

**Ing. Fortunato Ivan di Benedetto**

Via Mantova, 11 – 93012 Gela (CL)

Tel. 388-3423718

**Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Gela**

**Dott.ssa Castellano Patrizia**

Oggetto: Proc. R.G.Es. n. 27/2023

[REDACTED] (avv. M. Domenegotti)

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

\*\*\*\*\*

## **1) PREMESSA**

Il 24.11.2023 io sottoscritto ing. di Benedetto Fortunato Ivan iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 106, già nominato consulente tecnico d'ufficio, il 28.10.2023, prestavo giuramento di rito accettando l'incarico conferito dal Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano che, per la causa in oggetto, richiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

*A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

*I. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

*a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

*b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

*c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*

*B) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*

*C) 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;*

*D) provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*

*E) 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;*

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

*G) 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;*

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

*I) provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*J) 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;*

*K) 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;*

*L) 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;*

*M) 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'acquisito (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.);*

*N) 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; 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 di eventuali spese condominiali insolute;*

*O) 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;*

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

*Q) 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;*

*R) precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*S) 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;*

*T) 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;*

*U) 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;*

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

*W) provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

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

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

*Z) 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.*

*AA) Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

## **2) IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare del 10.03.2023 repertorio n. 254 trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, [REDACTED] al Registro generale [REDACTED] e Registro particolare [REDACTED], sono stati pignorati [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, i seguenti immobili:

1. Abitazione a piano terra sita in c/da Vituso snc in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 1;
2. Fabbricato in corso di costruzione a piano primo sito in c/da Vituso snc in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 2;
3. Terreno sito in c.da Vituso in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1005.

### **3) OPERAZIONI PERITALI**

Sono state avvistate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 17.01.2023 rispettivamente con raccomandata A.R. del 14.12.2023 n.15359832578-1 gli esecutati, e con p.e.c. del 11.12.2023 l'Avv. M. Domenegotti per il creditore (Allegato 1). La predetta raccomandata non è stata mai consegnata per indirizzo errato e tornata al mittente il 12.02.2024.

Il giorno prefissato sui luoghi era presente solamente la madre dell' [REDACTED] che mi informava dell'assenza della figlia e del genero.

Il 01.02.2024 il nominato custode, Avv. Gaetana Petta, mi comunicava i recapiti [REDACTED] con cui è stato possibile fissare il sopralluogo per il successivo 08.02.2024.

Il giorno fissato è stato svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza degli esecutati.

### **4) RISPOSTE AI QUESITI**

#### ***Risposta al quesito A***

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a nome del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) ma non risulta firmato.

Si specifica la provenienza, secondo la certificazione notarile, per tutti gli immobili pignorati:

gli immobili appartengono, per la piena proprietà e in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] giusta atto di compravendita [REDACTED] in

notar Pisa Gian Vincenzo di Niscemi [REDACTED] trascritto [REDACTED]

ai [REDACTED]

[REDACTED] alla quale, il terreno in Niscemi identificato in catasto al foglio di mappa n.40, p.lle 552 e 550 era pervenuto, per la quota dell'intero in

piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del [REDACTED] in notar Galeardi Gaetano di Caltagirone (CT) [REDACTED], trascritto il [REDACTED] da potere [REDACTED]

Come predetto i suddetti immobili sono stati acquistati così come risulta dalle trascrizioni [REDACTED] giusta atto pubblico di compravendita ricevuto dal Notaio Pisa Gian Vincenzo [REDACTED]

Tutti gli immobili risultano essere in comunione legale tra coniugi e sono state pignorate le quote per l'intero.

***Risposta al quesito B***

Gli immobili pignorati appartengono per la piena proprietà e in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ai signori [REDACTED]

***Risposta al quesito C***

Immobili siti in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 1-2;

Trattasi di un fabbricato di due elevazioni fuori terra identificate con due sub distinti; confina su tutti i lati con la particella 1005.

Immobile sito in c.da Vituso in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1005.

Trattasi di un terreno confinante a: Est con la particella n. 1080; Sud con la particella n. 1381; Ovest con le particelle nn. 179-636-316-315-314-313-312-563-1020; Nord con le particelle nn. 550-600.

**Gli immobili pignorati insieme alle particelle nn.550-600 sono racchiusi da un'unica recinzione il cui accesso carrabile si trova sulla particella n. 550 NON oggetto di pignoramento.**

***Risposta al quesito D***

Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 1;

Abitazione di circa 105 m<sup>2</sup> calpestabili, sita nel Comune di Niscemi (CL), posta al piano terra di c/da Vituso snc. L'immobile, sito nelle campagne del Comune di Niscemi a circa 2,5 km dal centro abitato, fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra racchiuso

da una recinzione in parte in muratura (prospiciente la strada di accesso) e in parte metallica.

