

Studio di Architettura
via Dragone 3 - 93012 Gela - Cell. 320/0320491
P.E.C.: graziaPatrizia.collura@archiworldpec.it; Email: arch.patriziacollura@libero.it

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Patrizia Castellana

del TRIBUNALE DI GELA

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedura esecutiva Immobiliare

N. 20/ 2021 R.G. Es.

Promossa da: DENNESI CONSULENZA E MANDATARIA RE START1 SPV S.R.L.

Contro: 

Estremi invio copia relazione di stima al debitore esecutato: Racc. AR n.14985030177-0



Indice

Premessa	pag.3
a) Identificazione degli immobili pignorati e verifica della Proprietà	pag.8
b) Descrizione dei beni e Accertamento pagamento IVA	pag.10
c) Conformità Urbanistico edilizia	pag.11
d) Regolarità catastale	pag.12
e) Proprietà degli immobili all'atto della notifica del pignoramento	pag.13
f) Provenienza e verifica continuità trascrizioni	pag.13
g) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli	pag.13
h) Completezza della documentazione	pag.14
i) Utilizzazione prevista dal PRG vigente	pag.15
j) Stato di possesso dei beni	pag.15
k) Evidenziazione di elementi utili per le operazioni di vendita	pag.15
l) Criterio di stima e valutazione degli immobili	pag.18
m) Eventuale formazione di lotti e piano di vendita	pag.20
n) Idoneo repertorio fotografico	pag.20
o) Verifica correttezza dati pignoramento	pag.21
p) Indicazione classe energetica del bene	pag.21

Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano con Decreto del 27/10/2022, ha disposto la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio della sottoscritta arch. Grazia Patrizia Collura, residente in Gela nella via Dragone n° 3 con studio nella stessa città nella via Dragone n.3, iscritta all'Ordine degli Architetti paesaggisti e pianificatori della Provincia di Caltanissetta al n° 437. La sottoscritta è comparsa dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dot.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 07/12/2022 prestando il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

- a) *"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
 - oppure:
 - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

- d) **In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
- e) **Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**
- f) **Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**
- g)
- h) **Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**
- i) 1) **all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- j) 2) **ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.**
- k) 3) **ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**
- l) 4) **ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- m) 5) **ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**
- n) 6) **ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**
- o) 7) **ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità**

dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- p) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- q) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- r) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- s) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- t) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- u) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- v) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- w) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- x) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- y) allegghi 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;

- z) *allegghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*
- aa) *allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti \gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*
- bb) *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.*
- cc) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviame 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.*
- dd) *All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita*
- ee) *Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.
- gg) *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.*

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti di causa ed avere proceduto ad ulteriori indagini, la sottoscritta l'anno 2023, il giorno 16 del mese di febbraio alle ore 15,30, effettuava un primo sopralluogo negli immobili oggetto del pignoramento, a Niscemi in una traversa ancora senza nome di via Marsiano Angelo. Durante tale sopralluogo ha la possibilità di constatare lo stato dei luoghi ed effettuare un puntuale rilievo fotografico e metrico, alla costante presenza degli esecutati. Le risultanze

delle operazioni sono state annotate nel verbale allegato (n.4), in calce alla presente relazione.

Dopo avere ultimato ricerche presso il Comune di Niscemi, Agenzia del Territorio di Caltanissetta, acquisito dati urbanistici, visure catastali, stralcio di mappa catastale ed informazioni da agenzie immobiliari e tecnici, operanti nel territorio, nonché da proprietari di immobili limitrofi si è proceduto alla loro elaborazione rispondendo ai sopra detti quesiti.

Controllo preliminare:

- a) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Viene precisato in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- b) Viene precisato che la sottoscritta ha provveduto a produrre l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- c) Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.
- d) Si precisa che il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi comproprietari.

