

Via Tina Pica n.43
email :ramplu@alice.it-
luciamariamaddalena.rampanti@archiworldpec.it
93012 Gela
Tel. 3472955439

TRIBUNALE CIVILE DI GELA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. esecutiva immobiliare R. G. Es. n. 56/2021

Promossa da:

CRIAS CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE rappresentata e difesa

dall'Avv. MASSIMO Dell'UTRI

Contro

Debitore + 1

Gela li 18.10.2022

Il C.T.U.
(Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena)



Sommario

Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena	1
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	1
Cap. I – Premessa.....	3
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali.....	5
Cap. III - Risposta ai quesiti.....	7
Quesito a)	7
Quesito b).....	8
Quesito c).....	11
Quesito d).....	11
Quesito e).....	11
Quesito f).....	12
Quesito g).....	13
Quesito h).....	13
Quesito i).....	14
Quesito j).....	16
Quesito K).....	17
Quesito l).....	17
Quesito m).....	18
Quesito n).....	18
Quesito o).....	19
Quesito p).....	19

ALLEGATI INTERNI ALLA CTU

- Planimetrie catastali, piano terra e 1° piano , Fabbricato Foglio 51 Particella 1427 subalterno 2 graffata con la particella 384 subalterno 4
- Estratto di mappa
- Elaborato fotografico
- Piante fabbricato scala 1/100

ALLEGATI ESTERNI ALLA CTU

Allegato 1: Copia della lettera di comunicazione inizio operazioni peritali con Racc. A/R per il debitori +1 e via pec al procuratore delle parti –Ricevute di avvenuta consegna;

Allegato 2: Copia richiesta documentazione inviata via PEC al Comune di Niscemi il 11/07/2022 e relative ricevute di avvenuta consegna.

Allegato 3: Accettazione di Eredità e Titolo di Proprietà

Allegato 4: Titoli Abilitativi Fabbricato

Allegato 5: Atto costitutivo Società

Allegato 6: Contratto di Comodato d'uso

Allegato 7: Verbale di sopralluogo;

Allegato 8: Visure catastali per immobile - visure storiche ;

Allegato 9: Note di Trascrizione ed iscrizione a favore e contro ;

Allegato 10: Copia istanza di proroga depositata in Cancelleria il 14.09.2022-copia notifica mail del Tribunale con oggetto la Concessione della proroga;

Allegato 11: Ricevuta di avvenuta consegna CTU al procuratore delle parti;

Allegato 12: Invio CTU – Debitori +1 - Racc. A/R.



TRIBUNALE DI GELA
RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U.

Proc. esecutiva immobiliare Proc. esecutiva immobiliare n. 56 /2021 contro Debitore + 1 .

Cap. I – Premessa

Con decreto di nomina del **06/03/2022** , il Giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U. della sottoscritta Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena , con studio in Gela nella via Tina Pica n. 43 . In seguito il giorno **20/04/2022** la sottoscritta ha prestato giuramento quale C.T.U. davanti al giudice dell'Esecuzione dott.ssa Patrizia Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e quivi le è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- a)** *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e di 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; 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;*
- b)** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento-indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima*



- c)** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d)** *accerti se il/i bene/i 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;*
- e)** *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f)** *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g)** *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, quantificando 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;*
- h)** *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;*
- i)** *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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- j)** *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;*



- k) 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;*
- l) 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;*
- m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, 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;*
- n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- o) 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.*
- p) 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 ;*

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza per il conferimento dell'incarico la sottoscritta CTU si è riservata di fissare il giorno del sopralluogo per potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo la scrivente in data 22/04/2022 per via telematica richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta visure catastali , estratto di mappa e planimetria catastale dell' immobile oggetto di esecuzione. A questo punto , la sottoscritta CTU dalla documentazione reperita veniva a conoscenza dove si trovava posto l'immobile nel comune di Niscemi da eseguire . Pertanto in data 17/05/2022 la sottoscritta CTU comunicava alle parti tramite posta



