

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 69/2012 R.G. Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Salvatore Bennardo
via San Domenico Savio n. 24 – 95048 Scordia (CT)
tel. 333-2173393
ing.bennardos@libero.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA ANNA SCIRÈ

Con dispositivo pronunciato l' 11/03/2014, la S.V.I. nominava il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bennardo, nato a Scordia il 20/05/1961, dov'è residente nella via San Domenico Savio n. 24, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, posizione n. 2780, Esperto Consulente per la consulenza e la stima dei beni pignorati nella Esecuzione immobiliare indicata in oggetto, invitandolo a comparire all'udienza dell' 08/04/2014 per il giuramento di rito e l'affidamento del mandato.

In data 08/04/2014 ha prestato giuramento alla presenza della S.V. Giudice dott.ssa Anna Scirè, assumendo l'incarico di consulenza e di stima da svolgere in novanta giorni ed enucleato in n. 19 quesiti, ai quali si risponde come di seguito, relativamente alle questioni pertinenti.

Prima d'iniziare i sopralluoghi ha attentamente esaminato i fascicoli di parte ritirati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie, il certificato di destinazione urbanistica, le visure catastali storiche, le planimetrie catastali e gli estratti della mappa.

Al fine di adempiere correttamente al proprio dovere ha provveduto, previa convocazione delle parti, a dare inizio alle operazioni di accesso ai luoghi in data 03/05/2014, ore 09:30, presso l'immobile in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, foglio 32, particella 139, subalterno 1 del C.F. di Niscemi. Le operazioni sono proseguite nello stesso immobile e negli altri cespiti pignorati.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati non si è avuta la presenza delle parti o di loro consulenti. I confini dei cespiti sono stati individuati con l'ausilio delle mappe e delle planimetrie disponibili.

I beni pignorati sono complessivamente quattro ed il pignoramento, per ognuno di essi riguarda l'intero bene, come si riporta sinteticamente.

- **1)** un'abitazione in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168 piano terra, 1°, 2° e 3°; Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 32, particella 139, subalterno 1, della quale è pignorata l'intera piena proprietà (1/1 di piena proprietà);
- **2)** un'abitazione in Niscemi, via Atene n. 7, piano terra; Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 1, della quale è pignorata l'intera piena proprietà (1/1 di piena proprietà);
- **3)** un'abitazione in Niscemi, Atene n. 7, 1° piano, sovrastante l'immobile di cui al punto precedente; Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 2, della quale è pignorata l'intera piena proprietà (1/1 di piena proprietà);
- **4)** un lastrico solare, copertura piana dei due immobili punti 2) e 3), di recente coperto con una tettoia, in Niscemi, via Atene n. 7, 2° primo; Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 3, della quale è pignorata l'intera piena proprietà (1/1 di piena proprietà).

Il lastrico solare rappresentante una copertura di tipo piana, di recente è stato coperto con una tettoia. Detto immobile è stato accatastato il 04/02/2000, prot. 12024, senza planimetria. La visura catastale non indica la consistenza (l'indicazione della quadratura), ma di fatto esso, tolto il torrino scala, copre l'intero fabbricato (l'intera p.la 300). Agli atti della procedura viene riportato come bene pignorato a se stante, ma di fatto al fine di formare i lotti esso viene accorpato alle due abitazioni sottostanti come utilità comune. Una stima separata di esso (formazione di lotto a sé stante) non avrebbe significato in quanto l'area del lastrico solare non ha alcuna potenzialità edificatoria per sopraelevazione; in altre parole, secondo le norme di P.R.G. l'intero fabbricato non ha volume residuo per il quale potrebbe essere ottenuta Concessione edilizi per realizzare altri ambienti chiusi a 2° piano.

Per quanto attiene la tettoia si specifica che dalle ricerche fatte presso l'Ufficio tecnico comunale non si è rinvenuta traccia di pratica edilizia, né gli interessati hanno fornito indicazioni, pertanto è da presumere sia stata fatta senza alcuna pratica al Comune. Nella stima dei beni punti 2) e 3) si è tenuto conto della eventuale regolarizzazione urbanistica della tettoia, se ammissibile, o dei costi circa uguali della sua rimozione (ripristino dello stato dei luoghi).

Nella trascrizione del pignoramento erroneamente l'unità immobiliare foglio 34 p.la 300 sub 3 anziché essere indicata secondo i dati catastali, cioè come categoria F/5 indicante i lastrici solari, viene scritta con la categoria catastale indicante le tettoie, la categoria C/7, ingenerando lievi confusioni non determinanti.

Ai fini della procedura si sono formati n. 3 lotti.

Si riferiscono in sintesi i valori complessivi e i valori delle quote pignorate attribuiti ai 3 distinti beni.

- **1) abitazione in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 32, particella 139, subalterno 1, Valore stimato dell'intero bene: € 81.100,00. Valore della quota pignorata di proprietà (1/1 di piena proprietà): € 81.100,00.**
- **2) abitazione in Niscemi, via Atene n. 7, piano terra (Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 1), avente come utilità in comune con il bene al punto 3 successivo, il lastrico solare, di recente coperto con una tettoia, censito nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 3. Valore stimato dell'intero bene: € 130.800,00. Valore della quota pignorata di proprietà (1/1 di piena proprietà): € 130.800,00.**

- **3) abitazione in Niscemi, via Atene n. 7, piano primo** (Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 2), avente come utilità in comune con il bene al punto 2 precedente, il lastrico solare, di recente coperto con una tettoia, censito nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 3.
Valore stimato dell'intero bene: € 157.100,00.
- **Valore della quota pignorata di proprietà (1/1 di piena proprietà): € 157.100,00.**

La relazione prosegue rispondendo ai n. 19 quesiti, prima per l'abitazione in via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, di Niscemi (C.F. di Niscemi, foglio 32, p.lla 139, sub 1), poi per l'abitazione di via Atene n. 7 di Niscemi, piano terra, (C.F. di Niscemi, foglio 34, p.lla 300, sub 1), successivamente per l'abitazione di via Atene n. 7 di Niscemi, 1° piano, (C.F. di Niscemi, foglio 34, p.lla 300, sub 2).

Per il lastrico solare di via Atene n. 7 di Niscemi, 2° piano, (C.F. di Niscemi, foglio 34, p.lla 300, sub 3, privo di planimetria catastale) si è innanzi relazionato che per intero e in modo indiviso è stato accorpato quale utilità comune ai due beni di cui ai punti 2) (C.F. di Niscemi foglio 34 p.lla 300 sub 1 piano T) e 3) (C.F. di Niscemi foglio 34 p.lla 300 sub 2 piano 1).

Alla fine delle risposte relative ad ogni bene trattato vengono allegati i seguenti documenti specifici del bene stesso:

- Ispezione ipotecaria specifica per l'immobile;
- Ispezione ipotecaria per soggetti;
- Rilievi fotografici;
- Stralcio mappa catastale;
- Planimetria catastale; questa per l'immobile di via Atena n. 7, piano secondo, lastrico solare, censito nel C.F. di Niscemi foglio 34, p.lla 300, sub 3, alla data odierna non esiste;
- Visura catastale storica;
- Certificato di destinazione urbanistica (per l'immobile di via Guglielmo Marconi).

Ultimata la consulenza rispondendo immobile per immobile ai 19 quesiti del mandato, seguono allegati i documenti comuni a tutti e tre i beni pignorati:

- Verbali dei sopralluoghi;
- Copia del dispositivo di nomina;
- Copia del mandato;
- Copia comunicazioni di inizio delle operazioni;
- Ispezione (visura) ipotecaria per soggetto;
- Ispezioni (visure) ipotecarie distinte per gli immobili pignorati.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Scordia, lì 05/07/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Salvatore Bennardo)

**ABITAZIONE IN NISCEMI,
VIA GUGLIELMO MARCONI N. 166-168 - P. T.-1°-2°-3°
FOGLIO 32, PARTICELLA 139, SUBALTERNO 1**

Quesito n. 1: *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Trattasi di un modesto immobile urbano adibito ad abitazione, di non recente realizzazione, sito nel centro urbano di Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°.

