

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 - Gela - (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu



Firmato digitalmente da:

LATONE SALVATORE


Firmato il 23/06/2022 13:17

Seriale Certificato: 83758039256162451518540167033943329065

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

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

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 39/2020 promossa 



Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 13/01/2022 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

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

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza*

dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) 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;

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

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

riscaldamento, ma solo un condizionatore. All'appartamento si accede dall'androne condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo granito e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola, idropittura e riporti in carta da parati; la ringhiera è in elementi in alluminio anodizzato bronzato; anche il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato bronzato e vetri. I balconi risultano completamente rifiniti con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in ferro (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

Il bene confina a sud con la via Mantova da cui si accede, a ovest con la via Zanardelli, a nord in parte con area libera soprastante a fabbriche di [redacted] e in parte con fabbricato di proprietà [redacted] e a est in parte con vano scala condominiale e in parte con fabbricato di proprietà [redacted].

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [redacted].

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato [redacted] per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di donazione del 06 giugno 2006, rep. n° 36956/20138 Notaio [redacted] già da Niscemi (CL), trascritto a Caltanissetta il 07 giugno 2006 ai nn. [redacted] da potere dei [redacted].

[redacted], in ragione di $\frac{1}{2}$ per ciascuno in quota indistinta e indivisa; con tale atto di donazione il bene veniva acquistato dal [redacted] quale bene personale ai sensi dell'art. 179, co. 1, lett. b) del codice civile.

Ai sigg.ri [redacted] bene, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 05 gennaio 1963 a rogito del Notaio [redacted] già da Gela, trascritto a Caltanissetta il 28 gennaio 1963 ai [redacted].

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

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di una piccola risega di forma rettangolare, posta a nord-est dell'appartamento a ridosso del vano scala condominiale e all'interno del vano senza aperture; tale risega, avente misure in pianta pari 0,55*1,45 ml., dovrebbe essere eliminata dalla consistenza dell'appartamento. **Si consiglia aggiornamento catastale.**

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Caltanissetta in data 19 aprile 2010 ai n.ri 5854/1304 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale, contro il predetto [redacted] ed a favore della

██████████
██████████
██████████),
██████████), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 1 aprile 2010 nn. 9779/4570 di repertorio Notaio ██████████ concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di:

1. restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 13 gennaio 2014 ██████████ in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 2 dicembre 2013 ██████████ di repertorio Notaio ██████████ di Sommatino (CL);
 2. modifica delle condizioni di rimborso mutuo in data 6 aprile 2016 ai n.ri 3178/210, in dipendenza di atto in data 10 marzo 2016 n. 3343/2168 di repertorio Notaio ██████████
- **Pignoramento** trascritto a Caltanissetta in data 25 agosto 2020 ██████████ contro il predetto ██████████ ed a favore della ██████████, con sede in Milano, Codice Fiscale ██████████ gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato con corte di pertinenza, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato in assenza di concessione edilizia; per la sua regolarizzazione è stata presentata, al Comune di Gela, domanda di condono edilizio prot. n. ██████████ dai ██████████. Tale istanza è stata esitata favorevolmente dal Comune di Gela che ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1078 del 18/06/2007. Gli elaborati grafici autorizzati con il provvedimento sopra indicato riportano lo stato dei luoghi attuale.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato ██████████ è occupato dallo stesso per le esigenze del proprio nucleo familiare.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Appartamento sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Mantova n° 30, piano terzo, avente superficie lorda di mq. 74,00 circa e balconi per mq. 9,60 circa".

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili 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 ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione d'uso. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [REDACTED].

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

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2020 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° [REDACTED], si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 20220621-085007-06019/2022 del 21/06/2022, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "D".

2) Vano sito in Gela (CL) nella via Francesco Crispi n° 235, piano terra, meglio distinto in catasto al foglio 183 particella 973 sub 1.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 183, part.IIa 973, sub 1, cat. A/5, classe 5, consistenza 1,0 vani, Rendita € 33,36.

a) **Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un vano utilizzato a deposito, avente superficie lorda pari a mq 40,00 circa con altezza utile pari a 3,35 ml. Il vano si presenta realizzato in muratura portante con tetto in latero cemento. Gli interni sono parzialmente rifiniti con il solo traversato di malta di cemento e con pavimentazione in marmette di scaglie di marmo e cemento. E' presente un piccolo vano posto sotto la scala di accesso ai piani superiori. Gli infissi esterni sono in legno con scurini, di vecchia fattura (vedi foto n° 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Il bene confina a nord con la via F. Crispi da cui si accede, a ovest con vano scala di accesso ai piani superiori, a sud con fabbriche di proprietà [redacted], a est con proprietà di [redacted].

b) **Proprietà del bene** – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [redacted] nato a Gel [redacted]

c) **Provenienza del bene** – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato [redacted] per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di compravendita del 01 aprile 2010, rep. n° 9778/4569 Notaio [redacted] (CL), trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 [redacted], da potere del sig. [redacted] con tale atto di vendita il bene veniva acquistato dal [redacted] (in regime di comunione legale dei beni) quale bene personale ai sensi dell'art. 179, co. 1, lett. b) del codice civile.