PEC e con raccomandate A/R Poste Italiane che giorno 01/06/2022 alle ore 15.30 si sarebbe recata presso l'immobile da eseguire. Alla data ed ora stabilita la sottoscritta CTU Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena si recava in Niscemi e precisamente in Via Ponte Olivo n. 180-182 per procedere alle operazioni peritali relative alla causa civile Rg. Es. 56/2021 tra la CRIAS (Cassa Regionale per credito alle imprese artigiane) contro il Debitore +1. Ivi giunta trovava i Debitori e con l'assistenza continua degli stessi procedeva al sopralluogo dell'immobile eseguendo rilievi e misurazioni in separati fogli e nel contempo eseguiva i rilievi fotografici da allegare alla redigenda relazione. In atto l'immobile costituito da un piano terra e primo piano è adibito ad attività di panificazione pertanto al suo interno trovansi numerosa attrezzature per svolgere tale attività. I Debitori non hanno nulla da dichiarare. La sottoscritta CTU, al fine delle operazioni peritali, chiedeva altresì ai Debitori di fornire tutta la documentazione edilizia dell'immobile. I Debitori si rendono disponibili a farlo non appena contatteranno il loro tecnico di fiducia. La sottoscritta pertanto comunica ai Debitori recapiti telefonici e l'email con cui contattare la sottoscritta. terminate le operazioni peritali alle ore 16.30 la sottoscritta redige verbale che viene letto e confermato dai presenti e viene allegato alla presente per farne parte integrante. Successivamente da parte del tecnico dei Debitori riceve parte della documentazione del fabbricato eseguito, mancante degli elaborati grafici a corredo sia alla C.E. n.51/2009 del 17/12.2009, sia alla C.E. n.28/2010 del 13/10/2010 che gli elaborati grafici allegati al documento di Agibilità rilasciato 02/08/2011. Pertanto la sottoscritta CTU in data 11/07/2022 ha ritenuto di richiedere al Comune di Niscemi copia della documentazione sopra indicata, tramite PEC all'indirizzo ufficioprotocollo@comuneniscepipec.it. Detta documentazione mi veniva rilasciata da Comune di Niscemi in data 25.07.2022 a seguito di pagamento di diritti di segreteria versati. Successivamente contattato telefonicamente il Debitore la sottoscritta chiedeva la documentazione riguardante la copia del contratto di affitto in comodato d'uso gratuito dell'immobile e l'atto di Costituzione della Società a cui l'immobile risulta affittato. Reperiti dalla ditta debitrice, tali documenti, la sottoscritta CTU si è recata a Niscemi per prelevarli.

In data 25.08.2022 per via telematica richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta le visure ipotecarie e trascrizioni al fine di verificare la correttezza della certificazione notarile rilasciata dal Dott. Giulia Messina Virano, notaio in Corleone che vengono allegate alla presente per farne parte integrante. Dalla suddetta verifica la quota pari a 4/24 di piena proprietà dell'immobile sopra indicato è



pervenuta all'esecutato debitore, per successione in morte di omissis deceduto in Niscemi il 20/09/2004, con den. di successione N. 984 vol. 167 Ufficio Registro di Gela, non trascritta, mentre la quota pari a 10/24 in comunione dei beni proviene da atto di compravendita ,la cui proprietà perviene ai venditori per successione in morte di omissis deceduta il 24/03/1998 registrata il 03/07/1998 al Numero di repertorio 636/161 Ufficio Registro di Gela ,la sottoscritta pertanto si è attivata per reperire le due successioni sopracitate:

Dopo aver contattato l'ufficio del Registro di Gela, la sottoscritta viene informata che la documentazione richiesta si trova a Caltanissetta ; pertanto si procede con la prenotazione dell'appuntamento con modalità in presenza; appuntamento che viene fissato per il 19.09.2022. Alla data prevista la sottoscritta si reca a Caltanissetta in viale Regina Margherita, ; ivi giunta mi chiariscono che la documentazione dovrebbe essere in possesso dell'ufficio di Gela;

Fissato un ulteriore appuntamento per il 21.09.2022 e quivi chiarito che la successione risale ad una data antecedente ai 10 anni , mi comunicano che esse sono sicuramente state trasferite presso gli uffici di Roma. A questo punto nello stesso giorno invio una PEC alla C.a. Direzione Provinciale di CALTANISSETTA all'indirizzo dp.caltanissetta@pce.agenziaentrate.it.