In Catasto risulta così censito:

Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 32, particella 139, sub 1, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza 5 vani, Rendita € 170,43, via Guglielmo Marconi n. 166 n. 168.

La categoria catastale A/3 comprende le unità aventi caratteristiche e destinazione d'uso di *abitazioni di tipo economico*.

In Catasto attualmente è intestato alla ditta

- [REDACTED], per la proprietà di 1/2;

- [REDACTED], per la proprietà di 1/2.

Confina con via Guglielmo Marconi, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo più esatti ed aggiornati confini.

La verifica richiesta dal quesito è risultata positiva.

Quesito n. 2: *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. allegata all'istanza di vendita, dalla verifica effettuata dallo scrivente, non è risultata completa. Il pignoramento è stato trascritto il [REDACTED], oltre centoventi giorni dal deposito del ricorso. Il certificato notarile attestante le

risultanze catastali e dei pubblici registri immobiliari alla data del [REDACTED] di trascrizione del pignoramento, redatta dal Notaio Giuseppe Mauro di Ragusa in data 15/12/2012, è stato depositato in Cancelleria il 20/12/2012, oltre il termine di centoventi giorni ex art. 567 c.p.c..

In data 02/05/2014 il sottoscritto ha depositato in Cancelleria nota di segnalazioni che vengono riportate integralmente di seguito in corsivo

Omissis...

fa osservare al sig. Giudice quanto segue

- Non risulta essere stata effettuata a cura del creditore procedente nessun avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti;

- In data 02/04/2014 è intervenuto l'avv. Lorenzo Mastrandrea per conto della [REDACTED], il quale ha chiesto, tra l'altro, che il pignoramento fosse notificato al coniuge comproprietario [REDACTED] in virtù del regime patrimoniale vigente tra l'esecutato e il coniuge [REDACTED];

- La relazione notarile ex art 567 c.p.c. riguardo i gravami sui beni risulta mancante di riportare altre iscrizioni pregiudizievoli sui beni (ipoteche legali); pertanto deve essere integrata in forma definitiva e compiuta; la stessa relazione nel descrivere i gravami sui beni pignorati, riporta il mese della trascrizione del pignoramento inesatto, indica ottobre anziché dicembre;

- La stessa relazione ex art. 567 notaio Giuseppe Mauro di Ragusa dichiara che i tre immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 34, mappale 300, sub 1, 2 e 3, appartengono in proprietà superficiaria ai coniugi [REDACTED]. A parere dello scrivente, letti i titoli, tutti e tre gli immobili indicati appartengono in piena proprietà agli stessi coniugi.

Tanto ritiene urgente di rappresentare al sig. Giudice della esecuzione immobiliare per l'emissione dei provvedimenti di competenza.

...omissis.

La stessa nota di segnalazioni è stata trasmessa con raccomandata A.R. ai creditori precedenti. Lo scrivente sino ad oggi non ha avuto alcuno riscontro.

Quesito n. 3: *accerti la attuale 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;*

Il bene sito nel centro urbano di Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, appartiene per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni, ai coniugi [REDACTED], e [REDACTED]. Non risultano altri soggetti aventi diritti.

Ai coniugi sopra generalizzati è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED].

Quesito n. 4: *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;*

Per questo bene i dati riportati nell'atto di pignoramento del [REDACTED], notificata al debitore il [REDACTED], e nella nota di trascrizione del [REDACTED] dell'atto di pignoramento sono corretti.

Quesito n. 5: *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni con [REDACTED], a [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED].

Alla dante causa [REDACTED] detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di donazione del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED].

Al dante causa [REDACTED], detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per sentenza pronunziante risoluzione di contratto in data

██████████, emessa dal Tribunale di Caltagirone, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il ██████████ ai nn. ██████████, da potere di ██████████
██████████.

Quesito n. 6: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Per quanto esaminato e per come risposto al quesito 2, la documentazione prodotta non risulta completa.

La documentazione mancante è stata indicata nella nota delle osservazioni che lo scrivente ha depositata in Cancelleria il 02/05/2014, copia della quale è stata trasmessa ai creditori procedenti a mezzo di raccomandata A.R.. (v. risposta al quesito 2).

Quesito n. 7: *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è una abitazione di tipo economico coerentemente censita nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 32, particella 139, subalterno 1.

Quesito n. 8: *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Alla presente sono allegate le ispezioni ipotecarie effettuate per soggetto e singolarmente. Per maggiore chiarezza sono state prodotte anche per ogni immobile pignorato. Gli altri immobili pignorati sono trattati separatamente.

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente (C.F. di Niscemi, foglio 32, particella 139, subalterno 1), sono quelle elencate di seguito.

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il ██████████, Registro Particolare ██████, Registro Generale ██████, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di

██████████, di cui ██████████ per sorte capitale, a favore di ██████████
██████████, domicilio eletto in
██████████; *(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e
grava sull'intera piena proprietà);*

- 2) Ipoteca volontaria iscritta il ██████████, Registro Particolare ██████████, Registro Generale ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario di ██████████, di cui ██████████0 per sorte capitale, a favore di ██████████ a ██████████; *(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e grava sull'intera piena proprietà);*

- 3) Ipoteca legale iscritta il ██████████, Registro Particolare ██████████, Registro Generale ██████████, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di ██████████, di cui ██████████5 per sorte capitale, a favore di ██████████ i ██████████; *(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di ½ indivisa dell'intera piena proprietà);*

- 4) Ipoteca legale iscritta il ██████████, Registro Particolare ██████████, Registro Generale ██████████, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di ██████████, di cui ██████████7 per sorte capitale, a favore di ██████████ i ██████████; *(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di ½ indivisa dell'intera piena proprietà);*

- 5) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il ██████████, Registro Particolare ██████████, Registro Generale ██████████, Tribunale di Caltagirone, Rep. ██████████, a favore di ██████████; *(la trascrizione è fatta contro il solo debitore e grava sull'intera piena proprietà);*

Nella relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Giuseppe Mauro di Ragusa il 15/12/2012, per il bene censito nel Catasto dei Terreni di Niscemi al foglio 32, particella 139, subalterno 1 (e per gli altri beni facenti parte del compendio pignorato), non vengono indicate le iscrizioni pregiudizievoli riportate ai precedenti punti 3) e 4), **le quali sono state iscritte dal creditore solo in capo a ██████████, e per la quota di ½ indiviso della piena proprietà degli immobili.**

Le quattro iscrizioni e la trascrizione elencate gravano su più beni; con il decreto di trasferimento esse sono da cancellare parzialmente, cioè vanno cancellate nella sola parte relativa all'immobile qui in trattazione.

Quesito n. 9: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

L'area dell'immobile sito in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168 piano terra, 1°, 2° e 3°, secondo quanto certificato in data 02/05/2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, per come richiesto dal sottoscritto CTU in data 15/04/2014 con prot. n. 6743, ha la seguente specifica destinazione urbanistica (v. certificato di destinazione urbanistica allegato):

ricade in zona "B1" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento

Si intendono qui integralmente trascritti tutti i contenuti riportati nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Quesito n. 10: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni...;*

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per la resistenza dall'esecutato. Si è proceduto a mezzo di esami dall'esterno e a mezzo della documentazione prodotta.

L'immobile è ubicato in un quartiere popolare del centro di Niscemi, con ingresso diretto dalla via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1° 2° e 3°; ha un solo lato libero sulla strada pubblica, dalla quale riceve aria e luce diurna. Insiste su un lotto di 42,60 mq circa.

