

2024

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° **78/2023** promossa da **CASTELLO FINANCE S.r.L**, rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea, contro il Sig. **C** XXXXXXXXXX

NOTIFICHE ESEGUITE:	
Avv. Lorenzo Mastrandrea (mail@pec.studiolegalemastrandrea.it)	<i>email</i> del
XXXXXXXXXX (Racc A/R)	del

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18

93012 G E L A (CL)

Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva:	N. 78/2023 R.E.
Nei confronti di:	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:	Dott.ssa Patrizia Castellano
Procuratore:	Avv. Lorenzo Mastrandrea
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

LOTTI N. 1 e 2

SOMMARIO

1.	Premessa_____	4
2.	Operazioni Peritali_____	8
LOTTO N. 1		
3.	Descrizione_____	9
4.	Peculiarità costruttive_____	11
5.	Dati identificativi catastali_____	12
LOTTO N. 2		
6.	Descrizione_____	12
7.	Peculiarità costruttive_____	12
8.	Dati identificativi catastali_____	13
9.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio_____	15
10	Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della conservatoria_____	16
11	Destinazione urbanistica_____	16
12	Regolarità amministrativa fabbricato_____	17
13	Rispondenza alla planimetria catastale_____	17
14	Disponibilità dell'immobile_____	18
15	Confini dell'immobile_____	18
16	Convenzione matrimoniale_____	18
17	Dati ipocatastali_____	18
18	Assoggettamento IVA alla vendita_____	18
19	Valutazione dell'immobile_____	18
20	Criteri di formazione dei lotti_____	21
21	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	21
22	Regolarità energetica dell'immobile_____	21
23	Allegati_____	21

1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Via Cicerone n° 85, in data 08 maggio 2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
- *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- *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;*
- *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;*
- *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*

- *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;*
- *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- *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;*
- *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- *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;*
- *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- *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;

- *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;*
- *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;*
- *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.);*
- *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;*
- *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;

- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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,*
- *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 verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- *infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo posta certificata e raccomandate A.R. del 16.05.2024, le parti interessate venivano convocate, in data 25 maggio 2024, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della richiesta di rinvio avanzata dall'avv. Mascali (Custode), a causa di un impegno improvviso si rinviava ad altra data

per poter compiere il sopralluogo. Lo scrivente, quindi, fissava per il 27.07.2024 la data per le operazioni di perizia tramite secondo avviso dato alle parti tramite PEC del 25.05.2024, quindi procedeva ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Inoltre, lo scrivente CTU arch. Marco Insulla, onde poter emettere l'Attestazione prestazione energetica dell'immobile CESPITE N: 1 oggetto di stima, ha dovuto fissare nuove Operazioni Peritali per il giorno 23 settembre 2024 previo avviso inviato alle parti il 17.09.2024. Tale sopralluogo è servito ad emettere il Libretto impianti da parte di un tecnico installatore di fiducia, sig. [REDACTED] che ha eseguito il rilevamento dei fumi emessi dalla caldaia e verificato i tre condizionatori presenti all'interno dell'appartamento sempre alla costante presenza dello scrivente e delle signore [REDACTED] [REDACTED] (madre del debitore) e [REDACTED] (zia del debitore).

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

LOTTO N. 1

3. DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento posto a secondo piano, con soprastante lastrico solare, facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra che, al momento delle operazioni di sopralluogo, risulta abitato dalla madre del debitore esecutato. L'immobile, presenta discrete rifiniture esterne e buone interne adibito a civile abitazione, distinto in catasto al foglio di mappa 49 part.lla n° 852 sub 4, 853 sub 3, 854 sub 4 e 850 sub3 Piano 2°, di proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via Regina Elena n. 77.