La richiesta di copie è stata protocollata in data 22.09.2022 prot. 61578. Alla data della redazione della presente Relazione non è pervenuta nessuna notizia :

Considerato che sono state reperite le accettazioni di eredità di entrambe le successioni ed in esse risulta riportato l'immobile oggetto di esecuzione si ritiene di non dover attendere oltre, pertanto, la sottoscritta CTU ritiene di avere svolto tutte le indagini necessarie ed assunto tutte le informazioni del caso in esame ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito a)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e di 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; 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;



A seguito dello studio dei fascicoli in atti e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, la sottoscritta CTU ha rilevato che l’immobile oggetto del pignoramento immobiliare è il seguente :

Fabbricato composto da Piano terra e primo Piano con copertura a falda con destinazione C/3 (Laboratori per arti e mestieri) composto da due vani più servizi sito nel comune di NISCEMI in Via Ponte Olivo n.180-182, Riportato in catasto urbano Foglio 51:

- Particella 1427 subalterno 2 graffata con la particella 384 subalterno 4

che risulta così intestato :

- Il Debitore proprietario per 4/24
- Il Debitore proprietario per altri 10/24 in regime di comunione dei beni con la Debitrice;
- la Debitrice: proprietaria per 10/24 in regime di comunione dei beni con il Debitore.

Al fine di rendere più leggibile la presente relazione si riporta qui di seguito una foto aerea dove si trova ubicato l’immobile esecutato.



Quesito b)

“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento-indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati



intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fin e sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice ,dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima”

Premesso che il bene pignorato è il seguente :

-fabbricato ad uso artigianale costituito da piano terra e primo piano , avente ingresso dalla Via Ponte Olivo nn, 180-182 , annotato al catasto fabbricati al foglio 51 del comune di Niscemi , mappale graffato 384 sub 4 e 1427 sub 2 (già mappale graffato 384 sub 3 e 1427 sub 1 ed ancor prima mappale 384 sub 2) ,ctg C/3 , classe 1, mq 3 R,C. € 125,60, con ogni accensione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche successivamente e su tutto quanto esistente :

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, allegate alla presente, detto immobile è intestato :

a) Ditta Debitore: proprietario per 4/24

b) Ditta Debitore: proprietario per 10/24 in regime di comunione dei beni con la ditta Debitrice

c) Ditta Debitrice: proprietaria per 10/24 in regime di comunione dei beni con la ditta Debitore

La provenienza nel ventennio per l'immobile sopra indicato sono pervenuti ai Debitori in forza dei seguenti atti e le relative note di trascrizione :

- All'esecutato debitore, la quota pari a 4/24 di piena proprietà , dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per successione in morte di omissis nato a Niscemi il 20/10/1947 C.F. . deceduto in Niscemi il 20/09/2004, den. N. 984 vol. 167 Ufficio Registro di Gela,non trascritta e non reperibile per le motivazioni sopra descritte:



- Con atto notarile pubblico rogato in data 22/09/2011 n. rep. 43618 dal notaio Lombardo Giuseppe di Catania trascritto in data 24/01//2022 reg. gen. 618 e reg. part. n. 544 è stata trascritto l'atto di accettazione di eredita da parte del **Debitore** in morte di nato a Niscemi il 20/10/1947 C.F. , deceduto in Niscemi il 20/09/2004. Si ritiene valida l'accettazione di eredità in quanto nell'ispezione ipotecaria sopra descritta , è stato riportato l'immobile oggetto di esecuzione, per cui è soddisfatta la ricerca del ventennio.

