

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N. 10/2024 R.G.ES.

Parti in causa:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA QUALE
MANDATARIA SOCIAL GARDANT S.P.A. +I

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. N. P. BALESTRIERI

CUSTODE NOMINATO DOTT. CANNIZZARO ALESSANDRO

Gela li, martedì 25 marzo 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Amato

**- TRIBUNALE DI GELA (ESECUCIONI) -
RELAZIONE TECNICA**

C.T.U. DOTT. ING. SEBASTIANO AMATO

R.G.Es. n° 10/2024 promossa da Monte dei Paschi di Siena contro

INDICE

Premessa.....	4
Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti.....	4
Prima di ogni altra attività e Risposte ai quesiti del mandato.....	8
Conclusioni.....	18
Allegati.....	20

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 1164, con sede a Gela, via Licata, 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 10/07/2024 dal Sig. Giudice Dott.ssa Castellano per la causa iscritta al R.G.Es, N° 10/2024. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, espone quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dai verbali redatti, si sono svolte in ultimo il giorno 10/12/2024 ore 17:00 (Allegato 1), altri tentativi di accesso erano stati fatti con invio di raccomandate AR come in allegato (Allegato 1) e in presenza giorno 15/11/2024 (Allegato 1). Ciò è stato legato al diverso indirizzo riportato in atti in merito all'ubicazione dell'immobile che risultava invero in via Italia 1 A.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SOTTOPONE ALL'ESPERTO I SEGUENTI QUESITI

Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria.

Prima di ogni altra attività:

- 1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
 - 1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
 - 1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
 - 1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di*

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

- 2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;*
- 3. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 4. provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- 5. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- 7. 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;*
- 8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 9. provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 10. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario,*

predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri ,concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- 12. 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;*
- 13. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- 14. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
- 15. 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;*
- 16. alleggi 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;*
- 17. 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;*
- 18. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
 - 19. 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;*
 - 20. provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

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

Inoltre l'esperto:

- 21. Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- 22. Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ E RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito 1 - *“Controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

- 1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- 1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
- 1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l’Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell’Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l’esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l’Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi”.*

Risposta 1 - Nel merito della richiesta di verifica della completezza di cui all’articolo su citato, dall’esame della documentazione in atti, è risultato che il creditore procedente ha ottemperato al deposito completo della documentazione così come previsto dalle norme vigenti (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento).

In particolare:

1.1. I beni non sono stati acquisiti per successione;

1.2. Detti immobili sono pervenuti alla

_____ or la quota dell'intero in piena
proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del
11.01.2010 in notar Ferrara Filippo di Niscemi (CL) rep. n. 46953/16860, trascritto il
20.01.2010 ai nn. 952/798, da potere della _____

_____ Alla predetta _____ dante causa, il terreno
in Niscemi identificato in catasto al foglio 54 particelle 375 - 380 - 382 - 387 - 389 - 391 -

392 e 384 era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, giusta atto di convenzione amministrativa del 26.05.2005 rogato dal funzionario del Comune di Niscemi (CL) rep. n. 21, trascritto il 31.03.2006 ai nn. 6442/3781, da potere del COMUNE DI NISCEMI con sede in Niscemi (CL) - codice fiscale 82002100855.

1. Abitazione di tipo civile (A2) sita in Niscemi (CL) Via Italia, di vani 6,5, distinta in catasto con foglio 54 particella 573 sub 13.
2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Niscemi (CL) Via Spagna, di mq. 30, distinto in catasto con foglio 54 particella 573 sub 5.

1.3. I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio così come riportato al punto 1.2.), con dati variati. Come da visura aggiornata i dati catastali sono inalterati gli indirizzi sono variati in quanto nella documentazione in atti "Certificato notarile entrambi gli immobili hanno indirizzo in via Germania, dalle visure fatte risultano come riportato al punto 1.2.

Quesito 2 - *“verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari”.*

Risposta 2 – I beni sono di proprietà per 1/7

come riportato al Censito

Catasto dei Fabbricati del Comune di Niscemi (Allegato 2):

- a) al foglio 54, particella 572, sub 13 cat A/2, classe 1, Vani 6,5, Piano 1;
- b) al foglio 54, particella 572, sub 5 cat. C/6, classe 2, 30 mq;

Il pignoramento precede sui detti immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive passive, tutto incluso e nulla escluso.