RISPOSTA AI QUESITI

Le risposte sono nell'ordine e contrassegnate dalla medesima lettera di cui al Verbale di conferimento di incarico sottoscritto in data 07/12/2022

Identificazione degli immobili pignorati:

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti i beni pignorati sono costituiti da:

1. Un immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), in una traversa della via Marsiano Angelo, via ancora da denominare, costituito da un piano terra, iscritto al NCEU F. 36 – p.IIa 1844, sub. 2, Rendita: Euro 321,75 Categoria C/6^a), Classe 1, Consistenza 89 m²;
2. Un immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), in una traversa della via Marsiano Angelo, via ancora da denominare, costituito da un piano T, 1° e 2°, iscritto al NCEU F. 36 – p.IIa 1844, sub. 4, Rendita: Euro 261,84, Categoria A/3^b), Classe 3, Consistenza 6,5 vani;
3. Un immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), in via Abaco n.20, , costituito da un piano T, 1, 2, iscritto al NCEU F. 48 – p.IIa 157, Rendita: Euro 16,42. Categoria A/6a), Classe 4, Consistenza 1 vani.

L'immobile di cui al punto 3

NON PUÒ E NON VERRÀ PIÙ CONSIDERATO

PERCHÉ NON È PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ DEGLI ESECUTATI.

Tale immobile infatti è stato demolito e indennizzato per effetto dell'evento franoso del 12/10/1996 con E 108.759,49 in data 30/10/2003 con volture tutte da fare. Le aree di sedime sono state acquisite ai sensi dell'art.4 dell'ordinanza Ministero degli interni del 01/04/1999, come riportato dal documento rilasciato dal Capo ripartizione della Ripartizione Urbanistica del Comune di Niscemi. (vedi allegato n.5)

**I lotti di vendita individuati sono 2, corrispondenti
rispettivamente il primo al n. 1 ed il secondo al n. 2.**

Scheda beni oggetto del pignoramento:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI di CLASSAMENTO			
N°	DESCRIZIONE BENE	Foglio	Part./Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Via da denominare Piano T	36	1844/2	C/6	1	89mq	Euro 321,75
2	Via da denominare Piano T,1,2	36	1844/4	A/3	3	6.5 vani	Euro 261,84
Immobile non più nella disponibilità degli esecutati con volture tutte da fare :							
3	Via Abaco n.20 PianoT-1	48	157	A/6	4	1 vano	Euro 16.42

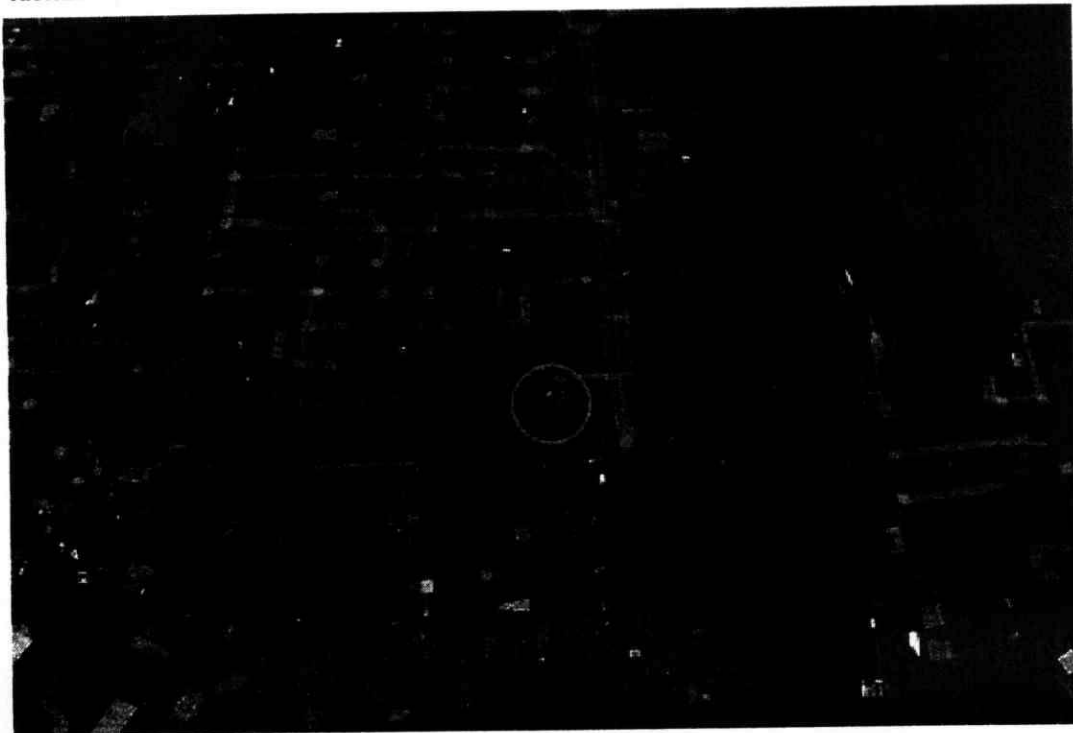
Dati tratti da:

Visure catastali aggiornate al 21/03/2023 (vedi Allegato 3).

Dichiarazione del Capo Ripartizione Urbanistica del Comune di Niscemi . (vedi allegato n.5)

I beni di cui sopra si localizzano ed identificano planimetricamente come da foto aerea seguente.

Identificazione fabbricato attraverso foto aeree tratte da Internet



Descrizione dei beni e accertamento pagamento IVA:

Bene n.1: (Foto dalla n 5 alla n 14 dell'Allegato 1)

Un immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), in una traversa della via Marsiano Angelo, via ancora da denominare, costituito da un piano terra, iscritto al NCEU al F. 36 – p.lla 1844, sub. 2, Rendita: Euro 321,75 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 89 m2;

Piano terra ad uso Garage, di un immobile costituito da tre Piani Fuori terra. Confina ad Est con altra proprietà, a Nord, Ovest, e Sud su vie da denominare. La strada a Nord è una traversa di via A. Marsiano. La sua struttura è in muratura portante composta da conci di tufo squadrate e solai orizzontali del tipo misto gettati in sito, il tutto irrigidito dal vano scala composto da due rampe in c.c.a. e da pilastri e travi in c.c.a.. La facciata risulta priva di rifinitura in tutti i suoi lati.

Oggi si presenta diviso in due mini appartamenti indipendenti. Rispettivamente uno a destra ed uno a sinistra dell'ingresso principale che è stato anch'esso modificato, trovandosi ora nella facciata Nord del corpo di fabbrica. Il mini appartamento a sinistra consiste di una cucina soggiorno che si affaccia direttamente sulla strada di ingresso, di un bagnetto con doccia, una stanzetta con lucernario, uno sgabuzzino-lavanderia e una camera da letto matrimoniale. Gli infissi sono in ferro con inserti in vetro. Gli impianti di luce e acqua sottotraccia. Il pavimento in ceramica. Le pareti rifinite con pittura murale in ducotone bianco. Il mini appartamento a destra consiste di una cucina soggiorno che si affaccia anch'esso direttamente sulla strada di ingresso, di un bagnetto con doccia, una stanzetta singola, uno sgabuzzino e una camera da letto matrimoniale. Gli infissi sono in ferro con inserti in vetro. Gli impianti di luce e acqua sottotraccia. Il pavimento in ceramica. Le pareti rifinite con pittura murale in ducotone bianco.

Bene n.2: (Foto dalla n. 15 alla n. 24 dell'Allegato 1)

Un immobile, sito nel Comune di Niscemi (CL), in una traversa della via Marsiano Angelo, via ancora da denominare, costituito da un piano T, 1° e 2°, iscritto al NCEU F. 36 – p.lla 1844, sub. 4, Rendita: Euro 261,84, Categoria A/3b), Classe 3, Consistenza 6,5 vani.