Al sig. [redacted]

- per la quota di 2/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte della sig.ra [redacted], apertasi il 20 novembre 1995, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 20 maggio 1996 al n° 474 vol. 159/96 e trascritta a Caltanissetta il 17 settembre 2008 ai nn° [redacted], il sig. [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. n° [redacted] in notaio [redacted] (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 1/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte del [redacted], apertasi il 31 marzo 1998, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 29 settembre 1998 al n° 904 vol. 161 e trascritta a Caltanissetta il 13 febbraio 2003 ai nn° [redacted] il sig. [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. n° 9778/4569 in notaio [redacted] di Riesi (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 a [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 4/5 (12/15) indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù dell'atto di

cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31 luglio 2008 rep. [redacted]
Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi, trascritto a Caltanissetta il 04 agosto
2008 ai [redacted] da potere delle sig.re [redacted] nata a Gela [redacted]

Alle sig.re [redacted] il bene
in ragione della quota di 1/5 (3/15) per ciascuno in quota indistinta e indivisa era
prevenuto in virtù della successione in morte della [redacted] già sopra
citata.

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

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria
catastale riporta, in grandi linee, le consistenze riscontrate sui luoghi, anche se
l’elaborato grafico agli atti dell’Agenzia delle Entrate non è perfettamente visibile in
quanto ottenuto per digitalizzazione dell’elaborato cartaceo. Nella visura catastale
viene riportato come dato di superficie “131,00 mq” nettamente superiore alla
consistenza riscontrata sui luoghi. **Si consiglia aggiornamento catastale.**

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Caltanissetta in data 19 aprile 2010 ai n.ri
5854/1304 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero
centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale,
contro il predetto signor [redacted] ed a favore della
[redacted], con sede in Sommatino (CL),
Codice Fiscale 01438930859, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva
proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 1
aprile 2010 [redacted] di repertorio Notaio [redacted] di Riesi (CL),
concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di:
 1. restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data
13 gennaio 2014 ai n.ri 206/22, in dipendenza di scrittura privata autenticata
in data 2 dicembre 2013 [redacted] di repertorio Notaio Cecilia Claudia
Romano di Sommatino (CL);
 2. modifica delle condizioni di rimborso mutuo in data 6 aprile 2016 ai n.ri
[redacted] in dipendenza di atto in data 10 marzo 2016 n. 3343/2168 di
repertorio Notaio [redacted] di Caltanissetta;
- **Pignoramento** trascritto a Caltanissetta in data 25 agosto 2020 ai n.ri 8482/5377
contro il predetto signor [redacted] ed a favore della
[redacted], con sede in Milano, Codice Fiscale [redacted]
gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato con corte
di pertinenza, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato con progetto approvato in data 16 gennaio 1966 unitamente al soprastante primo piano.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato sig. ██████████ è occupato dallo stesso per le esigenze del proprio nucleo familiare.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “Vano sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Francesco Crispi n° 235, piano terra, avente superficie lorda di mq. 40,00 circa”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili 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 ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione d'uso. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato sig. ██████████

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

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2020 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 8482/5377 del 25/08/2020, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato ██████████

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Analizzando lo stato di conservazione dell'immobile e il tipo di utilizzo si può considerare tale bene come un “deposito” e quindi non è necessaria la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

3) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Francesco Crispi n° 233, meglio distinto in catasto al foglio 183 particella 973 sub 6, graffato con la particella 1485 sub 2, piano primo.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 183, part.lla 973, sub 6, graffata part. 1485 sub 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, Rendita € 130,15.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via F. Crispi n° 233. Il bene è utilizzato ad ufficio, e ha superficie lorda pari a mq 45,00 circa, con balcone della superficie di mq. 3.10 circa. Il fabbricato si presenta realizzato in muratura portante con solai in latero cemento. I prospetti esterni dell'immobile sono in parte allo stato grezzo ed in parte rifiniti con gli strati di rito ma con rifiniture datate nel tempo. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio e un corridoio; è presente un piccolo vano avente superficie pari a circa 2,00 mq posto esternamente all'appartamento e con accesso dal vano scala (distinto in catasto alla particella 1485 sub 2). L'appartamento presenta affacci sul lato nord (via F. Crispi) e sul lato est. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completati pittura idrosolubile. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, di vecchia fattura, completi di avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico è completo di lavabo e vaso igienico e presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento, ma solo un condizionatore. All'appartamento si accede dalla scala condominiale con pavimentazione in elementi di scaglie di marmo e cemento e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola e idropittura; il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in legno. I balconi risultano completamente rifiniti con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in ferro (vedi foto n° 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33). Il bene confina a nord con la via F. Crispi da cui si accede, a ovest in parte con vano scala di accesso ai piani superiori e in parte con area libera soprastante a proprietà di aventi causa di [redacted] a sud con fabbriche di proprietà [redacted], a est con proprietà [redacted].