Si articola su tre piani fuori terra interamente coprenti il lotto ed è così composto: un solo vano a piano terra di circa 24,79 mq, al quale si può accedere direttamente da via Guglielmo Marconi; un disimpegno, un vano e un w.c. a 1° piano, per circa 30,52 mq; un vano e un servizio a 2° piano, per circa 30,05 mq. Il 3° piano è interamente terrazzato e vi

si accede dal torrino scale. La superficie utile complessiva (superficie residenziale) è 85,36 mq circa; la superficie non residenziale dei balconcini e del terrazzo a 3° piano è circa 47,47 mq.

Le caratteristiche delle finiture interne e degli impianti sono scarse.

La via Guglielmo Marconi ha andamento rettilineo ed è molto ampia.

Confini e dati catastali attuali. Sono stati descritti rispondendo al quesito n. 1.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di proprietà di parti comuni. La terrazza estesa su tutto il 3° piano è esclusiva. L'immobile non possiede pertinenze e accessori, né beni in proprietà comune con altri,

Non esistono millesimi di proprietà per la manutenzione delle parti comuni, quali la facciata, il tetto, le grondaie e i pluviali, etc... Trattandosi di una singola abitazione senza parti comuni con altri, non vi è obbligo di costituire il condominio e di redigere le tabelle millesimali.

Quesito n. 11: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento,...*

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono.

Quesito n. 12: *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;...*

L'unità immobiliare sorge in zona centrale di Niscemi ed è stata realizzata in epoca anteriore al 1980 e, per quanto si è esaminato e si spiega, non può affermarsi con certezza che non è conforme alle norme del periodo della sua realizzazione, come, nel contempo, non può affermarsi il contrario.

Dall'esame eseguito presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale si è avuta notizia che esiste archivio delle pratiche edilizie solo a partire dall'anno 1960. Negli elenchi che partono dall'anno 1960 non è stato possibile rintracciare pratica edilizia per questo fabbricato.

In ogni caso il Comune di Niscemi in tutti questi decenni mai ha accertato il fabbricato come non regolare; dalla sua composizione si presenta regolare con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

La non esistenza o il non rinvenimento di una pratica edilizia non implica in alcun modo irregolarità del fabbricato. Il non rinvenimento della pratica edilizia è responsabilità che resta in capo al Comune di Niscemi e non agli aventi diritti reali sull'immobile.

Per quanto spiegato lo scrivente conclude affermando che non intravede elementi di irregolarità urbanistico-edilizio.

Quesito n. 13: *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 e i relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Non è stato possibile accertare se l'immobile è libero o occupato, in quanto il debitore si è rifiutato di fare accedere all'interno e non ha voluto fornire alcuna collaborazione e informazione in merito.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che non risultano iscritte liti in corso.

Quesito n. 14: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota: se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile di cui si tratta è stato pignorato per l'intera piena proprietà spettante, in regime legale di comunione, all'esecutato [REDACTED], e alla di lui coniuge [REDACTED].

Alla luce dell'art. 577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. e per lo stato stesso dell'immobile, ai fini della vendita non si ritiene possibile, né tantomeno conveniente, frazionare l'immobile.

La valutazione è riportata nella risposta al quesito n. 16.

Quesito n. 15: *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 a 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, numeri 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.);*

Trattasi di un casa singola su più piani avente le caratteristiche delle abitazioni di tipo economico. E' ubicato nel centro della città di Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 116-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, sulla quale prospetta e dalla quale ha un ingresso diretto per la scala ed un ingresso diretto per il vano sito a piano terra.

Ha una superficie utile complessiva (superficie residenziale) di circa 85,36 mq, ed una superficie non residenziale (balconcini e terrazza a 3° piano) di circa 47,47 mq; la destinazione d'uso è abitativa, il numero di vani è tre, cucina inclusa, vi sono un disimpegno e due servizi igienici; il tutto distribuito su più piani. Lo stato di conservazione è mediocre.

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Niscemi (v. certificato di destinazione urbanistica allegato) **ricade in zona "B1" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento.**

Dai sopralluoghi si è desunto che non dovrebbe essere gravato da specifici vincoli artistici, storici, archeologici, paesistico-ambientali, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle risposte date ai quesiti 1, 9 e 10.

Quesito n. 16: *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Gli immobili pignorati sono **quattro**, distinti e separati tra loro.

Sono stati formati tre lotti e per ognuno dei **tre** sono state date separate risposte ai 19 quesiti del mandato.

Qui si tratta l'immobile in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, e qui si risponde solo per esso.

Per gli altri immobili pignorati si risponde separatamente.

Il valore dell'immobile urbano sito in Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1°, 2° e 3°, è stato determinato prendendo in considerazione le sue caratteristiche. In particolar modo si è tenuto conto dell'assenza di opere di miglioramento. Si è tenuto conto dei comodi dovuti alla sua ubicazione nel centro urbano di Niscemi e degli scomodi quali ad esempio la natura della sua articolazione su più piani. Al momento il naturale e più probabile utilizzo è quello abitativo. E' prevedibile che in futuro il piano terra (ed eventualmente anche gli altri piani come accessori) possa essere utilizzato per attività commerciale, variandone la destinazione d'uso se compatibile con lo strumento urbanistico di Niscemi. L'immobile deve sempre essere considerato come un tutt'uno, senza frazionamenti, che in atto non risultano praticabili, e va visto nella sua interezza e complementarietà delle varie componenti.

Il calcolo del valore del bene è stato, pertanto, effettuato attraverso un'indagine di mercato al fine di ricercare il suo più probabile valore.

La valutazione avviene, quindi, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato effettuando una stima per confronto diretto o comparativa. Sono state eseguite ricerche su compravendite di immobili simili avvenute negli ultimi anni nella zona stessa; i prezzi unitari di vendita di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche sono stati confrontati con le peculiarità e le caratteristiche proprie dell'immobile da stimare.

Per quanto sopra detto, **il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo attribuire all'intero bene è pari a € 81.100,00 (diconsi euro ottantunomilaecento virgola zero zero).**

Infine, non si è tenuto conto di costi per eventuale sanatoria dell'immobile non avendone riscontrato la necessità.

Quesito n. 17: *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 sito nella città di Niscemi, via Guglielmo Marconi nn. 166-168, piano terra, 1° 2° e 3°, deve essere considerato come un tutt'uno, senza frazionarlo, anche se in

atto, per lo stato dei luoghi, risulterebbe praticabile separando il piano terra dai restanti piani superiori.

Quesito n. 18: *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

E' stata acquisito stralcio della mappa catastale e una foto descrittiva esterna. Vengono allegati unitamente ad altri documenti necessari per la completezza della presente CTU.

Trattasi di immobile censito nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi per il quale esiste nella banca dati informatica catastale la planimetria catastale, la quale è stata acquisita e allegata alla presente.

Quesito n. 19: *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione energetica;*

L'immobile non è provvisto di A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Salvatore Bennardo)

**ABITAZIONE IN NISCEMI,
VIA ATENE N. 7, VIA BASSANO - PIANO TERRA
FOGLIO 34, PARTICELLA 300, SUBALTERNO 1**

Quesito n. 1: *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Trattasi di un immobile urbano adibito ad abitazione, di non recente realizzazione, sito nel centro urbano di Niscemi, via Atena n. 7, piano terra.

In Catasto risulta così censito:

Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, sub 1, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza 5 vani, Rendita € 170,43, contrada Sperlinga snc, piano T.

La categoria catastale A/3 comprende le unità aventi caratteristiche e destinazione d'uso di *abitazioni di tipo economico*.

In Catasto attualmente come ditta intestata risulta

- [REDACTED], *proprietà superficiaria di 1/2;*

- [REDACTED], *proprietà superficiaria di 1/2.*

La verifica richiesta per quanto attiene la sola ditta intestata in Catasto e la ditta proprietaria effettiva, per come si spiega, non risulta positiva.