Piano terra, primo e secondo piano a terrazza ad uso abitativo, di un immobile costituito da tre Piani Fuori terra. Confina ad Est con altra proprietà, a Nord, Ovest, e Sud su vie da denominare. La strada a Nord è una traversa di via A. Marsiano. La sua struttura è in muratura portante composta da conci di tufo squadrate e solai orizzontali del tipo misto gettati in sito, il tutto irrigidito dal vano scala composto da due rampe in c.c.a. e da pilastri e travi in c.c.a.. La facciata risulta priva di rifinitura in tutti i suoi lati. Dal sopralluogo si è appurato che l'accesso oggi avviene attraverso un portoncino in alluminio sulla facciata Nord del corpo di fabbrica (non ad Ovest come da elaborati planimetrici Catastali e di Concessione in Sanatoria). Attraverso una scala, ancora allo stato grezzo si arriva al primo piano, dove l'appartamento consiste di un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, una stanza da letto matrimoniale, altre due stanzette ed un bagno. La pavimentazione è interamente in marmo di qualità diversa per ogni stanza tranne il bagno che è in ceramica. Le pareti intonacate e pitturate di bianco. Gli infissi interni in legno e quelli esterni con tapparelle avvolgibili in PVC. Porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia. Complessivamente in discreto stato di conservazione. La scala continua su due rampe fino al secondo piano dove si erge il torrino scala che immette nella terrazza dove sono collocate le riserve di acqua. Due lunghi balconi ad est e ad Ovest ed un altro più piccolo a nord. La pavimentazione è in graniglia di marmo e cemento.

Il trasferimento di questi beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto sono in capo a persone fisiche.

Conformità Urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 218 del 12/07/2002.** (vedasi Allegato 6.)

In sede di sopralluogo si è appurato che l'immobile ha subito delle modifiche.

Più precisamente:

Bene n1 (F. 36 – p.lla 1844, sub. 2)

Piano Terra:

la Planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria ma difforme allo stato di fatto. Le difformità riguardano la distribuzione interna, l'uso, la struttura della scala, i prospetti.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista amministrativo bisogna che torni ad essere usato come Garage. Per tale ragione bisognerà demolire le tramezzature interne e riportare il piano terra come rappresentato nella planimetria catastale. Ciò dietro richiesta di autorizzazione ad eseguire i lavori al Comune di Niscemi. Per tali lavori occorre affrontare spese tecniche, di mano d'opera e trasporto in discarica dei materiali di risulta quantificate in Euro 8.000,00.

Bene n2 (F. 36 – p.lla 1844, sub. 4)

Piano Terra, Primo e secondo Piano:

la Planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria ma difforme allo stato di fatto solo al piano terra. Le difformità riguardano la distribuzione interna, la struttura della scala, i prospetti.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista amministrativo bisogna che si ripristini il vecchio ingresso sul prospetto ad ovest ridefinendo con la tramezzatura il vecchio androne della scala e i primi gradini. Per tale ragione bisognerà demolire le tramezzature interne e riportare il piano terra come rappresentato nella planimetria catastale ovvero come in Concessione Edilizia in Sanatoria. Ciò dietro richiesta di autorizzazione ad eseguire i lavori al Comune di Niscemi. Per tali lavori occorre affrontare spese tecniche, di mano d'opera, sanzioni e trasporto in discarica dei materiali di risulta quantificate in Euro 4.500,00.

Regolarità catastale

I due beni sono Accatastati con relative Planimetrie Catastali, conformi al progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria N. 218 del 12/07/2002 ma nello stato di fatto attuale risultano difformi al Piano Terra.

Le difformità riguardano la distribuzione interna, l'uso, la struttura della scala, i prospetti. Con la rimessa in pristino delle difformità non sarà necessaria la correzione.