- Agli esecutati debitori la quota pari a 10/24 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 24/03/2005 n. rep. 40278 rac. 13510 rogato dal Notaio Ferrara Filippo di Niscemi (CL) trascritto il 30/03/2005 nn. 4529/3006 da potere di nata a Niscemi il 04/11/1962 C.F.: , nato a Niscemi il 06/02/1969 C.F.: nata a Gela il 28/08/1974 C.F.: , nata a Niscemi il 09/01/1952 C.F.: nata a Vittoria il 28/04/1974, nata a Vittoria il 28/04/1964 C.F.: nato a Niscemi il 07/10/1959 C.F.:

- A la quota pari a 1/5 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Niscemi Foglio 51 Particella 1427, è pervenuta per successione in morte di Nata il a NISCEMI (CL) Codice fiscale deceduta il registrata il 03/07/1998 al Numero di repertorio 636/161 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 03/02/2003 ai NN.2465/2245 devoluta per legge.

Con la nota di trascrizione del 24/01/2022 n. 72 reg, gen, 619 reg. part. 545 si e' trascritta l'atto di accettazione tacita di eredita' in morte della sig.ra nata a Niscemi il e deceduta in data 24/03/1998 da parte dei nipoti (nata a Niscemi il 04/11/1962), che accettano quota pari a 1/5 di piena proprietà ciascuno e (nata a vittoria il 28/04/1974) e i quali accettano per la quota di 1/15 ciascuno in rappresentazione di , figlio del de cuius,



nato il 20/10/1947 e deceduto il 20/09/2004, senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità relitta di l'accettazione tacita di eredità nasce da atto di compravendita ai rogiti del notaio Filippo Ferrara da Niscemi del 24/03/2005 rep. n. 40278 trascritto in data 30/03/2005 ai nn.4529/3006; l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

Quesito c)

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici competenti risulta completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, e pertanto, la sottoscritta CTU ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione, per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alla parte eseguita.

Quesito d)

Accerti se il/i bene/i 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;

Il bene eseguito, è riportato al catasto fabbricati al Foglio 51 del Comune di Niscemi

-Particella 1427 subalterno 2 graffata con la particella 384 subalterno 4.

In atto catastalmente il fabbricato risulta conforme sia allo stato di fatto che dal punto vista urbanistico-edilizio e amministrativo

Quesito e)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che sono stati pignorati per intero i beni su indicati.

Dagli accertamenti esperiti, la sottoscritta CTU ha riscontrato le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento.



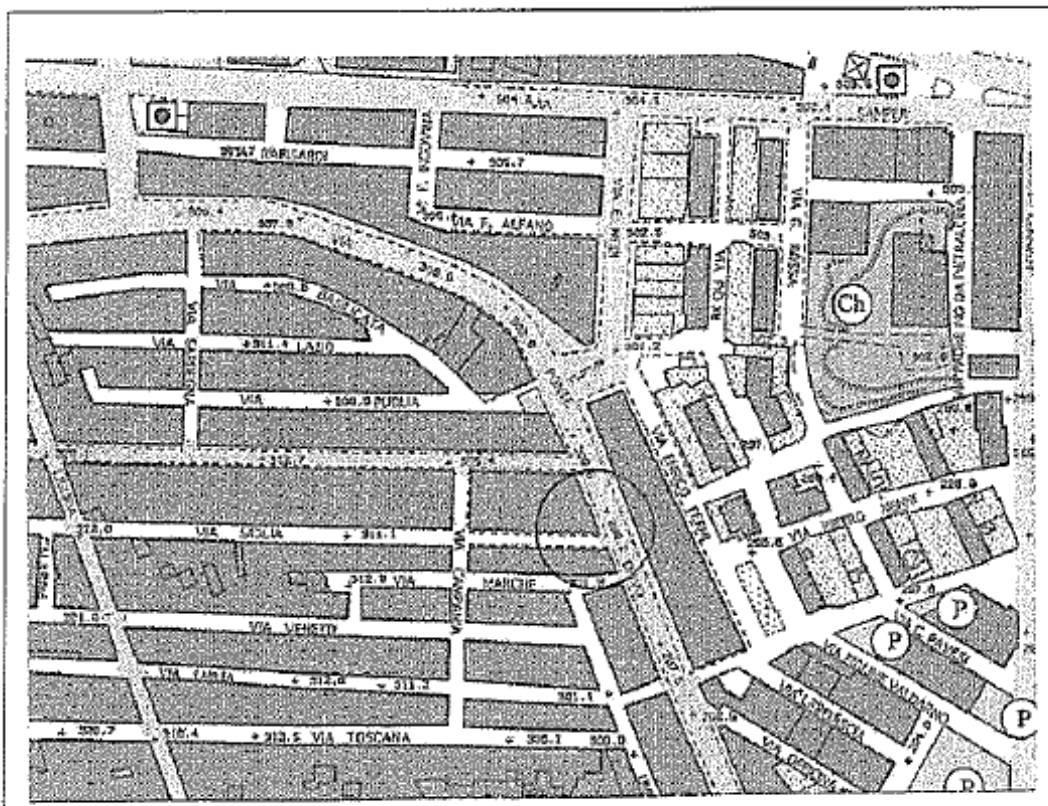
- Iscrizione contro del 27/09/2011- Registro Particolare Generale 10899 Registro particolare 1454 Atto Notarile Pubblico rogato dal Notaio Lombardo Giuseppe di Catania (CT) del 22/09/2011 Numero repertorio 43618/17333 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento – Immobile siti in Niscemi (CL) **Soggetti Debitore e Debitrice** .
- Trascrizione contro del 20/11/2021 –Registro Particolare 13006 Registro Generale 11249 – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE di Gela Repertorio 751 –Atto esecutivo o cautelare –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in NISCEMI (CL) .