I coniugi [REDACTED] hanno realizzato l'immobile a piano terra nel 1982 a loro complete spese in periodo in cui erano possessori del suolo dal [REDACTED], in forza della promessa di vendita della loro dante causa [REDACTED]; l'atto pubblico di compra del terreno è stato rogato successivamente, atto notaio Gian Vincenzo Pisa del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] con i numeri [REDACTED]; poiché i coniugi [REDACTED] hanno dichiarato in Catasto l'immobile il [REDACTED], in periodo in cui erano privi di titolo pubblico, per accettare la pratica l'Ufficio del Catasto ha associato alla ditta da intestare il diritto di superfice. Questa è una procedura formale che usava seguire l'Ufficio del Catasto allorquando rilevava discontinuità (assenza di idoneo

titolo pubblico) tra la ditta intestata già nel terreno ([REDACTED]) e la ditta da intestare per il fabbricato da accatastare. Per lo stesso diritto reale di superficie indicato in Catasto non esiste tra le parti contraenti titolo reso pubblico che ne attesti l'acquisto.

Come ulteriore dato a sostegno dell'incongruenza evidenziata si fa osservare che nella ditta catastale non figura alcun proprietario dell'area, il quale chiuderebbe la quota dell'intero della piena proprietà sul terreno e sulla costruzione. Nello stesso atto notaio Gian Vincenzo Pisa del [REDACTED], parte venditrice e parte acquirente precisano che l'intera piena proprietà della costruzione appartiene ai coniugi [REDACTED] per averla questi ultimi realizzata a proprie spese appena dopo essersi immersi nel possesso del terreno il [REDACTED] e che con il rogito la sig.ra [REDACTED], ha venduto solo il terreno (nel rogito le parti lo chiamano suolo di sedime).

La stessa ditta intestata, per la stessa problematica, è stata ripetuta successivamente ai piani superiori (abitazione a 1° piano e lastrico solare a 2° piano) quando questi immobili sono stati denunciati in Catasto in periodo successivo a quello del piano terra.

Per sanare questa discordanza, ricorrente sugli altri piani superiori, occorre proporre al Catasto apposita istanza debitamente documentata.

Confina con via Atene, con via Bassano, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo più esatti ed aggiornati confini.

Quesito n. 2: *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. allegata all'istanza di vendita, dalla verifica effettuata dallo scrivente, non è risultata completa. Il pignoramento è stato trascritto il [REDACTED], oltre centoventi giorni dal deposito del ricorso. Il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei pubblici registri immobiliari alla data del [REDACTED] di trascrizione del pignoramento, redatta dal Notaio Giuseppe Mauro di Ragusa in data 15/12/2012, è stato depositato in Cancelleria il 20/12/2012, oltre il termine di centoventi giorni ex art. 567 c.p.c..

In data 02/05/2014 il sottoscritto ha depositato in Cancelleria nota di segnalazioni che vengono riportate integralmente di seguito in corsivo

Omissis...

fa osservare al sig. Giudice quanto segue

- Non risulta essere stata effettuata a cura del creditore procedente nessun avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti;

- In data 02/04/2014 è intervenuto l'avv. Lorenzo Mastrandrea per conto della [REDACTED], il quale ha chiesto, tra l'altro, che il pignoramento fosse notificato al coniuge comproprietario [REDACTED] in virtù del regime patrimoniale vigente tra l'esecutato e il coniuge [REDACTED];

- La relazione notarile ex art 567 c.p.c. riguardo i gravami sui beni risulta mancante di riportare altre iscrizioni pregiudizievoli sui beni (ipoteche legali); pertanto deve essere integrata in forma definitiva e compiuta; la stessa relazione nel descrivere i gravami sui beni pignorati, riporta il mese della trascrizione del pignoramento inesatto, indica ottobre anziché dicembre;

- La stessa relazione ex art. 567 notaio Giuseppe Mauro di Ragusa dichiara che i tre immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 34, mappale 300, sub 1, 2 e 3, appartengono in proprietà superficiaria ai coniugi [REDACTED]. A parere dello scrivente, letti i titoli, tutti e tre gli immobili indicati appartengono in piena proprietà agli stessi coniugi.

Tanto ritiene urgente di rappresentare al sig. Giudice della esecuzione immobiliare per l'emissione dei provvedimenti di competenza.

...omissis.

La stessa nota di segnalazioni è stata trasmessa con raccomandata A.R. ai creditori precedenti. Lo scrivente sino ad oggi non ha avuto alcuno riscontro.

Quesito n. 3: accerti la attuale 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;

Il bene sito nel centro urbano di Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, appartiene per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni, ai coniugi [REDACTED]. Non risultano altri soggetti aventi diritti.

La provenienza è stata illustrata con la risposta al quesito n. 1. Ai coniugi sopra generalizzati il terreno è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED]
[REDACTED]. La costruzione è stata realizza dai medesimi coniugi subito dopo il
[REDACTED], data della loro immissione nel possesso del terreno (v. risposta al quesito 1).

Quesito n. 4: *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;*

Per questo bene i dati riportati nell'atto di pignoramento del [REDACTED], notificata al debitore il [REDACTED], e nella nota di trascrizione del [REDACTED] dell'atto di pignoramento sono corretti.

Quesito n. 5: *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

La provenienza è stata illustrata con la risposta al quesito n. 1.

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni con [REDACTED], a [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del terreno del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED]
[REDACTED]. La costruzione è stata realizza dai medesimi coniugi subito dopo il [REDACTED], data della loro immissione nel possesso del terreno (v. risposta al quesito 1 e seguenti)..

Quesito n. 6: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Per quanto esaminato e per come risposto al quesito 2, la documentazione prodotta non risulta completa.

La documentazione mancante è stata indicata nella nota delle osservazioni che lo scrivente ha depositata in Cancelleria il 02/05/2014, copia della quale è stata trasmessa ai creditori procedenti a mezzo di raccomandata A.R.. (v. risposta al quesito 2).

Quesito n. 7: *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è una abitazione di tipo economico coerentemente censita nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 34, particella 300, subalterno 1.

Quesito n. 8: *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Alla presente sono allegate le ispezioni ipotecarie effettuate per soggetto e singolarmente. Per maggiore chiarezza sono state prodotte anche per ogni immobile pignorato. Gli altri immobili pignorati sono trattati separatamente.

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente (C.F. di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 1), sono quelle elencate di seguito.

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED] per sorte capitale, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; *(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e grava sull'intera piena proprietà);*
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED] per sorte capitale, a favore di [REDACTED] a [REDACTED];
(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e grava sull'intera piena proprietà);

- 3) Ipoteca legale iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED] 5 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] [REDACTED]; *(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di 1/2 indivisa dell'intera piena proprietà);*

- 4) Ipoteca legale iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED] 7 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] [REDACTED]; *(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di 1/2 indivisa dell'intera piena proprietà);*

- 5) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], Tribunale di Caltagirone, Rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED]; *(la trascrizione è fatta contro il solo debitore e grava sull'intera piena proprietà);*

Nella relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Giuseppe Mauro di Ragusa il 15/12/2012, per il bene censito nel Catasto dei Terreni di Niscemi al foglio 34, particella 300, subalterno 1 (e per gli altri beni facenti parte del compendio pignorato), non vengono indicate le iscrizioni pregiudizievoli riportate ai precedenti punti 3) e 4), **le quali sono state iscritte dal creditore solo in capo a [REDACTED] [REDACTED], e per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà degli immobili.**

Le quattro iscrizioni e la trascrizione elencate gravano su più beni; con il decreto di trasferimento esse sono da cancellare parzialmente, cioè vanno cancellate nella sola parte relativa all'immobile qui in trattazione.

Quesito n. 9: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

L'area dell'immobile sito in Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Niscemi, ha la seguente specifica destinazione urbanistica:

ricade in zona "B1" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento

Quesito n. 10: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni...;*

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per la resistenza dall'esecutato. Si è proceduto a mezzo di esami dall'esterno e a mezzo della documentazione prodotta.