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato sig. [redacted] nato a Gela [redacted] l. fisc. [redacted].

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato sig. [redacted] nato a Gela [redacted] cod. fisc. [redacted], per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di compravendita del 01 aprile 2010, rep. n° [redacted] Notaio [redacted] da Riesi (CL), trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai nn° [redacted] di [redacted] [redacted], con tale atto di vendita il bene veniva acquistato da [redacted] [redacted] in regime di comunione legale dei beni) quale bene personale ai sensi

dell'art. 179, co. 1, lett. b) del codice civile.

Al sig. [redacted] il bene:

- per la quota di 2/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte della [redacted]
[redacted] apertasi il 20 novembre 1995, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 20 maggio 1996 al n° 474 vol. 159/96 e trascritta a Caltanissetta il 17 settembre 2008 ai nn° 11787/8694; [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. nn° 9778/4569 in notaio [redacted] (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai nn° [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 1/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte del [redacted]
[redacted] apertasi il 31 marzo 1998, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 29 settembre 1998 al n° 904 vol. 161 e trascritta a Caltanissetta il 13 febbraio 2003 ai [redacted] il [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. nn° 9778/4569 in notaio [redacted] (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai nn° [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 4/5 (12/15) indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31 luglio 2008 rep. [redacted] Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi, trascritto a Caltanissetta il 04 agosto 2008 ai nn° 9670/7001, da potere delle [redacted]

Alle sigg.re [redacted]
bene in ragione della quota di 1/5 (3/15) per ciascuno in quota indistinta e indivisa era pervenuto in virtù della successione in morte del [redacted] già sopra citata.

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

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi, ma non risultano riportate alcune modifiche degli interni, ed in particolare:

- non sono presenti sui luoghi due pareti interne abbattute per realizzare l'ampio salone;
- non è riportato lo sgabuzzino posto sotto la scala condominiale in adiacenza con il servizio igienico;
- il vano distinto in catasto alla particella 1485 sub 2 nella planimetria catastale viene indicato come accorpato all'appartamento invece sui luoghi si presenta separato e con accesso dal vano scala.

Si consiglia aggiornamento catastale.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la

trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Caltanissetta in data 19 aprile 2010 ai n.ri 5854/1304 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor [redacted] ed a favore della [redacted], con sede in Sommatino (CL), Codice Fiscale [redacted], gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 1 aprile 2010 [redacted] di repertorio Notaio [redacted] (CL), concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di:
 1. restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 13 gennaio 2014 [redacted], in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 2 dicembre 2013 [redacted] di repertorio Notaio [redacted] di Sommatino (CL);
 2. modifica delle condizioni di rimborso mutuo in data 6 aprile 2016 ai n.ri 3178/210, in dipendenza di atto in data 10 marzo 2016 [redacted] di repertorio Notaio [redacted] di Caltanissetta;
- **Pignoramento** trascritto a Caltanissetta in data 25 agosto 2020 ai [redacted] contro il predetto [redacted] ed a favore della [redacted], con sede in Milano, Codice Fiscale [redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato con corte di pertinenza, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato con progetto approvato in data 16 gennaio 1966 unitamente al sottostante piano terra. Successivamente il primo piano è stato oggetto di ampliamento in assenza di concessione edilizia; per la regolarizzazione di tali abusi è stata presentata, al Comune di Gela, domanda di condono edilizio prot. [redacted] nome [redacted]. La pratica di condono è stata approvata con verbale del 05/09/2014 n° D06732 ed è stata predisposto il "provvedimento" di rilascio della concessione edilizia in sanatoria n° 10496 del 07/09/2017 a nome di [redacted]. Il provvedimento alla data del 21/06/2022 non risulta ancora ritirato dall'intestatario. Dalla consultazione degli elaborati grafici presenti nella pratica di condono emerge che rispetto allo stato dei luoghi non sono presenti alcune murature interne demolite per ricavare l'ampio salone e il piccolo vano a est dell'appartamento (part. 1485 sub. 2) risulta collegato al resto dell'immobile quando di fatto non lo è.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutore [redacted] è occupato dallo stesso ed utilizzato come sede del Comitato di Quartiere S. Ippolito in maniera bonaria senza aver stipulato alcun contratto di affitto e senza aver pattuito, anche solo verbalmente, data di scadenza dell'utilizzo.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Appartamento per civile abitazione e/o ufficio sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Francesco Crispi n° 233, piano primo, avente

superficie lorda di mq. 45,00 circa e balconi per mq. 3,10 circa”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili 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 ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione d'uso. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato sig. [REDACTED]

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

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2020 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui al [REDACTED] del 25/08/2020, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'[REDACTED].

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 20220621-085007-06042/2022 del 21/06/2022, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la “D”.

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

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- n° 2 attestati di prestazione energetica (APE);
- documentazione fotografica;
- n° 1 lettere raccomandate A/R e n° 1 ricevute di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 1 lettere raccomandate A/R e n° 1 ricevute di trasmissione posta certificata per trasmissione della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 23/06/2022

IL C.T.U.
Dott. ing. Salvatore Latone