



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

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

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

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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



- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) 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 trascrizioni), 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;
- q) In caso di fabbricato, alleggi alla relazione il certificato di prestazione energetica;
- r) Indichi il C.T.U. evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima all'esecutato.

**Il Giudice dell'Esecuzione invita il C.T.U. a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano in caso di vendita, dei beni, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.-**

#### PREMESSA

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli di pertinenza  
descritti nel pignoramento, come

segue:

- 1/2 piena proprietà superficiaria immobili siti in Gela (CL), Viale Mazara del Vallo, distinti nel N.C.E.U. al foglio 174 part.lla 350 Sub. 2 (C/6) e 350 Sub. 12 (A/2).-

### PARTE PRIMA

*RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI.*

*Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 08/06/2016 comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata alle parti in causa, che in data 27/06/2016 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in Gela nella Via Mazara del Vallo oggetto di esecuzione. In tali luoghi, data ed ora non ho trovato il debitore esecutato per cui in data 16/08/2016 inviavo una nuova comunicazione alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata alle parti in causa, che in data 05/09/2016 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in Gela nella Via Mazara del Vallo oggetto di esecuzione. In tali luoghi, data e ora ho trovato ed alla sua costante presenza ed assistito da un collaboratore di mia fiducia eseguivo il rilievo planimetrico e fotografico del fabbricato oggetto di esecuzione, alla fine del sopralluogo ho redatto un verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente.*

### PARTE SECONDA

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

### NOTIZIE URBANISTICHE E CATASTALI.

a)- 1/2 della abitazione, a primo piano, sito in Gela nel Viale Mazara del Vallo, distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.12 Cat. A/2, Classe seconda Vani 5,5 mq.135 Rendita Euro. 525,49.-

b)- 1/2 del garage, a piano terra, sito in Gela nel Viale Mazara del Vallo, distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.2 Cat. C/6, Classe terza mq.15 Rendita Euro. 69,41.-

Entrambi gli immobili risultano intestati in catasto come segue:

Proprietà Superficiaria

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietà per l'area 1/1;

Proprietà Superficiaria per 1/2 in

regime di separazione dei beni;

Gli immobili in oggetto sono stati costruito con Concessione Edilizia N° 89 del 3/12/1988 e la prima variante N° 12434 del 28/02/1991 ed il successivo permesso di abitabilità N° 2 del 09/01/1992, tutte rilasciate a nome della

a)Il fabbricato a primo piano, sito in Gela nella Viale Mazara del Vallo,

Tale abitazione si compone di un vano salotto avente una S.U. di mq.30,76; da una Cucina avente un S.U. di mq. 20,19; da uno studio avente una S.U. di mq. 9,24; da un corridoio avente una S.U. di mq. 7,18, da una camera da letto avente una S.U. di mq. 16,73, da una seconda camera da letto avente una S.U. di mq. 10,22, da una Lavanderia avente una S.U. di mq. 4,29 e da un bagno avente una S.U. di mq. 4,94 e un corridoio di disimpegno avente

una S.U. di mq. 4,10; per un totale di mq. 107,81 di Superficie Utile a cui bisogna aggiungere la Superficie Non Residenziale dei tre balconi pari a mq. 45,77.-

L'alloggio a primo piano ha una Superficie Commerciale di mq. 125,34.-

L'abitazione in oggetto, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, ha buone rifiniture, tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati con luce ed aria diretta.

B)- Garage a piano terra è costituito da un vano avente una Superficie Non Residenziale di mq. 13,01 ed una Superficie Commerciale di mq. 15,00.-

*CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL  
VENTENNIO PRECEDENTE*

Bene di proprietà di

Dalle Relazione Ex. Articolo 567 C.P.C. redatta dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED], Notaio in Vittoria, datata il 20/07/2015, è riportato quanto segue:

Che al 15 luglio 2015 data di trascrizione del pignoramento del [REDACTED]

[REDACTED], con sede [REDACTED]

[REDACTED] e, contro

quanto segue su:

1) Abitazione e garage in viale Mazara del Vallo n.8 di Gela (CL).