Quesito 3 - *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;*

Risposta 3 – I beni oggetto del pignoramento consistono di due locali: un appartamento sito in Niscemi, via Italia n 1 A, Piano 1 per un totale 113 m², e un vano box piano terra di 30 m² accessibile da via Spagna su medesimo stabile. Entrambi i locali risultano conformi, in sede di

sopralluogo, ai dati emergenti dai certificati in atti e alle visure aggiornate estratte e allegare eccetto per l'indirizzo riportato nel certificato Notarile come sopra evidenziato.

Quesito 4 - *“provveda a descrivere succintamente i beni pignorati”*;

Risposta 4 – I Beni pignorati risultano essere composti da un appartamento composto da 6,5 Vani di cui: Salotto, Cucina, Camera da letto padronale, Cameretta, Camera Armadio/Studio, 2 x Bagno, Ripostiglio e 1 Veranda esterna e due balconi. In aggiunta vi è un Box sito al piano terra. (Allegato 5).

Quesito 5 - *“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”*;

Risposta 5 - I beni sono di proprietà per 1/1 c
Non risultano in essere comproprietà con altri soggetti.

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

Risposta 6 – Non vi sono situazioni in essere che possano determinare la impossibilità a procedere a un completo accertamento. Dalle visure effettuate non vi è a deposito la planimetria dell'appartamento che si riporta in allegati. Eccetto per le planimetrie, la documentazione prodotta risulta essere completa.

Quesito 7 - *“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”*;

Risposta 7 – I Beni di cui trattasi, risultano essere accatastati ed in particolare: al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Gela (Allegato 2):

- a) al foglio 54, particella 573, sub 13 cat A/2, classe 1, Vani 6,5, Piano 1;

b) al foglio 54, particella 573, sub 5 cat. C/6, classe 2, 30 mq;

Quesito 8 - “accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;

Risposta 8 – Dall’esame degli atti di cui si è venuto in possesso emerge che vi erano:

- TRASCRIZIONE del 04.08.2005 ai nn. 12842/8834, nascente da concessione edilizia rilasciata il 12.07.2005 dal Comune di Niscemi, rep. n° 18, a favore della società I .. con sede in Santa Caterina Villarmosa (CL) - codice fiscale 002 355 e contro il COMUNE DI NISCEMI con sede in Niscemi (CL) - codice fiscale 8: 0855 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di:
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 575;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 380;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 382;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 387;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 389;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 391;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 392;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 384;
- *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE*, trascritto il 11.03.2024 ai nn. 2947/2412, nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.02.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela, rep. n° 71, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Niscemi foglio 54 particella 573 sub.13;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Niscemi foglio 54 particella 573 sub.5;
- *IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 07.09.2006 ai nn. 16775/4909, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 30.08.2006 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. n° 43098/14610, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro*

per un montante

ipotecario di € 2.850.842,00 ed un capitale di € 1.425.421,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di:

- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 375;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 380;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 382;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 387;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 389;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 391;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 392;
 - Terreno in Niscemi foglio 54 particella 384;
-
- *IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.07.2008 ai nn. 8761/1660, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 10.07.2008 ai rogiti del Notaio Ferrara Filippo da Niscemi, rep. n° 45834/16010, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3*
- , per un montante ipotecario di € 960.000,00 ed un capitale di €*
- 480.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di:*
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 375;

- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 380;
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 382;
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 387;
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 389;
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 391;
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 392
- Terreno in Niscemi foglio 54 particella 384

A seguito Ispezione Ipotecaria n. T185399 del 15/03/20225 escludendo ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate, non risultano in essere ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 2).

Quesito 9 - *“provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”;*

Risposta 9 – Non trattasi di terreni

Quesito 10 - *“appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione”;*

Risposta 10 – Vi è, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento, evidenza che la parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto. Non vi sono comproprietari indivisi.