Soggetti Debitore e Debitrice

Quesito f)

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un Fabbricato composto da Piano terra e primo Piano con copertura a falda destinato ad attività artigianale secondo quanto previsto dal Piano Regolatore vigente nel Comune di Niscemi ricade in zona "B1".



STRALCIO DEL P.R.G.



Quesito g)

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, quantificando 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;

Si specifica che il fabbricato esecutato è stato oggetto di un progetto riguardante la "Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85; nello specifico riguardava una ristrutturazione edilizia, di un fabbricato esistente, per attività sia commerciale che artigianale; per questo progetto è stata rilasciata C.E. 51 del 17/12/2009;

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di una nuova richiesta di concessione per lavori in variante alla concessione edilizia n.51/2009 riguardanti sostanzialmente ad un assestamento delle misure del lotto con conseguente diversa distribuzione dei vani interni , un ampliamento della larghezza di alcuni infissi , la collocazione di un montavivande ed infine un cambiamento della destinazione d'uso da mista ad attività artigianale.

Per questo progetto è stata rilasciata C.E. n.28/2010;

A completamento dei lavori è stata rilasciata Agibilità in data 02/08/2011.

Ciò detto , l'immobile oggetto di pignoramento, risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo.

Quesito h)

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;

Si precisa che i Debitori sono i proprietari dell'immobile riportato in catasto al Foglio 51 Particella 1427 subalterno 2 graffata con la part. 384 subalterno 4, Ctg C3;

Allo stato attuale, il bene pignorato risulta condotto in comodato d'uso gratuito da Impresa Artigiana nel settore della panificazione di cui il Debitore è socio al 50% .

Il contratto stipulato in data 16.03.2010 registrato il 22/03/2010 N° 3671, viene concesso in comodato d'uso l'immobile riportato in catasto al Foglio 51 Particella 1427 subalterno 1 graffata con



la part. 384 subalterno 3 categoria A3 (**oggi sub.4 categoria C3**) ; Tuttavia nell'art.1 al comma 1.4 dello stesso contratto si recita " La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario".

Ad oggi , la categoria catastale dell'immobile è mutata rispetto a quella indicata nella stipula del Contratto di Comodato d'uso.

Quesito i)

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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

Fabbricato a destinazione artigianale

L'area di sedime sulla quale insiste il fabbricato ha una forma di quadrilatero irregolare la cui superficie complessiva è di circa mq.49.00; il fabbricato risulta confinante con altra ditta su due lati, mentre risulta prospiciente su gli altri due lati su due strade cittadine denominate via Ponte Olivo e via Sicilia.

