seguente prezzo medio corrente:

-Per abitazione: €. 700,00 al mq;

-Per abitazione allo stato grezzo: €. 350,00 al mq;

-Per attività artigianale: €. 900,00 al mq;

PERTANTO SI AVRA':

1)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano allo stato grezzo, con terrazza praticabile a terzo piano, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, superficie totale mq. 78,00, totale escluse aree scoperte mq. 73,00 consistenza vani 3 rendita catastale €. 60,43 (Piano T-1-2).

**-Piano terra e primo piano**

**-superficie totale catastale mq. 78,00 x €. 700,00= €. 54.600,00**

**-Secondo piano allo stato grezzo**

**-superficie totale catastale mq. 39,00 x €. 350,00= €. 13.650,00**

**SOMMANO**

**€. 68.250,00**

2)-Unità immobiliare di piano terra, adibita ad attività artigianale, sita in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 15, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33,



particella n. 991 sub 5, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq. 64,00, totale mq. 74,00, rendita catastale €. 251,20 (Piano T).

**-superficie totale catastale mq. 64,00 x €. 900,00= €. 57.600,00**

3)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, superficie totale mq. 68,00, totale escluse aree scoperte mq. 59,00 consistenza vani 2 rendita catastale €. 58,26 (Piano T-1-2).

**-superficie totale catastale mq. 68,00 x €. 700,00= €. 23.800,00**

**Predisposizione del piano di vendita:**

Trattandosi solo di fabbricati è di unità immobiliari separati vengono previsti tre lotti di vendita.

**Lotto n° 1:**

-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano allo stato grezzo, con terrazza praticabile a terzo piano, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, superficie totale mq. 78,00, totale escluse aree scoperte mq. 73,00 consistenza vani 3 rendita catastale €. 60,43 (Piano T-1-2).

**HA UNA VALUTAZIONE DI €. 68.250,00**

**ARROTONDATO AD €. 68.000,00**

**Lotto n° 2:**

-Unità immobiliare di piano terra, adibita ad attività artigianale, sita in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 15, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 5, Categoria C/3, Classe 1, consistenza mq. 64,00, totale mq. 74,00, rendita catastale €. 251,20 (Piano T).

**HA UNA VALUTAZIONE DI €. 57.600,00**

**ARROTONDATO AD €. 60.000,00**

**Lotto n° 3:**

-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII°



n. 13, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, superficie totale mq. 68,00, totale escluse aree scoperte mq. 59,00 consistenza vani 2 rendita catastale €. 58,26 (Piano T-1-2).

**HA UNA VALUTAZIONE DI €. 23.800,00**

**ARROTONDATO AD €. 24.000,00**

Trattandosi di privati non viene applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- fabbricati 7%

a tale quota di registro vanno aggiunti il 2% di imposta ipotecaria e l'uno per cento di imposta catastale.

Relativamente alla certificazione energetica si eseguono tre certificati per:

1)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano allo stato grezzo, con terrazza praticabile a terzo piano, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 6, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 938 sub 1;

2)-Unità immobiliare di piano terra, adibita ad attività artigianale, sita in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 15, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 5;

3)-Fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano terrazza praticabile, adibito a civile abitazione, sito in Niscemi, nella Via Giovanni XXIII° n. 13, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33, particella n. 991 sub 3.

Tutti e tre regolarmente depositato presso l'Assessorato Regionale All'Energia in data 26/09/2023, dal quale si evince:

-Per il numero "1" una classe energetica "E" con prestazione energetica globale pari a 178,16 kwh/mq.

-Per il numero "2" una classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 114,29 kwh/mq.



-Per il numero "3" una classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 379,45 kwh/mq.

Il sottoscritto, ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

**Allegati :**

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Visure catastali;
- 4- Stralcio del foglio di mappa n. 33;
- 5- Planimetrie catastali dei fabbricati;
- 6- Concessione edilizia n. 26 del 21/12/2006;
- 7- Certificato di Agibilità del 22/05/2007;
- 8- Lettera, raccomandata A/R e via Pec, inizio operazioni peritali del 30/11/2022;
- 9- Lettera e raccomandata A.R. di trasmissione C.T.U. al Debitore Esecutato;
- 10- Lettera con ricevuta Pec di trasmissione C.T.U. all'Avv. Margherita Domenegotti;
- 11- Lettera con ricevuta Pec di trasmissione C.T.U. all'Avv. Giuseppe Cannarozzo;
- 12-Specifica competenze.

Gela li 26 Settembre 2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Gabriele Rocco Loggia)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Rocco".