Quesito 11 - *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”;*

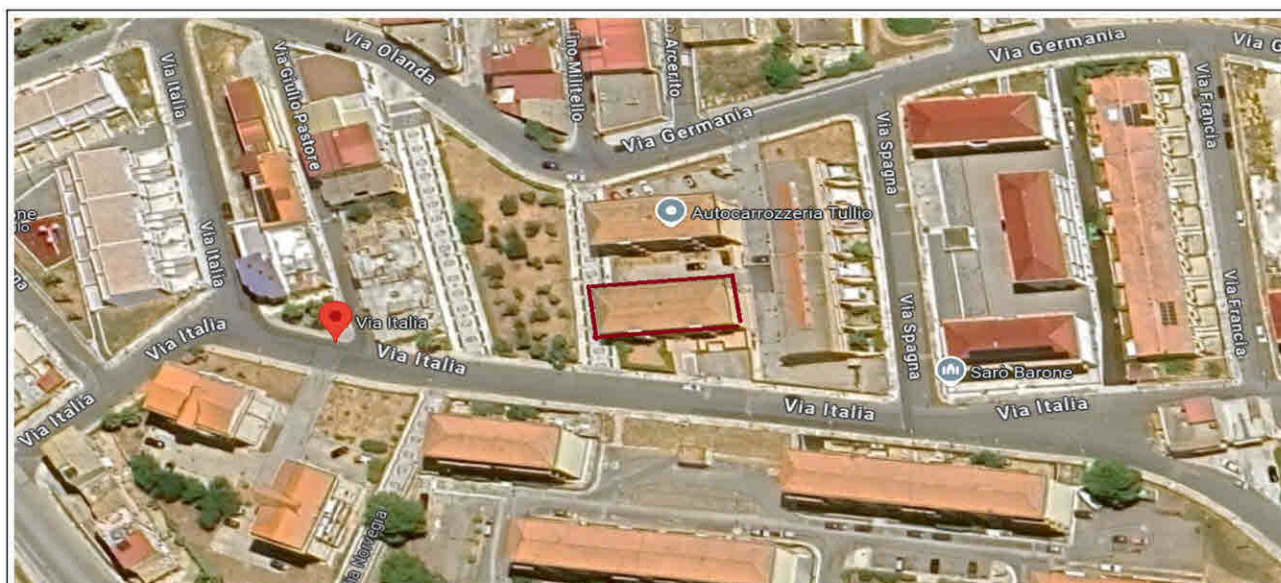
Risposta 11 – Dalla documentazione esaminata agli atti e reperita durante le operazioni peritali, non risultano evidenze che i beni di cui trattasi siano non conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Quesito 12 - *“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”;*

Risposta 12 – I beni pignorati risultano occupati e in uso dalla proprietaria. Non risultano affitti o locazioni in essere a far data il verbale di sopralluogo.

Quesito 13 - *“evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)”;*

Risposta 13 - Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. La struttura portante dell’edificio è del tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le tamponature perimetrali realizzate in muratura “conci di tufo”, i prospetti esterni sono rifiniti come emerge dalle foto riportate a seguire:



VISTA AEREA



INGRESSO APPARTAMENTO VIA ITALIA 1 A



ACCESSO BOX ANGOLO VIA ITALIA - VIA SPAGNA

Il vano scala si presenta rifinito con pavimentazione in granito, ringhiera in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate. L'appartamento posto al primo piano, adibito ad abitazione con superficie coperta 113 mq e una veranda più due balconi di superficie totale pari a 5 mq, ha ingresso dal vano scala posto sulla Via Italia n. 1 A in Niscemi ed è composto da un ambiente ingresso salone/soggiorno collegato con a fianco cucina abitabile, due bagni, due camere da letto, ripostiglio e un piccolo disimpegno in cui è posta la lavanderia. L'appartamento è dotato di due balconi su due prospetti e una veranda e si presenta rifinito in tutte le sue parti. La pavimentazione è costituita da un unico tappeto in gres porcellanato ad esclusione dei bagno che ha il pavimento e le pareti in ceramica. I bagni risultano dotati di tutti i sanitari con doccia e vasca, in ottimo stato di conservazione. Sono presenti impianto idrico ed elettrico e riscaldamento autonomo con radiatori, caldaia e climatizzatori a parete.

Quesito 14 - “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un’offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria; lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute”;

Risposta 14 - Per la valutazione del bene, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di appartamenti ad uso abitativo, riscontrate sulla piazza di Niscemi, rilevando che per la zona dov’è ubicato il suddetto bene, il prezzo richiesto per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferito ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 685,00 al metro quadrato di superficie lorda per l’appartamento, e € 481,00 al metro quadrato di superficie lorda per il box.

$$\text{m}^2 139 \times \text{€ } 685,00/\text{m}^2 = \text{€ } 95.215,00 \text{ (Lotto 1)}$$

$$\text{m}^2 30 \times \text{€ } 481,00/\text{m}^2 = \text{€ } 14.445,00 \text{ (Lotto 2)}$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 109.660,00$$

(diconsi euro centonovemilaseicentosessantamila/00);

Quesito 15 - “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.