Proprietà degli immobili all'atto della notifica del pignoramento:

All'atto della Notifica di Pignoramento le Unità immobiliari individuate al catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al F.36, p.1844 sub.2 e sub 4, risultano appartenere per la piena proprietà in comunione legale dei beni fra loro, agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Provenienza e verifica continuità trascrizioni:

Le unità immobiliari individuate al catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al F.36, p.1844 sub.2 e sub 4, risultano appartenere per la piena proprietà in comunione legale dei beni fra loro ai signori

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted]
[redacted] in virtù del seguente titolo:

- Atto di Compravendita per Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi (CL) in data 20 Agosto 2002, rep.n.29315, trascritto a Caltanissetta il 17 settembre 2002 ai numeri 8796/7521, con il quale [redacted] e [redacted] acquistavano in regime di comunione legale dei beni, da [redacted] nata a [redacted] (CL) il [redacted] [redacted] la piena proprietà dei cespiti in oggetto;
- Atto di compravendita per notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi (CL) in data 1 Giugno 1973, trascritto a Reggio Emilia il 27 giugno 1973 ai nn.8951/7981, in virtù del quale [redacted] acquistava da [redacted] nata a [redacted] la piena proprietà della maggior estensione del terreno sul quale veniva edificato il fabbricato in oggetto.

Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'ufficio Provinciale di Caltanissetta-Servizio Pubblicità immobiliare in data 31 marzo 2021 ai numeri 3340/231. Per la somma di Euro 18.879,77 (diciottomilaottocentosettantanove virgola settantasette) a favore della società "RE START 1 SPV S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 10522320968, e contro [redacted] gravante la piena proprietà dei cespiti in oggetto;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio Provinciale di Caltanissetta-Servizio Pubblicità immobiliare in data 09 giugno 2021 ai numeri 7884/5049 a favore della società "RE START 1 SPV S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 10522320968, e contro [redacted] gravante la piena proprietà dei cespiti in oggetto.

Completezza della documentazione

Nella documentazione in atti, è presente il certificato notarile ai sensi di legge redatto dalla Dott.sa Teresa di Girolamo, dove sono indicati gli estremi del titolo di provenienza degli esecutati con le indicazioni degli estremi delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento. La sottoscritta ha provveduto ad integrarla, richiedendo ai competenti uffici pubblici, i seguenti atti:

- Visure catastali aggiornate (richieste all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Estratti di mappa catastali aggiornate (richiesti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Planimetrie catastali aggiornate (richiesti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Per quanto concerne l'immobile in NCEU F. 48 – p.lla 157 che erroneamente risulta ancora in carico agli esecutati si è provveduto a farsi rilasciare dichiarazione dall'Ufficio Tecnico di Niscemi la reale situazione in cui si trova l'immobile cioè demolito ed acquisito dal Comune anche per l'area di sedime. Vedasi Allegato n.5

Utilizzazione prevista dal PRG vigente

Il fabbricato iscritto al NCEU al F.36, p.1844 sub.2 e sub 4,, per effetto del Piano Regolatore generale vigente, approvato con DDG n.1214 del 10/10/2006 ricade in zona "B1" (tessuti urbani completati e/o in via di completamento).

Stato di possesso del bene

Bene n1: L' immobile è attualmente occupato ed usato per metà da una figlia e per metà dall'altra figlia degli esecutati, le quali entrambe ci vivono con il rispettivo marito e i rispettivi figli.

Bene n2: L' immobile è attualmente occupato ed usato dai proprietari

Evidenziazione di elementi utili per le operazioni di vendita

Al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto si sono raccolti i dati essenziali, organizzandoli nelle seguenti tabelle individuando la formazione di due lotti:

SCHEDA RIASSUNTIVA PER LA VENDITA (LOTTO N.1)**Piano Terra: Garage**

PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 20/2021

Prezzo a base d'Asta:	€ 45.000,00	
Comune di:	Niscemi	
Provincia:	CL	
Indirizzo:	Traversa via A.Marsiano	
Zona :	Periferia Nord/Est	
Diritto reale:	Piena proprietà di 1/1	
Tipologia dell'immobile:	P.T. di Fabbricato di 3Piani F.T.	Sup. commerciale: 100 mq
Descrizione sintetica: 1/1 del Fabbricato In catasto al F.36, part. 1844 sub.2.	<p>Piano Terra ad uso Garage. Confina ad Est con altra proprietà, a Nord, Ovest, e Sud su vie da denominare. La strada a Nord è una traversa di via A. Marsiano. Facciata non rifinita. Gli interni sono rifiniti con ceramica e monocottura nella pavimentazione mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Provvisto di impianto elettrico, idrico e di scarico fognario sotto traccia. Attualmente usato dalle figlie con rispettive famiglie, dei debitori, ad uso abitazione in difformità con i dati catastali e di Concessione edilizia in sanatoria. Le difformità relative al suo uso, distribuzione interna e variazione di prospetti, vanno sanate con la rimessa in pristino dei luoghi come da concessione Edilizia in Sanatoria. Ciò comporta un costo per spese Tecniche, mano d'opera, trasporto in discarica dei materiali di risulta e sanzioni quantificabile approssimativamente in Euro 8.000. Vedasi allegati.</p>	
Vendita non soggetta ad IVA		

SCHEDA RIASSUNTIVA PER LA VENDITA (LOTTO N.2)**Piano Terra, Primo e Secondo piano a Terrazza ad uso abitativo**

PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 20/2021

Prezzo a base d'Asta:	€ 100.500,00	
Comune di:	Niscemi	
Provincia:	CL	
Indirizzo:	Traversa via A. Marsiano	
Zona :	Periferia Nord/Est	
Diritto reale:	Piena proprietà di 1/1	
Tipologia dell'immobile:	P.Terra Piano Primo e Piano secondo	Sup. commerciale: 167,5 mq
Descrizione sintetica: 1/1 del Fabbricato in catasto al F.36, part. 1844 sub.4.	<p>Appartamento al 1° piano con ingresso indipendente e terrazza al 2° piano. Confina ad Est con altra proprietà, a Nord, Ovest, e Sud su vie da denominare. La strada a Nord è una traversa di via A. Marsiano. Attualmente usato dai debitori. Facciata non rifinita. Provvista di impianto elettrico, idrico e di scarico fognario sotto traccia. Gli interni sono rifiniti con marmo di varia estrazione nella pavimentazione e ceramica nel bagno. La tinteggiatura delle pareti con ducotone bianco. Infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in PVC. Due balconi uno lungo la facciata a Sud e uno più piccolo ad Ovest. Il lato ad est ha delle aperture a balcone che si affacciano direttamente sul tetto a terrazza non praticabile del vicino. Complessivamente in discreto stato di conservazione. Scala allo stato grezzo con pareti intonacate e pitturate di bianco. Al 2° piano terrazza con pavimentazione in graniglia di marmo e cemento. Qui vi sono lunghi balconi ad Est ed Ovest ed uno piccolo a Nord. Le difformità relative a, distribuzione interna, struttura della prima rampa di scale e variazione di prospetti, vanno sanate con la rimessa in pristino dei luoghi come da Conc. Ed. in Sanatoria. Costo per spese Tecniche, mano d'opera, trasporto in discarica dei materiali di risulta e sanzioni quantificabile in circa E. 4.500.</p>	
Vendita non soggetta ad IVA		

Criterio di stima e valutazione degli immobili

I beni sopra elencati e descritti sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita.

Si è dunque cercato di stabilire il valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene in funzione delle logiche di mercato basate su domanda e offerta.

Per far ciò si è proceduto ad una indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici. Si è tenuto conto dei valori medi della provincia forniti dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

E' stato altresì fondamentale tener conto della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, grado delle finiture, livello di piano, della tipologia degli impianti e stato di conservazione.

Questi fattori sono stati determinanti per l'individuazione del più probabile valore di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Il parametro nella stima del Bene è il prezzo per mq di superficie commerciale. Il valore così calcolato dovrà essere diminuito delle spese necessarie alla regolarizzazione dal punto di vista amministrativo.