L'immobile è ubicato in un nuovo quartiere residenziale con caratteristiche popolari del Comune di Niscemi; vi si accede dall'ingresso civico 7 della via Atene, ha due lati liberi su strade pubbliche, dalla quale riceve aria e luce diurna. Insiste su un lotto di 145,00 mq circa (si precisa che detta superficie di 145,00 mq circa al piano terra comprende quella lorda dell'androne e del vano scala).

Si articola tutto su un unico piano (il piano terra) ed è così composto: un grande vano adibito a cucina e soggiorno, due camere e un servizio igienico disimpegnate e un vano adibito a lavanderia. La superficie utile complessiva (superficie residenziale) è 109,03 mq circa; non ha aree esclusive quali balconi, verande o terrazzi costituenti superficie non residenziale.

Le caratteristiche delle finiture interne e degli impianti sono medie.

La vie pubbliche sulle quali si affaccia sono rettilinee e abbastanza ampie.

Confini e dati catastali attuali. Sono stati descritti rispondendo al quesito n. 1.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di proprietà di parti comuni. L'immobile di fatto possiede come accessori e pertinenze funzionali in comune con l'abitazione ad esso sovrastante l'androne, la scala comune e la terrazza estesa su tutto il 2° piano che di recente è stata coperta con una tettoia.

Non esistono millesimi di proprietà per la manutenzione delle parti comuni, quali la facciata, il tetto, la scala, le grondaie e i pluviali, etc.. Sopra insiste un'altra sola abitazione con la quale ha

l'androne, il vano scala e la terrazza a 2° piano in comune. Trattandosi di due sole abitazioni non vi è obbligo di costituire il condominio e di redigere le tabelle millesimali.

Quesito n. 11: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento,...*

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono.

Quesito n. 12: *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;...*

L'immobile è stato costruito nel 1982 (v. risposta al quesito 1) senza la preventiva Concessione edilizia ex legge urbanistica 1150/1942 e s.m.i.. Per l'unità immobiliare il comproprietario [REDACTED], ha presentato il [REDACTED], prot. [REDACTED], istanza per Concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/1985 ed ex legge regionale 37/1985. Nella pratica sono stati rinvenuti oltre la domanda, solo alcune dichiarazioni sostitutive di atti notori e i versamenti fatti a titolo di oblazione, in base alle superfici dichiarate e alle agevolazioni spettanti al richiedente. La pratica deve essere completata dei versamenti integrativi a titolo di oblazione - maggiorati degli interessi legali maturati nel lungo lasso di tempo trascorso - e a titolo di oneri concessori, qualora dovuti, e di tutti i documenti tecnici mancanti.

Dall'esame della pratica di sanatoria presso il Comune di Niscemi non risultano da parte dell'Amministrazione comunale atti di diniego per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Quesito n. 13: *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 e i relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Non è stato possibile accertare da chi sia occupato l'immobile e a che titolo, in quanto il debitore si è rifiutato fare accedere all'interno e non ha voluto fornire alcuna informazione specifica in merito al quesito.

Per quanto si è potuto desumere, l'immobile è occupato come prima abitazione da parte dei coniugi proprietari o da parte di loro discendenti.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che non risultano iscritte liti in corso.

Quesito n. 14: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota: se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile di cui si tratta è stato pignorato per l'intera piena proprietà spettante, in regime legale di comunione, all'esecutato [REDACTED]

Alla luce dell'art. 577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. e per lo stato stesso dell'immobile, ai fini della vendita non si ritiene possibile, né tantomeno conveniente, frazionare l'immobile.

La valutazione è riportata nella risposta al quesito n. 16.

Quesito n. 15: *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 a 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, numeri 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.);*

Trattasi di un casa singola su un solo piano avente le caratteristiche delle abitazioni di tipo civile, ancorché accatastata nella categoria A/3 delle abitazioni di tipo economico. E' ubicato nel centro della città di Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, sulla quale prospetta e dalla quale ha ingresso diretto, attraverso l'androne comune con l'abitazione sovrastante.

Ha una superficie utile complessiva (superficie residenziale) di circa 109,03 mq ed è priva di balconi, terrazze e verande esclusivi (superfici non residenziali); la destinazione d'uso è abitativa; è composta di due vani disimpegnati, un grande ambiente adibito a cucina e soggiorno, un servizio igienico e una lavanderia; il tutto distribuito su un solo piano e affacciati su due strade pubbliche. Lo stato di conservazione è medio.

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Niscemi *ricade in zona "B1" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento.*

Dai sopralluoghi si è desunto che non dovrebbe essere gravato da specifici vincoli artistici, storici, archeologici, paesistico-ambientali, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle risposte date ai quesiti 1, 9 e 10.

Quesito n. 16: *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Gli immobili pignorati sono *quattro*, distinti e separati tra loro.

Sono stati formati tre lotti e per ognuno dei *tre* sono state date separate risposte ai 19 quesiti del mandato.

Qui si tratta l'immobile in Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, e qui si risponde solo per esso.

Per gli altri immobili pignorati si risponde separatamente.

Il valore dell'immobile urbano sito in Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, è stato determinato prendendo in considerazione le sue caratteristiche. In particolar modo si è tenuto conto delle opere di miglioramento. Si è tenuto conto dei comodi dovuti alla sua ubicazione nel centro urbano di Niscemi e degli scomodi. Al momento il naturale e più probabile utilizzo è quello abitativo. L'immobile deve sempre essere considerato come un tutt'uno, senza frazionamenti, che in atto non risultano praticabili, e va visto nella sua interezza e complementarietà delle varie componenti.

Il calcolo del valore del bene è stato, pertanto, effettuato attraverso un'indagine di mercato al fine di ricercare il suo più probabile valore.

La valutazione avviene, quindi, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato effettuando una stima per confronto diretto o comparativa. Sono state eseguite ricerche su compravendite di immobili simili avvenute negli ultimi anni nella zona stessa; i prezzi unitari di vendita di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche sono stati confrontati con le peculiarità e le caratteristiche proprie dell'immobile da stimare.

Per quanto sopra detto, **il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo attribuire all'intero bene è pari a € 130.800,00 (diconsi euro centotrentamila e ottocento virgola zero zero).**

Si è tenuto conto dei costi per la sanatoria dell'immobile, avendo riscontrato che la pratica deve essere completata per ottenere la Concessione edilizia in sanatoria.

Quesito n. 17: *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 sito nella città di Niscemi, via Atene n. 7, piano terra, deve essere considerato come un tutt'uno, senza frazionarlo.

Quesito n. 18: *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

E' stata acquisito stralcio della mappa catastale e delle foto descrittive esterne. Vengono allegati unitamente ad altri documenti necessari per la completezza della presente CTU.

Trattasi di immobile censito nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi per il quale esiste nella banca dati informatica catastale la planimetria catastale, la quale è stata acquisita e allegata alla presente.

Quesito n. 19: *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione energetica;*

L'immobile non è provvisto di A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Salvatore Bennardo)

**ABITAZIONE IN NISCEMI,
VIA ATENE N. 7, VIA BASSANO - 1° PIANO
FOGLIO 34, PARTICELLA 300, SUBALTERNO 2**

Quesito n. 1: *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Trattasi di un immobile urbano adibito ad abitazione, di non recente realizzazione, sito nel centro urbano di Niscemi, via Atena n. 7, 1° piano.

In Catasto risulta così censito:

Catasto dei Fabbricati di Niscemi, foglio 34, particella 300, sub 2, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza 6 vani, Rendita € 204,52, via da denominare snc, piano 1.

La categoria catastale A/3 comprende le unità aventi caratteristiche e destinazione d'uso di *abitazioni di tipo economico*.