Risposta 15 – Gli immobili oggetto della valutazione sono due:

- Lotto 1 - Appartamento ubicato in Niscemi, via Italia 1 A, distinto in catasto fabbricati al foglio 54, particella 573, sub 13 cat A/2, classe 1, Vani 6,5, Piano 1;
- Lotto 2 - Box distinto in catasto fabbricati al foglio 54, particella 573, sub 5 cat. C/6, classe 2, 30 mq.

Ciò detto, la vendita in unico lotto, benché non strettamente necessaria, e tenuto conto della superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato, ritengo essere la soluzione più profittevole. Tuttavia nulla impedisce la vendita in due lotti distinti (Lotto 1, Lotto 2;

Quesito 16 - *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;*

Risposta 16 – A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione planimetrica Allegato 3 e fotografica Allegato 5;

Quesito 17 - *“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”;*

Risposta 17 – Dai documenti esaminati gli immobili oggetto di valutazione sono da considerare rientranti nella categoria dei beni indivisi, _____ come risulta dalla documentazione esaminata, è proprietaria unica dei beni.

Quesito 18 - *“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

Risposta 18 - Poiché trattasi di vendita tra privati, i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell’I.V.A. I beni oggetto della valutazione non sono asseverabili tra le abitazione di lusso;

Quesito 19 - *“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”;*

Risposta 19 – Dall’esame dei documenti depositati, si può affermare che i dati in essi contenuti risultano essere correttamente riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Le quote oggetto del pignoramento, inoltre, risultano corrispondere a quelle spettanti al debitore con corretta corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e relativa nota.

Quesito 20 - *“provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”;*

Risposta 20 – Non risultano evidenze di procedure espropriative di pubblica utilità in essere alla data del presente.

Quesito 21 - *“Accerti, altresì, il C.T.U. se l’immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.”;*

Risposte 21 – A tal proposito è stato prodotto il Certificato Energetico (Vedasi allegato 4)

Quesito 22 - *Ed infine accerti il CTU se l’immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l’eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto;*

Risposta 22 – Dalla documentazione in possesso non risulta che l’immobile oggetto di pignoramento sia riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore dell’immobile pignorato e del relativo box, ammontano ad un totale di:

€ 109.660,00 (diconsi euro centonovemilaseicentosessantamila/00);

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l’incarico ricevuto.

Gela li, martedì 25 marzo 2025

Allego alla presente:

Allegato 1. Verbali di sopralluogo;

Allegato 2. Visure Catastali e Ipotecarie;

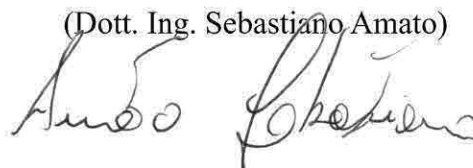
Allegato 3. Planimetria Catastale;

Allegato 4. Certificazione Energetica;

Allegato 5. Documentazione Fotografica;

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sebastiano Amato)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastiano Amato', written in a cursive style.

ALLEGATI



ALLEGATO 2

VISURA CATASTALE E IPOTECARIE





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/02/2025**
Ora: **13:10:18**
Numero Pratica: **T234260/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/02/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/02/2025

Dati identificativi: Comune di **NISCEMI (F899) (CL)**

Foglio **54** Particella **573** Subalterno **13**

Classamento:

Rendita: **Euro 271,91**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIA ITALIA n. SNC Edificio A Piano 1

Dati di superficie: Totale: **113 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2014 Pratica n. CL0016472 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3471:1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **NISCEMI (F899) (CL)**
Foglio **54** Particella **573** Subalterno **13**

COSTITUZIONE del 14/10/2008 Pratica n. CL0099362
in atti dal 14/10/2008 COSTITUZIONE (n. 1301.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NISCEMI (F899) (CL)**
Foglio **54** Particella **573**