L'appartamento è composto da un piano terra suddiviso in:

- Ingresso-Soggiorno;
- cucina;
- 2 bagni;
- Disimpegno;
- 2 balconi;

- 3 camere da letto;
- soggiornino

L'edificio è prospiciente la Via Regina Elena, strada in pieno centro storico dell'abitato del Comune di Niscemi, dove è possibile accedere tramite portone d'ingresso in legno dal quale tramite una scala a doppia pensili in conglomerato di cemento armato, ben areata e illuminata, si può entrare nell'appartamento oggetto di perizia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Tale immobile, è abitato, presentando buone rifiniture, infissi in ottimo stato, con struttura in muratura portante e cordoli in cemento armato. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo idrofugo.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIa n° 852 sub 4, 853 sub 3, 854 sub 4 e 850 sub3 Piano 2°), NON include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.IIa n° 852 sub 4, 853 sub 3, 854 sub 4 e 850 sub3 Piano 2°) di che trattasi, premesso che:

- l'altezza è stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Mq]	*	[Mq]
Immobile piano secondo	143,91	1,00	143,91
Balconi	21,30	0,25	5,33
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE CESPITE N. 1			149,24 mq

Altezza interna dell'immobile:

Piano secondo, altezza: ml. 2,97;

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

CESPITE N.1- L'immobile, oggetto del pignoramento è un appartamento ad uso residenziale rifinito in tutte le sue parti ed è composto come segue:

- La struttura è di tipo a muratura portante, cordoli in cemento armato e orizzontamenti misti in latero-cemento.
- L'immobile oggetto di causa si trova in buono stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'appartamento.
- Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in buono stato di conservazione.
- La porta d'ingresso è blindata, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.
- La pavimentazione è disomogenea in ceramica, tipo monocottura di tipo opaca, i bagni presentano una pavimentazione in ceramica con diversa pezzatura e caratteristiche.

L'immobile presenta sia l'impianto di riscaldamento e anche impianto di climatizzazione estiva.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti.

La zona in cui è inserito il fabbricato, che incorpora l'immobile oggetto di stima, si trova in una posizione centrale rispetto l'abitato del Comune di Niscemi ed è servita dai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono buone, considerato l'epoca di realizzazione del fabbricato. Visibili sono i segni di una successiva ristrutturazione interna vista la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati e l'ampliamento del lato est, prospiciente Via Regina Elena) con un corpo aggettante. Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/14 (“**AII. B**”)

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi visure allegate e denominate **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Niscemi (CL), risulta quanto segue.

CESPITE N. 1

In catasto fabbricati:

Foglio n°49;

- **Particella n° 850 sub 3**
- **Particella n° 852 sub 4**
- **Particella n° 853 sub 3**
- **Particella n° 854 sub 4**

Categoria: A/3;

Classe: 1;

Consistenza Catastale: 6,0 vani;

Rendita: Euro 174,77;

P2°

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1.

LOTTO N. 2

6. DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un lastrico solare posto al terzo piano, avente la funzione di copertura dell'intero stabile composto da tre piani fuori terra che, al momento delle operazioni di sopralluogo, risulta occupato da alcune cisterne utili come riserva idrica dei vari appartamenti componenti l'edificio di Via Regina Elena n. 77, distinto in catasto al foglio di mappa 49 part.ile n° 850 sub 4, 852 sub 5, 853 sub 4 e 854 sub 5 Piano 3°, di proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED]

[REDACTED], sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta

L'edificio è prospiciente la Via Regina Elena, strada in pieno centro storico dell'abitato del Comune di Niscemi, dove è possibile accedere tramite portone d'ingresso in legno dal quale tramite una scala a doppia pensili in conglomerato di cemento armato, ben areata e illuminata, si arriva alla terrazza oggetto di perizia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.ile n° 850 sub 4, 852 sub 5, 853 sub 4 e 854 sub 5 Piano 3°), NON include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.ile n° 850 sub 4, 852 sub 5, 853 sub 4 e 854 sub 5 Piano 3°), di che trattasi, premesso che:

– le superfici sono state ottenute- al lordo delle tamponature esterne in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Mq]	*	[Mq]
Lastrico solare	148,66	0,25	37,17
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE CESPITE N. 1			37,17 mq

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/13 (“**All. B**”)

7.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi visure allegate e denominate **ALL. “D/D1”**), con riferimento al Comune di Niscemi (CI), risulta quanto segue.