In Catasto attualmente come ditta intestata risulta

- [REDACTED], *proprietà superficiale 500/100 in regime di comunione dei beni;*

- [REDACTED], *proprietà superficiale 500/100 in regime di comunione dei beni;*

La verifica richiesta per quanto attiene la sola ditta intestata in Catasto e la ditta proprietaria effettiva, per come si spiega, non risulta positiva.

I coniugi [REDACTED] hanno realizzato l'immobile a piano terra (C.F. di Niscemi, foglio 34, p.lla 300, sub 1) nel 1982 a loro complete spese in periodo in cui erano possessori del suolo dal [REDACTED], in forza della promessa di vendita della loro dante causa [REDACTED]; l'atto pubblico di compra del terreno è stato rogato successivamente, atto notaio Gian Vincenzo Pisa del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] con i numeri [REDACTED]; poiché i coniugi [REDACTED] hanno dichiarato in Catasto l'immobile a piano terra il [REDACTED], in periodo in cui erano privi di titolo pubblico, per accettare la pratica del piano terra l'Ufficio del Catasto ha associato alla ditta

da intestare il diritto di superficie. Questa è una procedura formale che usava seguire l'Ufficio del Catasto allorquando rilevava discontinuità (assenza di idoneo titolo pubblico) tra la ditta intestata già nel terreno () e la ditta da intestare per il fabbricato da accatastare, allora solo il piano terra. Per lo stesso diritto reale di superficie indicato in Catasto non esiste tra le parti contraenti titolo reso pubblico che ne attesti l'acquisto.

Come ulteriore dato a sostegno dell'incongruenza evidenziata si fa osservare che nella ditta catastale non figura alcun proprietario dell'area, il quale chiuderebbe la quota dell'intero della piena proprietà sul terreno e sulla costruzione. Nello stesso atto notaio Gian Vincenzo Pisa del , parte venditrice e parte acquirente precisano che l'intera piena proprietà della costruzione, che allora era solo il piano terra, appartiene ai coniugi per averla questi ultimi realizzata a proprie spese appena dopo essersi immersi nel possesso del terreno il e che con il rogito la sig.ra , ha venduto solo il terreno (nel rogito le parti lo chiamano suolo di sedime).

La stessa ditta intestata, per la stessa problematica esposta per l'accatastamento del piano terra, è stata ripetuta successivamente ai piani superiori (abitazione a 1° piano e lastrico solare a 2° piano) quando questi immobili sono stati denunciati in Catasto in periodo successivo a quello del piano terra.

Il 1° piano è stato realizzato nel 1988 per sopraelevazione sul piano terra ed è stato denunciato in Catasto il , prot. .

Per sanare questa discordanza, ricorrente sugli altri piani superiori, occorre proporre al Catasto apposita istanza debitamente documentata.

Confina con via Atene, con via Bassano, con proprietà o suoi aventi causa, con proprietà o suoi aventi causa, salvo più esatti ed aggiornati confini.

Quesito n. 2: *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. allegata all'istanza di vendita, dalla verifica effettuata dallo scrivente, non è risultata completa. Il pignoramento è stato trascritto il , oltre centoventi giorni dal deposito del ricorso. Il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei pubblici registri immobiliari alla data del di trascrizione

del pignoramento, redatta dal Notaio Giuseppe Mauro di Ragusa in data 15/12/2012, è stato depositato in Cancelleria il 20/12/2012, oltre il termine di centoventi giorni ex art. 567 c.p.c..

In data 02/05/2014 il sottoscritto ha depositato in Cancelleria nota di segnalazioni che vengono riportate integralmente di seguito in corsivo

Omissis...

fa osservare al sig. Giudice quanto segue

- Non risulta essere stata effettuata a cura del creditore procedente nessun avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti;

- In data 02/04/2014 è intervenuto l'avv. Lorenzo Mastrandrea per conto della [REDACTED], il quale ha chiesto, tra l'altro, che il pignoramento fosse notificato al coniuge comproprietario [REDACTED] in virtù del regime patrimoniale vigente tra l'esecutato e il coniuge [REDACTED];

- La relazione notarile ex art 567 c.p.c. riguardo i gravami sui beni risulta mancante di riportare altre iscrizioni pregiudizievoli sui beni (ipoteche legali); pertanto deve essere integrata in forma definitiva e compiuta; la stessa relazione nel descrivere i gravami sui beni pignorati, riporta il mese della trascrizione del pignoramento inesatto, indica ottobre anziché dicembre;

- La stessa relazione ex art. 567 notaio Giuseppe Mauro di Ragusa dichiara che i tre immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 34, mappale 300, sub 1, 2 e 3, appartengono in proprietà superficiaria ai coniugi [REDACTED]. A parere dello scrivente, letti i titoli, tutti e tre gli immobili indicati appartengono in piena proprietà agli stessi coniugi.

Tanto ritiene urgente di rappresentare al sig. Giudice della esecuzione immobiliare per l'emissione dei provvedimenti di competenza.

...omissis.

La stessa nota di segnalazioni è stata trasmessa con raccomandata A.R. ai creditori procedenti. Lo scrivente sino ad oggi non ha avuto alcuno riscontro.

Quesito n. 3: *accerti la attuale 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;*

Il bene sito nel centro urbano di Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, appartiene per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni, ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED]. Non risultano altri soggetti aventi diritti.

La provenienza è stata illustrata con la risposta al quesito n. 1. Ai coniugi sopra generalizzati il terreno è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED]. La costruzione è stata realizzata dai medesimi coniugi nel 1988, dopo l'atto del [REDACTED], per sopraelevazione sul preesistente piano terra.

Quesito n. 4: *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;*

Per questo bene i dati riportati nell'atto di pignoramento del [REDACTED], notificata al debitore il [REDACTED], e nella nota di trascrizione del [REDACTED] dell'atto di pignoramento sono corretti.

Quesito n. 5: *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

La provenienza è stata illustrata con la risposta al quesito n. 1.

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime legale di comunione dei beni con [REDACTED], a [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del terreno del [REDACTED] notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED]. La costruzione è stata realizzata dai medesimi coniugi nel 1988, dopo l'atto del [REDACTED], sopraelevando sul preesistente piano terra. (v. risposta al quesito 1 e seguenti).

Quesito n. 6: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Per quanto esaminato e per come risposto al quesito 2, la documentazione prodotta non risulta completa.

La documentazione mancante è stata indicata nella nota delle osservazioni che lo scrivente ha depositata in Cancelleria il 02/05/2014, copia della quale è stata trasmessa ai creditori procedenti a mezzo di raccomandata A.R.. (v. risposta al quesito 2).

Quesito n. 7: *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è una abitazione di tipo economico coerentemente censita nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi al foglio 34, particella 300, subalterno 2.

Quesito n. 8: *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Alla presente sono allegate le ispezioni ipotecarie effettuate per soggetto e singolarmente. Per maggiore chiarezza sono state prodotte anche per ogni immobile pignorato. Gli altri immobili pignorati sono trattati separatamente.

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente (C.F. di Niscemi, foglio 34, particella 300, subalterno 2), sono quelle elencate di seguito.