> **Indirizzo**

VIA ITALIA n. SNC Edificio A Piano 1

COSTITUZIONE del 14/10/2008 Pratica n. CL0099362
in atti dal 14/10/2008 COSTITUZIONE (n. 1301.1/2008)

> **Dati di classamento**



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/02/2025**
Ora: **13:10:18**
Numero Pratica: **T234260/2025**
Pag: **2 - Fine**

Rendita: **Euro 271,91**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2008
Pratica n. CL0107684 in atti dal 30/10/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8647.1/2008)
Notifica effettuata con protocollo n. CL0025593 del
10/03/2009

> **Dati di superficie**

Totale: **113 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/10/2008, prot. n. CL0099362

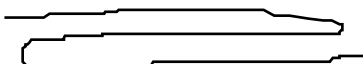
> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2014
Pratica n. CL0016472 in atti dal 13/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3471.1/2014)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. COMUNE DI NISCEMI (CF 82002100855)**
sede in NISCEMI (CL)
Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1 (deriva
dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del
11/01/2010 Pubblico ufficiale FERRARA Sede
NISCEMI (CL) Repertorio n. 46953 - CONTROLLO
ESITI 798.1/10 Voltura n. 640.1/2010 - Pratica n.
CL0013341 in atti dal 28/01/2010



Visura telematica

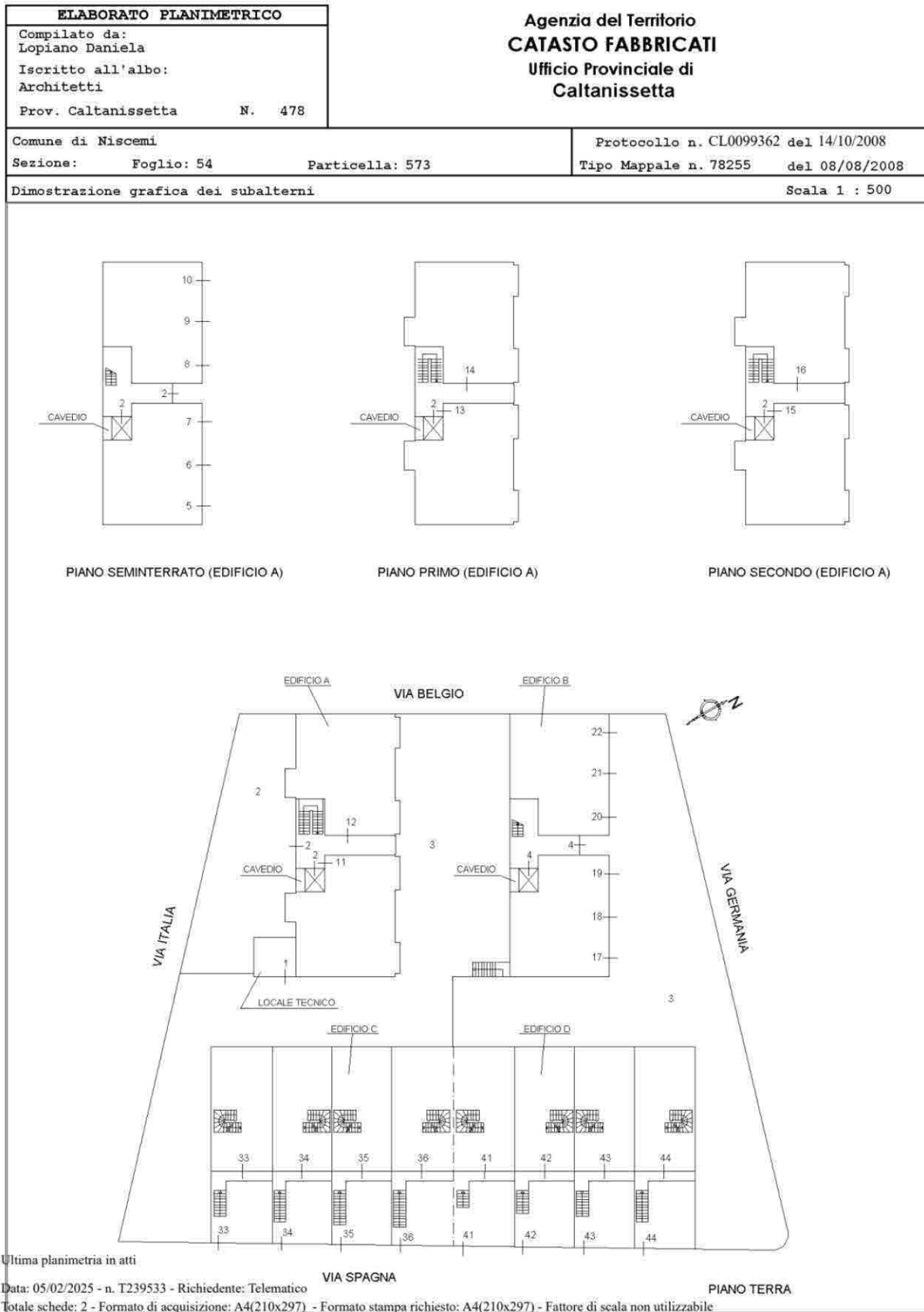
Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO 3

PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 05/02/2025 - n. T239533 - Richiedente: Telematico



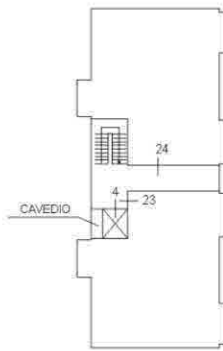
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2025 - Comune di NISCEMI(F899) - < Foglio 54 Particella 573 >

Data: 05/02/2025 - n. T239533 - Richiedente: Telematico

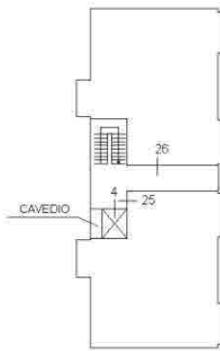
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lopiano Daniela	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Caltanissetta	N. 478

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

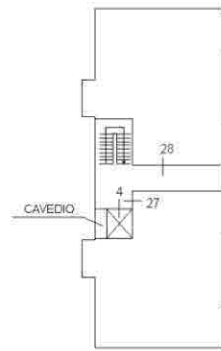
Comune di Niscemi		Protocollo n. CL0099362 del 14/10/2008	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 573	Tipo Mappale n. 78255 del 08/08/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



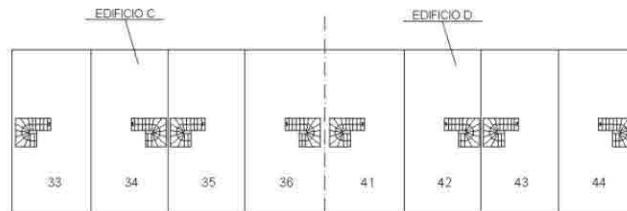
PIANO PRIMO (EDIFICIO B)



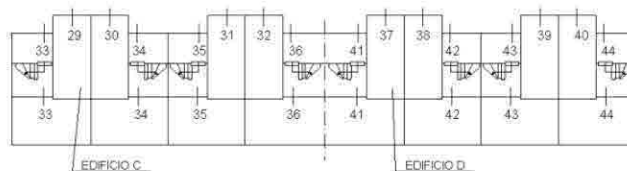
PIANO SECONDO (EDIFICIO B)



PIANO TERZO (EDIFICIO B)