Il Fabbricato è composto da due livelli, piano terra e primo piano con copertura a falda. Il piano terra, la cui altezza utile interna è di mt.3.00, è composto da un vano, adibito alla vendita del pane, di mq. 32.00 con accesso diretto ,dalla via Ponte Olivo n.180 e 182, tramite due ampie aperture; In questo ampio vano, in posizione centrale tra le due aperture prospicienti la via Ponte Olivo si trova un piccolo vano dove risulta collocato un ascensore montavivande utilizzato per il trasporto del pane dal primo piano, dove sono i laboratori di produzione al piano terra per la vendita ; dal locale panetteria si accede ad un disimpegno di mq 3.44 dal quale si ha accesso sia in un vano wc di mq.3.06, che ad una piccola rampa di scale composta da 5 gradini, la quale permette di raggiungere un portone di ingresso, che prospicisce la via Sicilia .Questo portone garantisce un ulteriore ingresso da detta via , strada a forte pendenza; si precisa che il passaggio dal suddetto ingresso non è agevole in quanto la presenza di una trave realizzata ad una quota di 1.60 mt dal piano di calpestio interno impedisce un'agevole passaggio delle persone; da detto portone di ingresso si accede direttamente ad una



scala a rampa unica che porta al piano primo la cui altezza utile interna è di mt.2.70 ; il primo piano è composto da un vano unico di mq. 36.26 a destinazione artigianale , un piccolo vano wc e l'ascensore montavivande collegato al piano sottostante. Il vano è molto illuminato per la presenza di due ampie finestre prospicienti la via Sicilia e un'ampia apertura dalla quale si accede ad un balcone prospiciente la via Ponte Olivo. Una scala retrattile posta al primo piano permette l'accesso al sottotetto non abitabile ; nel sottotetto sono presenti tre serbatoi di lt. 1000 ognuno, utilizzati quale riserva idrica.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura : Struttura portante del tipo intelaiato a travi e pilastri in c.a con copertura a falda, anch'essa realizzata con struttura intelaiata del tipo latero cemento con soprastante manto di tegole.

Muratura diOMPagnamento in laterizi forati da cm 25.e tramezzi interni realizzati in mattoni forati dello spessore di cm. 8 ; Intonaci interni del tipo civile, mentre il prospetto esterno si presenta intonacato colorato ; la pavimentazione del locale a piano terra e primo piano è realizzata con piastrelle di gres; la pavimentazione del vano wc in piastrelle di ceramica così pure le pareti .Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc effetto in legno; i pezzi igienici sanitari sono del tipo economico; la scala interna di accesso al 1° piano è rivestita in marmo botticino con ringhiera in alluminio preverniciato; Il balcone esterno presenta una pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo di buona qualità, e una ringhiera in alluminio preverniciato. L'immobile risulta dotato di impianto idrico , impianto elettrico incassato, con frutti del tipo Ticino , impianto di video sorveglianza e impianto di ascensore montavivande.

L'immobile è stato ristrutturato con C.E. 51 del 17/12/2009 e C.E. n.28/2010 quale progetto in variante; A completamento dei lavori è stata rilasciata Agibilità in data 02/08/2011.

L'immobile di categoria C/3 classe 1 è censito al catasto urbano al Fgl 51 del comune di Niscemi :Particella 1427 subalterno 2 graffata con la particella 384 subalterno 4;

Ciò detto , l'immobile oggetto di pignoramento, risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo.

Importo a Base d'asta: Euro € 95.000,00 diconsi Euro novantacinque /00

dell'intero immobile nello stato di fatto e di diritto in atto in cui esso si trova.



Quesito j)

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'immobile esecutato riportato nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione di proprietà del debitore e della debitrice viene stimato nello stato di fatto e di diritto in atto in cui esso si trova.

VALUTAZIONE DELL'AZIENDA .

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile *valore di mercato* dell' immobile esecutato è quello "sintetico-comparativo".

Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante le quali le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Note Valutative

La valutazione dell'immobile viene redatta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, dove si deduce lo status quo, che globalmente influiscono positivamente e/o negativamente sul valore di mercato; in particolare si riportano di seguito i principali fattori considerati per la stima:

Fattori di apprezzamento

- Contesto semicentrale , , con strada a grande circolazione e ben servito;
- Accessibilità dell'immobile da due strade urbane;
- Buona esposizione solare sud-ovest , essendo un edificio posto in angolo tra due strade;
- Immobile a proprietà singola;
- Presenza di pertinenza accessoria ad uso esclusivo (sottotetto) ;
- Strutturalmente l'immobile si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- Finiture , infissi interni ed esterni in ottimo stato,
- Impianto elettrico realizzato a norma ai sensi della L' 46/90,
- Impianto di video sorveglianza;



- Presenza di *ascensore montavivande che collegando i due livelli dell'immobile ne garantisce una migliore fruibilità dello stesso ;*

Fattori di deprezzamento

- Tenendo altresì presente: Accesso non agevole dalla via Sicilia, strada a forte pendenza, per la presenza di una trave realizzata ad una quota di 1.60 mt dal piano di calpestio interno impedisce un'agevole passaggio delle persone;

Tenuto conto , inoltre:

- che per la determinazione del valore del bene, non può certamente essere trascurata la condizione politico-sociale del momento, particolarmente mutata negli ultimi anni, che ha impresso un "trend" decisamente negativo sull'intera economia, con particolare riguardo al segmento immobiliare, anche in considerazione delle maggiori difficoltà correlate, da parte della singola utenza, ad accedere ad un credito bancario; tutto ciò ha implicato un rilevante ribasso della domanda immobiliare;
 - che la domanda di compravendita degli immobili si è notevolmente ridotta ed, al fine di monetizzare l'immobile, oggi si è costretti ad abbassare i prezzi di vendita;
 - i prezzi di mercato praticati, oggi sulla piazza di Niscemi per compravendita di immobili simili , prezzi che la sottoscritta CTU conosce per esperienza diretta, nell'espletamento della libera professione e anche a seguito di informazioni reperite presso operatori di compravendite;
- si stima che alla data di riferimento della presente valutazione è quella odierna :

Il valore complessivo dell'immobile è di € **95.000,00**

Pertanto il valore dell'immobile ammonta ad Euro € 95.000,00 diconsi Euro novantacinque /00

Quesito K)

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;

L'immobile sopra riportato costituito da un piano terra e primo piano è stato realizzato con la destinazione d'uso artigianale , in atto è adibito a panificio; esso è stato realizzato come un'unica unità immobiliare, pertanto la vendita deve essere , necessariamente, predisposta in unico lotto.



Quesito l)

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;

In allegato si riporta l'elaborato fotografico dell' immobile esecutato con le relative planimetrie catastali, il relativo estratto di mappa catastale e le piante in scala 1/100 .

Quesito m)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, 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;

Il bene pignorato risulta di esclusiva proprietà delle ditte esegutate.

Quesito n)

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il trasferimento dei beni non comporta il pagamento dell'I.V.A.

L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini" facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni " di lusso";
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.Lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni "di lusso" gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (*abitazioni di tipo signorile*), A8 (*abitazioni in ville*) e A9 (*castelli, palazzi di pregio artistico e storico*).

Il bene pignorato, in ogni caso, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso.



Quesito o)

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.

L'immobile pignorato è il seguente:

locale ad uso artigianale con accesso dalla Via Ponte Olivo n. 180-182 costituito da un piano terra e primo piano ed annotato al catasto urbano del Comune di Niscemi al foglio di mappa 51 part. 384 sub 4 graffata alla part. 1427 sub 2 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 32 mq.

La scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed ha accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e alla debitrice e che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito p)

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.

L'unità immobiliare eseguita a piano terra e 1° piano sita in Niscemi Via Ponte Olivo n. 180-182 distinta in catasto al f.51 part. 384 sub 4 graffata con la part. 1427 sub 2 con categoria C/3 è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di un *edificio artigianale* dove gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela lì, 18.10.2022

(Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena))