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED] per sorte capitale, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; *(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e grava sull'intera piena proprietà);*

- 2) Ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED]0 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] a [REDACTED];

(l'iscrizione è iscritta contro i due proprietari e grava sull'intera piena proprietà);

- 3) Ipoteca legale iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED]5 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] i [REDACTED];

(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di ½ indivisa dell'intera piena proprietà);

- 4) Ipoteca legale iscritta il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 602/1973, per un montante ipotecario di [REDACTED], di cui [REDACTED]7 per sorte capitale, a favore di [REDACTED] i [REDACTED];

(l'iscrizione è iscritta contro uno solo dei due proprietari, il coniuge dell'esecutato, e grava sulla quota di ½ indivisa dell'intera piena proprietà);

- 5) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], Tribunale di Caltagirone, Rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] a [REDACTED]; *(la trascrizione è fatta contro il solo debitore e grava sull'intera piena proprietà);*

Nella relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Giuseppe Mauro di Ragusa il 15/12/2012, per il bene censito nel Catasto dei Terreni di Niscemi al foglio 34, particella 300, subalterno 2 (e per gli altri beni facenti parte del compendio pignorato), non vengono indicate le iscrizioni pregiudizievoli riportate ai precedenti punti 3) e 4), **le quali sono state iscritte dal creditore solo in capo a [REDACTED], coniuge dell'esecutato, e per la quota di ½ indiviso della piena proprietà degli immobili.**

Le quattro iscrizioni e la trascrizione elencate gravano su più beni; con il decreto di trasferimento esse sono da cancellare parzialmente, cioè vanno cancellate nella sola parte relativa all'immobile qui in trattazione.

Quesito n. 9: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

L'area dell'immobile sito in Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Niscemi, ha la seguente specifica destinazione urbanistica:

ricade in zona "BI" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento

Quesito n. 10: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni...;*

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per la resistenza dall'esecutato. Si è proceduto a mezzo di esami dall'esterno e a mezzo della documentazione prodotta.

L'immobile è ubicato in un nuovo quartiere residenziale con caratteristiche popolari del Comune di Niscemi; vi si accede dall'ingresso civico 7 della via Atene, ha due lati liberi su strade pubbliche, dalla quale riceve aria e luce diurna. Insiste su un lotto di 145,00 mq circa (si precisa che detta superficie di 145,00 mq circa a 1° piano comprende quella lorda del vano scala).

Si articola tutto su un unico piano (il 1° piano) ed è così composto: un ampio vano adibito a cucina e soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un piccolo ripostiglio e un vano in posizione baricentrica, tutti disimpegnati. La superficie utile complessiva (superficie residenziale) è 112,20 mq circa; Ha due balconi esclusivi per una superficie non residenziale totale di 12,78 mq circa.

Le caratteristiche delle finiture interne e degli impianti sono medie.

La vie pubbliche sulle quali si affaccia sono rettilinee e abbastanza ampie.

Confini e dati catastali attuali. Sono stati descritti rispondendo al quesito n. 1.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di proprietà di parti comuni. L'immobile di fatto possiede come accessori e pertinenze funzionali in comune con l'abitazione ad esso sottostante l'androne, la scala comune e la terrazza estesa su tutto il 2° piano che di recente è stata coperta con una tettoia.

Non esistono millesimi di proprietà per la manutenzione delle parti comuni, quali la facciata, il tetto, la scala, le grondaie e i pluviali, etc.. Sotto insiste un'altra sola abitazione con la quale ha l'androne, il vano scala e la terrazza a 2° piano in comune. Trattandosi di due sole abitazioni non vi è obbligo di costituire il condominio e di redigere le tabelle millesimali.

Quesito n. 11: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento,...*

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono.

Quesito n. 12: *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;...*

L'immobile è stato costruito nel 1988 (v. risposta al quesito 1) senza la preventiva Concessione edilizia ex legge urbanistica 1150/1942 e s.m.i.. Per l'unità immobiliare la proprietaria [REDACTED], ha presentato il [REDACTED], prot. [REDACTED], istanza per Concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/1985, ex legge regionale 37/1985 ed ex art. 39 legge 724/1994. Nella pratica sono stati rinvenuti oltre la domanda, solo alcune dichiarazioni sostitutive di atti notori e dei versamenti fatti a titolo di oblazione ed oneri concessori, in base alle superfici dichiarate e alle agevolazioni spettanti al richiedente. La pratica deve essere completata dei versamenti integrativi a titolo di oblazione - maggiorati degli interessi legali maturati nel lungo lasso di tempo trascorso - e a titolo di oneri concessori, qualora dovuti, e di tutti i documenti tecnici mancanti.

Dall'esame della pratica di sanatoria presso il Comune di Niscemi non risultano da parte dell'Amministrazione comunale atti di diniego per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Quesito n. 13: *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 e i relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Non è stato possibile accertare da chi sia occupato l'immobile e a che titolo, in quanto il debitore si è rifiutato fare accedere all'interno e non ha voluto fornire alcuna informazione specifica in merito al quesito.

Per quanto si è potuto desumere, l'immobile è occupato come prima abitazione da parte dei coniugi proprietari o da parte di loro discendenti.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che non risultano iscritte liti in corso.

Quesito n. 14: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota: se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile di cui si tratta è stato pignorato per l'intera piena proprietà spettante, in regime legale di comunione, all'esecutato [REDACTED]

Alla luce dell'art. 577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. e per lo stato stesso dell'immobile, ai fini della vendita non si ritiene possibile, né tantomeno conveniente, frazionare l'immobile.

La valutazione è riportata nella risposta al quesito n. 16.

Quesito n. 15: *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 a 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, numeri 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.);*

Trattasi di un casa singola su un solo piano avente le caratteristiche delle abitazioni di tipo civile, ancorché accatastata nella categoria A/3 delle abitazioni di tipo economico. E' ubicato nel centro della città di Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, sulla quale prospetta e dalla quale ha ingresso diretto, attraverso l'androne e la scala comuni con l'abitazione sottostante.

Ha una superficie utile complessiva (superficie residenziale) di circa 112,20 mq ed una superficie non residenziale (due balconi) di circa 12,78 mq. La destinazione d'uso è abitativa; è composta di un ampio vano adibito a cucina e soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un piccolo ripostiglio e un vano in posizione baricentrica, tutti disimpegnati. Il tutto è distribuito su un solo piano e affacciato su due strade pubbliche. Lo stato di conservazione è medio

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Niscemi *ricade in zona "BI" – Tessuti urbani completati e/o in corso di completamento.*

Dai sopralluoghi si è desunto che non dovrebbe essere gravato da specifici vincoli artistici, storici, archeologici, paesistico-ambientali, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle risposte date ai quesiti 1, 9 e 10.

Quesito n. 16: *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Gli immobili pignorati sono *quattro*, distinti e separati tra loro.

Sono stati formati tre lotti e per ognuno dei *tre* sono state date separate risposte ai 19 quesiti del mandato.

Qui si tratta l'immobile in Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, e qui si risponde solo per esso.

Per gli altri immobili pignorati si risponde separatamente.

Il valore dell'immobile urbano sito in Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, è stato determinato prendendo in considerazione le sue caratteristiche. In particolar modo si è tenuto conto delle opere di miglioramento. Si è tenuto conto dei comodi dovuti alla sua ubicazione nel centro urbano di Niscemi e degli scomodi. Al momento il naturale e più probabile utilizzo è quello abitativo. L'immobile deve sempre essere considerato come un tutt'uno, senza frazionamenti, che in atto non risultano praticabili, e va visto nella sua interezza e complementarietà delle varie componenti.

Il calcolo del valore del bene è stato, pertanto, effettuato attraverso un'indagine di mercato al fine di ricercare il suo più probabile valore.

La valutazione avviene, quindi, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato effettuando una stima per confronto diretto o comparativa. Sono state eseguite ricerche su compravendite di immobili simili avvenute negli ultimi anni nella zona stessa; i prezzi unitari di vendita di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche sono stati confrontati con le peculiarità e le caratteristiche proprie dell'immobile da stimare.

Per quanto sopra detto, **il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo attribuire all'intero bene è pari a € 157.100,00 (diconsi euro centocinquantasettemilaecento virgola zero zero).**

Si è tenuto conto dei costi per la sanatoria dell'immobile, avendo riscontrato che la pratica deve essere completata per ottenere la Concessione edilizia in sanatoria.

Quesito n. 17: *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 sito nella città di Niscemi, via Atene n. 7, 1° piano, deve essere considerato come un tutt'uno, senza frazionarlo.