PIANO PRIMO



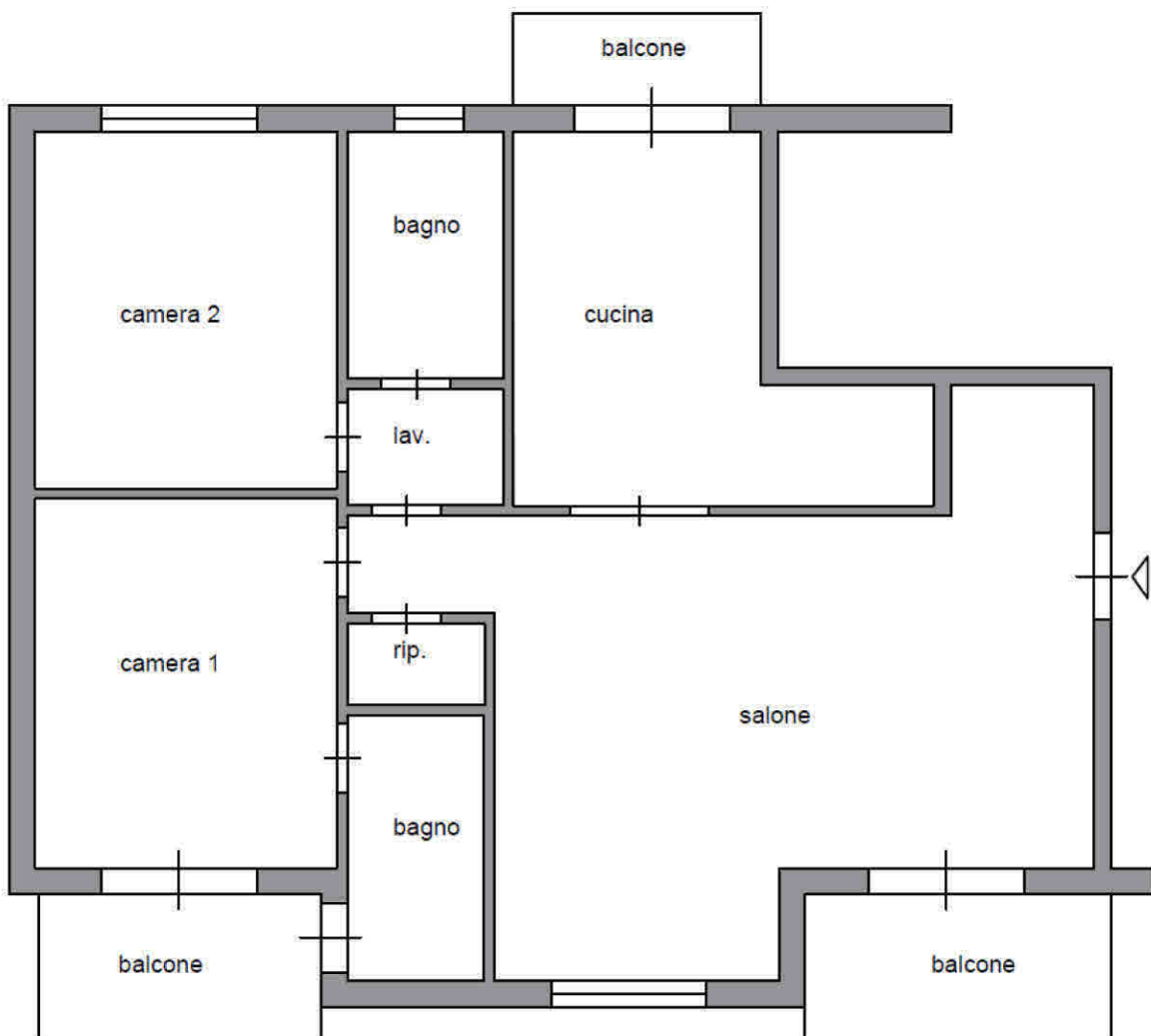
PIANO SEMINTERRATO

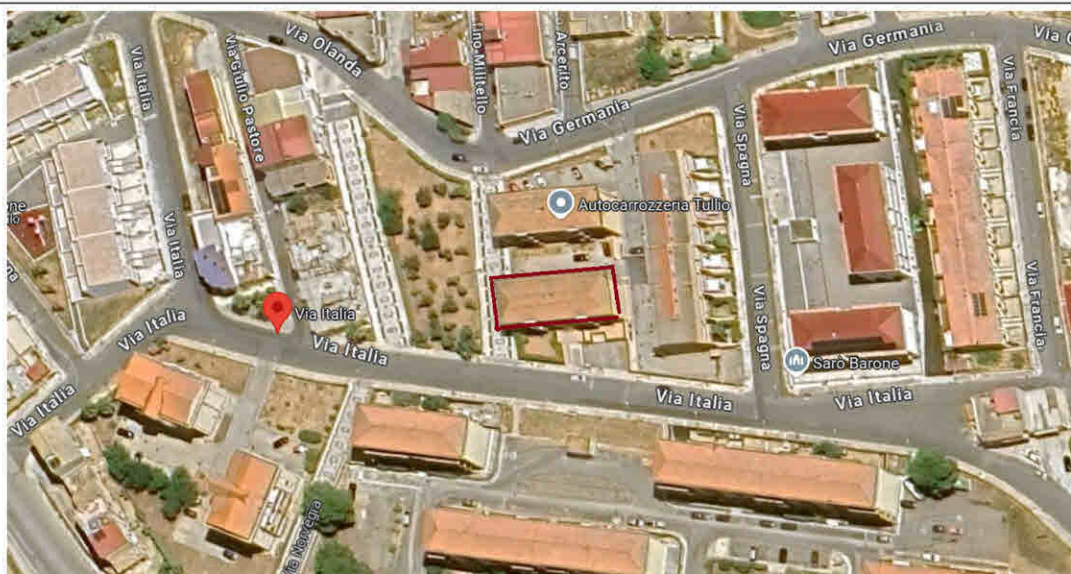
Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2025 - n. T239533 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2025 - Comune di NISCEMI(F899) - < Foglio 54 Particella 573 >