Bene n1 (F. 36 – p.lla 1844, sub. 2)

Piano Terra con destinazione d'uso GARAGE:

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni descritti così determinato ammonta a : € 450,00/mq

Considerando la Superficie Commerciale dell'immobile:

Garage a piano Terra in una Traversa di via A. Marsiano Via da Denominare - Niscemi										
F.	Part/ sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consistenza Cat (mq)	Sup. Comm (mq)	V. Medio U./ Sup. Commerc. €/mq	Valore Stimato in €	Spese Regolar izzazio ne €	Valore al netto delle spese €
36	184 4/ 2	C/6a	1	321,75	89	100,00	450,00	45.000,00	8.000	37.000,00

Il Valore della Piena proprietà dell'immobile è stimato dunque in: € 45.000,00 a cui vanno sottratti i soldi necessari alla regolarizzazione stimati in circa 8.000,00 € per cui il Valore del bene n.1 al netto delle spese è stimato in € **37.000,00**.

Bene n2 (F. 36 – p.lla 1844, sub. 4)

Piano T, Primo e Secondo Piano ad uso abitativo:

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni descritti così determinato ammonta a: € 600,00/mq

Considerando la Superficie Commerciale dell'immobile:

Piano T, 1° e 2° Piano in una Traversa di via A. Marsiano Via da Denominare - Niscemi										
F.	Part/ sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consistenza Cat (mq)	Sup. Comm (mq)	V. Medio U./ Sup. Commerc. €/mq	Valore Stimato in €	Spese Regolar izzazio ne €	Valore al netto delle spese €
36	184 4/ 4	A/3b	3	261,84	6,5 vani	167,50	600,00	100.500,00	4.500	96.000,00

Il Valore della Piena proprietà dell'immobile è stimato dunque in: € 100.500,00 a cui vanno sottratti i soldi necessari alla regolarizzazione

stimati in circa 4.500,00 € per cui il Valore del bene n.1 al netto delle spese è stimato in € 96.000,00.

Valore complessivo stimato in capo ai Sig.ri [REDACTED]
€ 133.000,00 (Centotrentatremila/00)

Eventuale formazione di lotti e piano di vendita

In base alle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi e della sua consistenza, ubicazione e conformazione si ritiene opportuno procedere alla vendita in due lotti.

Piano di vendita:

- Lotto 1: Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile consistente di Garage al Piano Terra, sito a Niscemi, in via da denominare, traversa di via A. Marsiano, distinto in Catasto fabbricati al F. 36 part. 1844 sub 2, Rendita: Euro 321,75 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 89 m2;

prezzo a base d'asta: € 37.000,00;

- Lotto 2: Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile consistente di Abitazione al Piano T, Primo e Secondo Piano, in via da denominare, traversa di via A. Marsiano, distinto in Catasto fabbricati al F. 36 part. 1844 sub 4, Rendita: Euro 261,84, Categoria A/3b), Classe 3, Consistenza 6,5 vani;

prezzo a base d'asta: € 96.000,00;

Idoneo repertorio fotografico

Si rimanda all'Allegato n 1.

Verifica correttezza dati pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondenti a quelli relativi alla nota di trascrizione.

Indicazione classe energetica del bene

La tipologia costruttiva, la qualità degli impianti, le rifiniture rendono la valutazione sulla qualità energetica dell'immobile attestabile alla lettera E. Si allega APE.

Ritenendo di avere bene e fedelmente risposto a tutti i quesiti posti dall'III.mo Sig.Giudice e ringraziandolo per la fiducia accordatale, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con relativi allegati, depositandola presso la cancelleria del Tribunale di Gela.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Si allegano:

- 1) Repertorio Fotografico;
- 2) Rilievo Planimetrico;
- 3) Mappe e Visure catastali;
- 4) Verbale delle operazioni peritali;
- 5) Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Niscemi Immobile F.48, part. 157
- 6) Concessione edilizia in sanatoria
- 7) APE
- 8) Ricevute di trasmissione della relazione alle parti;

Con osservanza

Gela li, Aprile 2023

La C.T.U.

Dott.sa Grazia Patrizia Arch. Collura