Quesito n. 18: *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

E' stata acquisito stralcio della mappa catastale e delle foto descrittive esterne. Vengono allegati unitamente ad altri documenti necessari per la completezza della presente CTU.

Trattasi di immobile censito nel Catasto dei Fabbricati di Niscemi per il quale esiste nella banca dati informatica catastale la planimetria catastale, la quale è stata acquisita e allegata alla presente.

Quesito n. 19: *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di*

prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione energetica;

L'immobile non è provvisto di A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Salvatore Bennardo)











2014 05 02

N=-29400



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: NISCEMI
Foglio: 32

E=54000

1 Particella: 139

N=-29300



E=54600

1 Particella: 300

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: NISCEMI
Foglio: 34

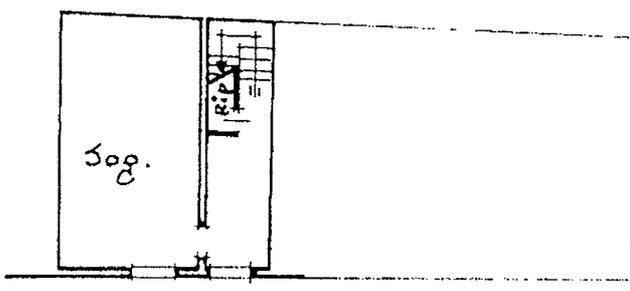
... nato a ... C.F. N° ...
gata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta

... nata a ... il ... C.F. = ... prop.

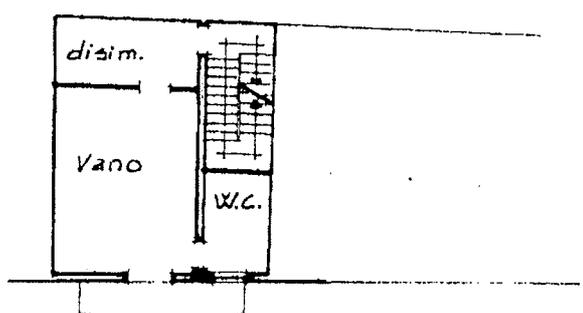
... nato a ... il ... C.F. = CNT ... prop.

... nato a ... il ... C.F. = ... prop. per i

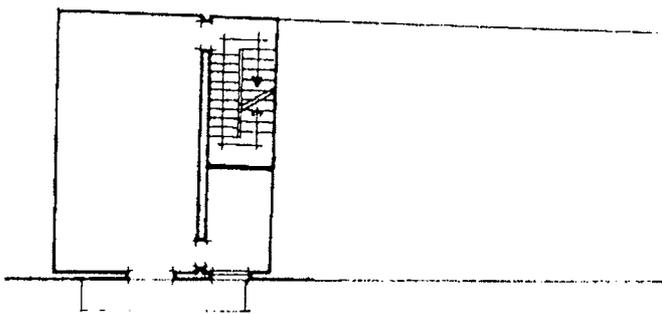
... nata a ... il ... C.F. = ... prop. pi



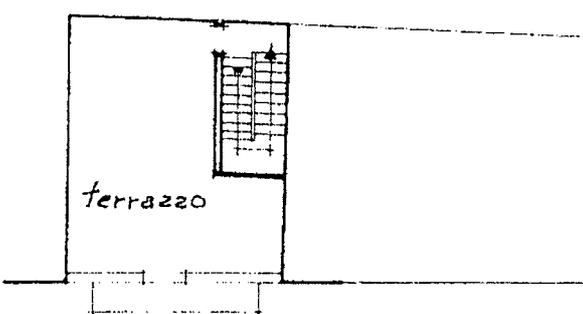
Via Marconi n° 166-168
Pianta piano terra



Via Marconi
Pianta primo piano



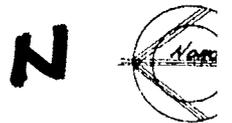
Via Marconi
Pianta secondo piano



Via Marconi
Pianta terzo piano



ORIENTAM



SCALA DI 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra
Salvatore Reale
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

12 FEB

Per sopraelevazione prende

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

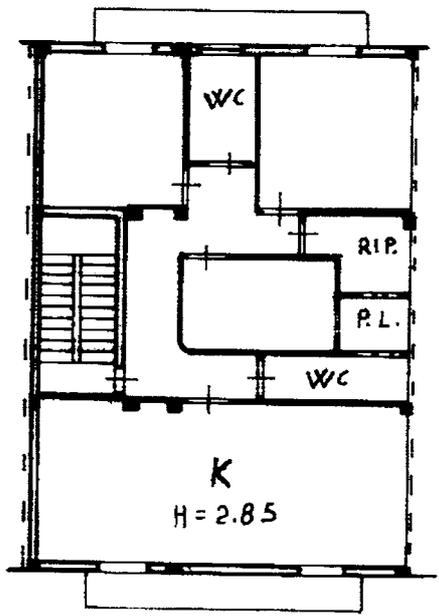
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NISCEMI via DA DENOMINARE "SPERLINGA" civ. SN

-VIA BASSANO-

CUMMADO VINCENZO

ARATO FRANCESCO



VIA DA DENOMINARE "SPERLINGA"

- PRIMO PIANO -

ORIENTAMENTO



07357577

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2014 - Comune di NISCEMI(F899) - < Foglio: 34 Particella: 300 - Subalterno 2 >
VIA DA DENOMINARE SNC piano: 1;
Nome: Istituto Fotografico e Zanca edit. Siro, P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in aff.

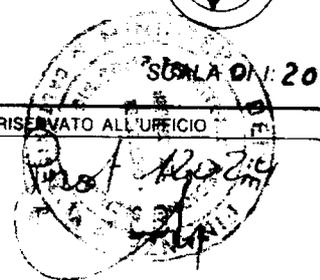
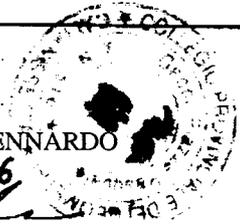
Compilata dal GEOMETRA
PIAZZA PASQUALE
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/02/2000 - Data: 10/04/2014 - n. CT0167291 - Richiedente BENNARDO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(214x297) - Data di scala: 01/01/81 - n. 816
n. 300 sub. 2

data 03-01-2000 Firma Albano



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

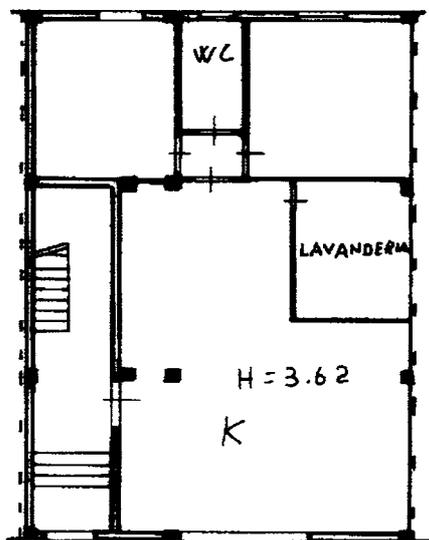
MOD. BN (CE)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NISCEMI via DA DENOMINARE "SPERLINGA" civ. C.N.

-VIA BASSANO-

CL MAURO VINCENTO

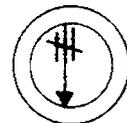


AMATO FRANCESCO

VIA DA DENOMINARE "SPERLINGA"

-PIANO TERRA-

ORIENTAMENTO



07357569

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal GEOMETRA

Ultima planimetria

(Titolo, cognome e nome)
PIAZZA PASQUALE

Data presentazione: 04/02/2000 - Data di scrittura: 10/04/2014 - n. CT: 00289 - Richiedente BERNARDO

Tot. schede: 34 - Formato di acq.: A4 (211x297) - Fatt. di scala: 1/1

n. 300 sub. 1

della provincia di CL n. 816

Stamped seals and signatures, including a circular seal of the Ministry of Finance and a signature of the Geometra.