Immobili riportati al Catasto fabbricati del Comune di Gela (CL), al foglio di mappa 174 mappale:

350 sub2, categ. C/6, cl.3,mq.14,P.T.,R.C. euro 69,41:

350 sub 12, categ. A/2, cl.2, vani5,5,P.1°,int. 1,R.C. euro 525,49.

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza:



Detti immobili sono in proprietà superficiaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, del

per averli acquistati, giusta atto pubblico di compravendita

Rep.11075/5555, ricevuto il 10/03/11 dal Notaio [redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/03/11 ai

[redacted] da potere di

ai predetti danti causa, i

cespiti pervennero, quanto a [redacted] in forza dell'atto di

assegnazione Rep. [redacted] ricevuto il 04/11/94 dal Notaio [redacted]

[redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta

il 11/11/94 ai m [redacted] da potere

quanto [redacted] in virtù del

regime di comunione legale dei beni. Si precisa che l'altra quota di ½ dei cespiti è di proprietà

[redacted] Si precisa, inoltre, che l'atto di provenienza ai danti causa [redacted] risulta essere stato rettificato a mezzo di atto pubblico re. [redacted], ricevuto il 10/03/11

dal Notaio A [redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/03/11 ai m [redacted] precisandosi, col

detto atto in rettifica, che il diritto trasferito

non è la piena proprietà ma la proprietà superficiaria.

Formalità pregiudizievoli



Risultano, a carico degli immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/03/11 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] e contro

per il montante di euro 300.000,00 (sorte capitale euro 150.000,00 durata anni 30), gravante sui cespiti su descritti per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria, nonché, per l'altra quota di  $\frac{1}{2}$  contro

- ipoteca giudiziale costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 30/04/13 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] E CONTRO

per il montante di euro 38.000,00 (sorte capitale euro 19.047,71, spese euro 10.000,00 e interessi euro 8.952,29), gravante sui cespiti su descritti per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria.

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 15/07/15 ai nn. [REDACTED] in favore della [REDACTED] E CONTRO

gravante sui cespiti su descritti per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria.

Per quanto suddetto, per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

## PARTE QUARTA

### *STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.*

a)- 1/2 di proprietà Superficiaria della abitazione a primo piano, sito in Gela nella Via Viale Mazara del Vallo distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.12 Cat. A/2, Classe seconda Vani 5,5 mq.135 Rendita Euro. 525,49; Confinante a Nord, a Ovest e a Sud con \_\_\_\_\_ ed a Est con l'abitazione

b)- 1/2 di proprietà Superficiaria del garage, a piano terra, sito in Gela nel Viale Mazara del Vallo, distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.2 Cat. C/6, Classe terza mq.15 Rendita Euro. 69,41; confinante A Nord ed a Ovest con il portico a Sud con il garage distinto dal Sub. 11 ed a Est con corte comune da cui trova accesso.

Tali fabbricati risultano pignorato per 1/2 di proprietà superficiaria

### Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona D5 ove ricadano gli immobili in oggetto (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2016), tenuto conto delle loro consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della loro configurazione planimetrica, alla loro ubicazione, che è ottimante collegata alla rete viaria urbana ed extraurbana, alla presenza di opera di urbanizzazione primarie (acqua, luce, gas, telefono e strade), che si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione, per l'immobile oggetto



di stima, sono stati rilevati per immobili simili, i seguenti valori unitari per i seguenti fabbricati:

**1- Abitazione civile a primo piano del Viale Mazara del Vallo e garage a piano terra:**

Per la valutazione di questi immobili occorre ricordare quanto detto in premessa e cioè che tali immobili sono stati costruiti con Concessione Edilizia N° 89 del 3/12/1988 e la prima variante N° 12434 del 28/02/1991 ed il successivo permesso di abitabilità N° [REDACTED] 1992, tutte rilasciate a nome [REDACTED] si fa notare che rispetto a tali progetti, attualmente vi sono delle modifiche interne che è possibile sanare con la presentazione di una CILA Asseverata ai sensi della Legge Regionale N° 16 del 10/08/2016, che prevede una Sanzione di € 1.000/00.-

Per tale destinazione la quotazione immobiliari OMI riferita al 1° semestre 2016 riporta i seguenti valori:

- Abitazione civile     €/mq. 850,00 Minimo e 1.100,00 Massimo
- Box                     €/mq. 500,00 Minimo e 700,00 Massimo

Trattandosi di una abitazione e di un garage, resi abitabili nel 1992, e con finiture buone, per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha adottato un valore massimo di € 1.100,00 al metro quadro per il l'abitazione a primo piano, e di € 700,00 al metro quadro per il garage

Ottenendo il più probabile valore di mercato all'attualità per l'intero primo piano è pari ad € 165.000,00 così ottenuto:

Valore Fabbricati:

$$\text{mq. } 150,00 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 165.000,00$$



mq. 150,00 X €. 1.100,00 = €. 165.000,00 : 2 = €. 82.500,00 (VALORE DELLA QUOTA DA PORRE IN VENDITA)

L'intero garage a piano ha il seguente valore di mercato all'attualità pari ad €. 10.500,00 così ottenuto

mq. 15,00 X €. 700,00 = €. 10.500,00 : 2 = €. 5.250,00 (VALORE DELLA QUOTA DA PORRE IN VENDITA).-

In conclusione la quota di 1/2 di proprietà Superficiaria della abitazione a primo piano, sito in Gela nella Via Viale Mazara del Vallo distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.12 e la quota di 1/2 di proprietà Superficiaria del garage, a piano terra, sito in Gela nel Viale Mazara del Vallo, distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.2; hanno un valore complessivo di €. 87.750,00.-

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, **L'abitazione a primo piano, oggetto della presente perizia è di Classe Energetica E, come risulta dall'attestato di prestazione energetica allegato alla presente .-**

#### **Predisposizione del piano di vendita**

Si predispone la vendita dei beni pignorati dividendoli in uno unico lotto, in quanto l'abitazione a primo piano ed il garage a piano terra costituiscono una unica unità funzionale.-

#### **LOTTO N° 1:**

1/2 di proprietà Superficiaria della abitazione a primo piano, sito in Gela nella Via Viale Mazara del Vallo distinto in catasto al foglio di mappa 174



particella 350 Sub.12 Cat. A/2, Classe seconda Vani 5,5 mq.135 Rendita Euro. 525,49; Confinante a Nord, a Ovest e a Sud con corte Comune ed a Est con l'abitazione distinta -

con annesso 1/2 di proprietà Superficiaria del garage, a piano terra, sito in Gela nel Viale Mazara del Vallo, distinto in catasto al foglio di mappa 174 particella 350 Sub.2 Cat. C/6, Classe terza mq.15 Rendita Euro. 69,41; confinante A Nord ed a Ovest con il portico a Sud con il garage distinto dal Sub. 11 ed a Est con corte comune da cui trova accesso.

L'immobile viene venduto nello stato in cui si trova, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

**Valore del Lotto €. 87.750,00**

#### **PARTE QUINTA**

##### ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/03/11 ai m. [redacted] a favore della [redacted]

[redacted] contro

per il montante di euro 300.000,00 (sorte capitale euro 150.000,00 durata anni 30), gravante sui cespiti su descritti per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria a nome di

- ipoteca giudiziale costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 30/04/13 ai [redacted] a favore della [redacted]

[redacted] E CONTRO



per il montante di  
euro 38.000,00 (sorte capitale euro 19.047,71, spese euro 10.000,00 e  
interessi euro 8.952,29), gravante sui cespiti su descritti per la quota di ½  
della proprietà superficiaria.

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di  
Caltanissetta il 15/07/15 ai nr [REDACTED] in favore [REDACTED]

[REDACTED] E CONTRO

[REDACTED], gravante sui cespiti su descritti per  
la quota di 1/2 della proprietà superficiaria.

#### PARTE SESTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre  
la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno  
per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a  
disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico  
ricevuto.

#### Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Copie mappa;
- 3- Visure storiche Catastali;
- 4- Fotografie;
- 5- Planimetrie Catastali;

- 6- Planimetria corrispondente allo stato attuale per Via Mazara del Vallo ;
- 7- Attestato di prestazione energetica;
- 8- Specifica delle competenze.

Gela li

Il C.T.U.  
(Geom. Giuseppe Oliva)