L'immobile consta di tre camere da letto, due bagni, cucina, ampio salone e ripostiglio, nonché un ampio porticato esterno (38 m<sup>2</sup>); l'interno è totalmente rifinito e in ottime condizioni. Discreto il livello di pregio delle finiture interne così come l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento che risultano in ottimo stato di conservazione. L'esterno risulta allo stato rustico ma in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 313,75 €.

Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 2;

Immobile allo stato rustico di circa 116 m<sup>2</sup>, sito nel Comune di Niscemi (CL), posta al piano primo di c/da Vituso snc; risulta un unico vano ancora privo di tramezzatura interna e aperture esterne (tranne che per la porta d'ingresso e una piccola finestra). L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra racchiuso da una recinzione in parte in muratura (prospiciente la strada di accesso) e in parte metallica.

I muri sia interni che esterni sono privi di intonaci, e nel complesso risulta ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. F/3.

Immobile sito in c.da Vituso in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1005.

Lotto di terreno agricolo di 1.414 m<sup>2</sup> sito nel Comune di Niscemi (CL), c/da Vituso, raggiungibile dalla Strada Provinciale 10 proseguendo per la strada vicinale Minardi, prosecuzione della traversa 2 Galese Mortelluzzo (coordinate 37.146698, 14.430309). Presenti dei piccoli alberi di ulivo.

Caratteristiche catastali: qualità Seminativo, classe 3, reddito dominicale 4,38 €, reddito agrario 1,17 €.

**I predetti immobili insieme alle particelle nn.550-600 sono racchiusi da un'unica recinzione il cui accesso carrabile si trova sulla particella n. 550 NON oggetto di pignoramento,** e raggiungibili dalla Strada Provinciale 10 proseguendo per la strada



vicinale Minardi, prosecuzione della traversa 2 Galese Mortelluzzo (coordinate 37.146698, 14.430309).

**Risposta al quesito E**

Gli immobili pignorati appartengono per la piena proprietà e in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni ai debitori.

**Risposta al quesito F**

La documentazione prodotta risulta completa per tutti gli accertamenti.

**Risposta al quesito G**

Tutti gli immobili pignorati risultano correttamente accatastati.

**Risposta al quesito H**

Su tutti gli immobili in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili [redacted] Tribunale di Gela, rep. [redacted], a favore di [redacted] e [redacted] e cont. [redacted]
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta in [redacted] nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario di [redacted] rogiti del Notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, rep. n. [redacted] a favore della [redacted] con sede in Padova – codice fiscale [redacted], domicilio ipotecario eletto Filiale di Niscemi e contro [redacted] per un montante ipotecario [redacted] ed un capitale [redacted] (Allegato 2).

**Gli immobili pignorati insieme alle particelle nn.550-600 sono racchiusi da un'unica recinzione il cui accesso carrabile si trova sulla particella n. 550 NON oggetto di pignoramento, è consigliabile inserire nell'atto di trasferimento una servitù di passaggio sulla particella n. 550.**

**Risposta al quesito I**

Allegato 3.

***Risposta al quesito J***

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria di tutti gli immobili in forza ad un atto di compravendita [redacted] in notar Pisa Gian Vincenzo di Niscemi (CL) [redacted] ai nn. [redacted]

***Risposta al quesito K***

Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 1;

Da ricerche d'archivio risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 2899 del 15.12.2015 [redacted] questi è stata trascritta il 14.01.2016 reg. part. 313, reg. gen. 347 (Allegato 4).

L'immobile alla data del sopralluogo risultava conforme agli elaborati grafici allegati al predetto titolo.

Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 2;

Da ricerche d'archivio risulta presentata una domanda di condono edilizio (prot. n. 24369 del 09.12.2004) ai sensi della Legge 23.11.2003 n.326 [redacted] [redacted] gli importi di oblazione e oneri concessori autodeterminati nonché quelli richiesti a conguaglio con Determina Dirigenziale prot. n. 4385 del 01.06.2006 sono stati interamente pagati. La pratica è in attesa di rilascio della concessione edilizia in sanatoria (Allegato 4).

L'immobile alla data del sopralluogo risultava conforme agli elaborati grafici allegati al predetto titolo.

***Risposta al quesito L***

I beni pignorati alla data del sopralluogo risultavano occupati dai debitori.

***Risposta al quesito M***

Villa dotata di due unità immobiliari, di cui: una a piano terra di 105 m<sup>2</sup> calpestabili che comprende, ampio salone d'ingresso con cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio; una al primo piano composta da un unico vano di 116 m<sup>2</sup> ancora allo stato rustico e libero di poter essere diviso internamente come si preferisce e creare le aperture esterne dove si preferiscono. Esternamente una veranda coperta di circa 40 m<sup>2</sup> e ripostiglio. L'appartamento al piano terra è completamente rifinito con infissi in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio, impianto idrico ed elettrico in ottime condizioni. Presente un ampio piazzale e terreno di circa 1400 m<sup>2</sup> con alberi di ulivo e piante ornamentali, con possibilità di creare un

frutteto, una piscina e un B&B. La villa è sita nel Comune di Niscemi (CL), c/da Vituso, raggiungibile dalla Strada Provinciale 10 proseguendo per la strada vicinale Minardi, prosecuzione della traversa 2 Galese Mortelluzzo (coordinate 37.146698, 14.430309), si trova a circa 2,5 km dal centro abitato in area agricola per l'agriturismo e interessata da edilizia residenziale stagionale.