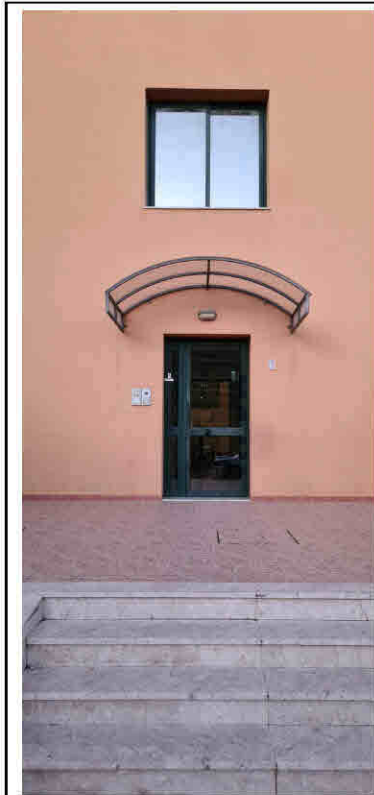
VISTA AEREA



INGRESSO APPARTAMENTO VIA ITALIA



ACCESSO BOX ANGOLO VIA ITALIA - VIA SPAGNA



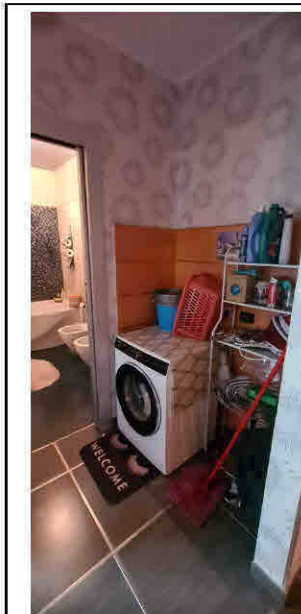
INGRESSO PORTONE



SALONE



1° CAMERA DA LETTO



LAVANDERIA



1° BAGNO



RIPOSTIGLIO



2° CAMERA DA LETTO



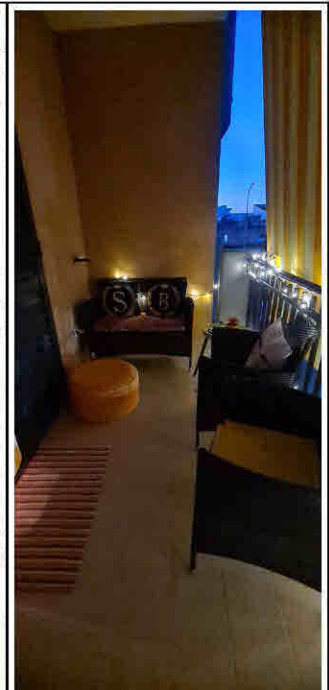
2° BAGNO



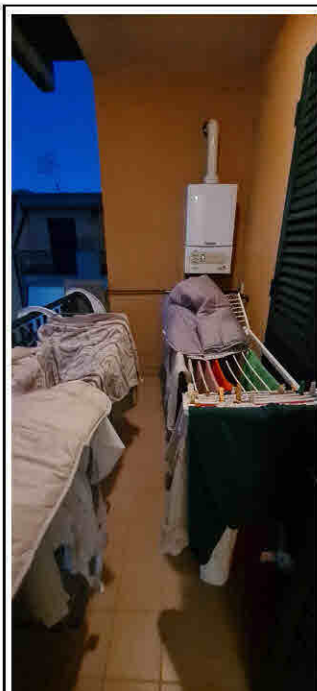
CUCINA



1° BALCONE



VERANDA



2° BALCONE



INGRESSO BOX



1° STANZA BOX



2° STANZA BOX