CESPITE N. 2

In catasto fabbricati:

Foglio n°49;

- Particella n° 850 sub 4
- Particella n° 852 sub 5
- Particella n° 853 sub 4
- Particella n° 854 sub 5

Categoria: F/5;

P3°

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

8. TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipo-catastale acquisita, risulta che i beni di cui trattasi così costituiti:

LOTTO N. 1

A- [REDACTED]
 [REDACTED].

- a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. [REDACTED] notaio di Niscemi in data 08 agosto 1995, Rep. n. 24806 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 29 agosto 1995 ai nn. 8949/7443 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

LOTTO N. 2

B [REDACTED]
 [REDACTED]

- b) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. [REDACTED] notaio di Niscemi in data 08 agosto 1995, Rep. n. 24806 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 29 agosto 1995 ai nn. 8949/7443 da potere [REDACTED]
 [REDACTED]

(vedasi documentazione allegata e denominata “All. C”)

9. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOINTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1996 – 20 maggio 2024:

- **Trascrizione a favore del 29.08.1995 Registro Particolare 7443 R.G. 8949** ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **Iscrizione contro del 27.09.1995 Registro Particolare 821 R.G. 9880** IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA.
 1. Iscrizione n. 841 del 22.09.2015;
- **Trascrizione contro del 15.02.2001 Registro Particolare 1467 R.G. 1697** pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. n° 2/2001 del 15.01.2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Iscrizione contro del 22.09.2015 Registro Particolare 841 R.G. 9174** pubblico ufficiale MARCHETTI MARCO Rep. n° 23747 del 15.09.1995 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.
- **Trascrizione contro del 15.01.2024 Registro Particolare 521 R.G. 601** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. n°

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Niscemi prevedono che gli immobili (CESPITE N. 1 e CESPITE N.2), ricadono in zona territoriale omogenea “A2” (Tessuti urbani di particolare interesse storico e ambientali), del P.R.G.

Comprende il sito del centro abitato di fondazione che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi

Le aree potranno essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica solo se interessano almeno un intero isolato, così come definito nel Regolamento Edilizio.

Il Prg si attua attraverso il Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.) esteso alle intere zone A1 e A2. Il P.P.E. per il centro storico costituisce occasione per un recupero sistematico anche al fine della costituzione di iniziative turistiche ivi compresa la definizione di strutture ricettive alberghiere che non modifichino le volumetrie esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono consentite variazioni della destinazione d'uso.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

12. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa, dell'immobile oggetto di disamina, ha consentito di verificare che:

- I **CESPITI N. 1 e 2** , sono stati realizzati **ABUSIVAMENTE**;

- Per tale abuso è stata fatta Istanza di condono a nome di [REDACTED] [REDACTED] 2 prot. N. 26647 del 31.12.1986 ai sensi della Legge 47/85, L.R. 37/85 e s.m.i. avente per oggetto: immobile sito a Niscemi in Via Regina Elena n. 75, piano primo e secondo, in catasto al foglio n. 49 part. Ille 852, 853, 854 e 850 – pratica 2220 posizione i/112;
- Per tali abusi, oggetto della succitata sanatoria, è stata presentata integrazione a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] di Caltanissetta composta da Relazione tecnica ed elaborati grafici.
- Che non sono stati pagati gli Oneri concessori dovuti tranne per la prima rata di Lire 187.700;

allo stato attuale, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Niscemi, NON risulta rilasciata alcuna Concessione edilizia in sanatoria a nome della ditta [REDACTED] relativa agli immobili oggetto d'esecuzione.

In base a quanto sopracitato, l'edificio che incorpora gli immobili oggetto di stima risulta ABUSIVO relativamente al primo e secondo piano con relativo lastrico solare con la pratica per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da definire (vedasi "ALL. E").

13. RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali dell'immobile oggetto della presente stima NON sono congruenti con lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna, diverso utilizzo degli ambienti e per un corpo aggettante posto sul lato est dell'appartamento prospiciente la Via Regina Elena.

14. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile **CESPITE N. 1** Via Regina Elena n. 77 piano secondo, risulta in buono stato di conservazione. La **proprietà** [REDACTED] [REDACTED]). Il **CESPITE**

N. 2 (lastrico solare) risulta occupato da serbatoi per la riserva idrica dello stabile e con un casotto in muratura eseguito abusivamente.

15. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto chiamato **CESPITE N. 1** (Foglio n°49 particella n° 850 sub 3, particella n° 852 sub 4, particella n° 853 sub 3, particella n° 854 sub 4), partendo da nord e andando in senso orario nel complesso confina: con: la Via Regina Elena sia a nord e sia a est, la particella 843 e la particella 849.

16. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (vedasi Estratto di Atto di Matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. F").

17. DATI IPOCATASTALI

Come da punto 8. – "Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria" – che precede.

18. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame, NON risulta soggetto ad I.V.A.

19. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione (**CESPITI n.1**) adibito a un uso civile-residenziale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile

valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti nonché i dati fornito dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria degli immobili oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso e dell'attività svolta in esso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si

applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerato l'immobile nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato, per immobili a uso residenziale, che è di €. 850/mq, pertanto si ha:

CESPITE N. 1: €. 850,00 x mq 149,24= €. 126.850,00 (valore medio non definitivo del piano secondo)

€. 126.850,00 – 0.5% per vetustà e regolarizzazione edilizia= € 120.500,00

(valore finale dell'immobile CESPITE N. 1)

Essendo l'immobile in questione (**CESPITI n.2**) adibito a lastrico solare e dunque ad un uso non residenziale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato ma alla stregua di verande e balconi.

In base al procedimento sopra descritto, considerato l'immobile nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato che è di €. 850/mq, pertanto si ha:

CESPITE N. 2: €. 850,00 x mq 37,17 (148,66 x 0,25)= €. 31.600,00 (valore medio non definitivo del piano secondo)

€. 31.600,00 – 15% per vetustà = € 27.000,00 (valore finale dell'immobile

CESPITE N. 2)

VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO LOTTO, CESPITE N 1 - formato da un appartamento sito in Niscemi in Via Regina Elena n. 77 piano secondo, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 49 particella n° 850 sub 3, particella n° 852 sub 4, particella n° 853 sub 3, particella n° 854 sub 4 Categ. A/3, Classe 1, consistenza 6,0 vani, Rendita. € 174,77;

PREZZO BASE: EURO 120.500,00

SECONDO LOTTO, CESPITE N 2 - formato da un Lastrico solare sito in Niscemi in Via Regina Elena n. 77 piano terzo, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 49 particella n° 850 sub 4, particella n° 852 sub 5, particella n° 853 sub 4, particella n° 854 sub 5 Categ. F/5;

PREZZO BASE: EURO 27.000,00

20. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità del bene oggetto di procedura – composto da un appartamento monofamiliare a piano secondo (proprietà per 1/1) e un lastrico solare posto al piano terzo (proprietà per 1/2) hanno indotto lo scrivente alla formazione di due distinti lotti.

21. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta e allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 15/01/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà del [REDACTED], è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, NON vi sono altri soggetti intervenuti oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione consistente.

22. REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] con **170,77 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **D** (vedi "AII.H).

23. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Verbale di Operazioni Peritali del 27.05.2024 e del 23.09.2024;
- *Allegato "B"*: Foto da 1 a 14;
- *Allegato "C"*: Visure ipocatastali;
- *Allegato "D"*: Planimetria catastale;
- *Allegato "D1"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"* . Progetto presente al Comune di Niscemi;
- *Allegato "E1"* Stralcio PRG;
- *Allegato "F"*. Atto di matrimonio;
- *Allegato "G"*. Rilievo dell'immobile;
- *Allegato "H"*. *Attestazione Prestazione Energetica* dell'immobile;