***Risposta al quesito N***

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

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro possa influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

**Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 1:**

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 1.150,00 € a 1.350,00 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a 1.250,00 €.

Superficie commerciale: 130 m<sup>2</sup>

Il valore di stima ammonta a  $130 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €} = 162.500,00 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi:  $162.500,00 \text{ €} - 10\% = 146.250 \text{ €}$

**Immobile sito in c/da Vituso snc, comune di Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1004, sub 2:**

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 250,00 € a 450,00 € al mq di superficie commerciale. Per la

stima dell'immobile in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a 350,00 €.

Superficie commerciale: 116 m<sup>2</sup>

Il valore di stima ammonta a  $116 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €} = 40.600,00 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi:  $40.600,00 \text{ €} - 10\% = 36.540 \text{ €}$

Immobile sito in c/da Vituso in Niscemi (CL), in catasto al foglio di mappa n. 40, p.lla 1005.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 8,00 € a 12,00 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a 10,00 €.

Superficie commerciale: 1.414 m<sup>2</sup>

Il valore di stima ammonta a  $1.414 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €} = 14.140,00 \text{ €}$

#### ***Risposta al quesito O***

Gli immobili pignorati sono racchiusi all'interno di un'unica recinzione e formano un unico organismo edilizio con servizi sparsi. L'immobile al punto 3 identificato catastalmente come terreno seminativo in realtà costituisce il giardino del fabbricato con piante di ulivi sul retro e piante decorative all'ingresso. Anche la particella n. 550 identificata catastalmente come terreno in realtà costituisce l'ingresso degli immobili pignorati. Per quanto sopra è consigliabile la vendita in un unico lotto.

#### **LOTTO**

Villa dotata di due unità immobiliari, di cui: una a piano terra di 105 m<sup>2</sup> calpestabili che comprende, ampio salone d'ingresso con cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio; una al primo piano composta da un unico vano di 116 m<sup>2</sup> ancora allo stato rustico e libero di poter essere diviso internamente come si preferisce e creare le aperture esterne dove si preferiscono. Esternamente una veranda coperta di circa 40 m<sup>2</sup> e ripostiglio. L'appartamento al piano terra è completamente rifinito con infissi in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio, impianto idrico ed elettrico in ottime condizioni. Presente un ampio piazzale e terreno di circa 1400 m<sup>2</sup> con alberi di ulivo e piante ornamentali, con possibilità di creare un frutteto, una piscina e un B&B. La villa è sita nel Comune di Niscemi (CL), c/da Vituso,

raggiungibile dalla Strada Provinciale -10 proseguendo per la strada vicinale Minardi, prosecuzione della traversa 2 Galese Mortelluzzo (coordinate 37.146698, 14.430309), si trova a circa 2,5 km dal centro abitato in area agricola per l'agriturismo e interessata da edilizia residenziale stagionale.

Gli immobili catastalmente sono censiti nel comune di Niscemi (CL), foglio di mappa n.40:

p.lla 1004, sub 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 313,75 €;

p.lla 1004, sub 2, cat. F/3;

p.lla 1005, qualità Seminativo, classe 3, reddito dominicale 4,38 €, reddito agrario 1,17 €

**Prezzo a base d'asta lotto 196.930 €**

***Risposta al quesito P***

Allegato 5.

***Risposta al quesito Q***

Gli immobili pignorati appartengono per la piena proprietà e in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni ai debitori; per quanto la valutazione di riferimento è quella dettagliata al punto N.

***Risposta al quesito R***

Essendo gli immobili appartenenti per la piena proprietà, e in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ai debitori non vi è bisogno di procedere ad una divisione.

***Risposta al quesito S***

I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

***Risposta al quesito T***

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti; il pignoramento ha colpito quote spettanti solamente ai debitori.

***Risposta al quesito U***

Punto O.

***Risposta al quesito V***

Punto P

***Risposta al quesito W***

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

***Risposta al quesito X***

Una copia della presente relazione è stata inviata il giorno 22.02.2024, a mezzo raccomandata n. [REDACTED] ai debitori (all'indirizzo indicato durante il sopralluogo [REDACTED], a mezzo pec, al legale del creditore procedente, [REDACTED]  
[REDACTED]

***Risposta al quesito Y***

Punto T

***Risposta al quesito Z***

L'immobile era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, è stato predisposto e risulta in classe energetica E. Allegato 7

***Risposta al quesito AA***

Gli immobili pignorati non sono riconducibili alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

Gela, 22 Febbraio 2024

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