

**- TRIBUNALE DI GELA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: Procedura Esecutiva n° 42/2017 R.G. Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Gela, promossa da

CONTRO

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA

Nel procedimento esecutivo in oggetto la S.V. Ill.ma Dott.ssa Patrizia CASTELLANO Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 11/10/2018, notificatami via pec da parte del personale addetto dello stesso Tribunale il 13/10/2018, ha disposto la nomina del sottoscritto Ing. Salvatore Campo, domiciliato in Gela con studio nella via Benedetto Bonanno n° 154 angolo via A. Sammito iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n.1193, come Consulente Tecnico.

Accettato l'incarico, nell'udienza del 28/02/2019 prestavo il giuramento di rito nelle mani dello stesso G.E. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) 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; 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;

- b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al Giudice dell'Esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto a causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;
- c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) 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;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità, (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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 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.);
- j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- k) indichi l'opportunità di 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;

- l) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- m) 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;
- n) 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 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;
- o) 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.
- p) 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;



PREMESSA

Dopo aver visionato la documentazione allegata ai fascicoli di causa è stato accertato:

- che in data 11/12/2007 avanti il Notaio Dott. Filippo Ferrara del Collegio del Distretto Notarile in Caltagirone, concedeva contratto di mutuo fondiario n. 61811049 (Rep. n 44939, Racc. n. 15605) registrato il 12/12/2007 e rilasciato in copia esecutiva il 02/01/2008



- che a garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto parte mutuataria, la

ipoteca di primo grado (iscritta il

14/12/2007 al Reg. Gen. 19507 e Reg. Part. 4168) per la somma di 120.000,00 Euro sul seguente immobile:

- o immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, reddito catastale € 96,53;
 - o immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, reddito catastale € 68,95;
- che con atto di precetto notificato in data 27/03/2017 si intimava e faceva precetto

di pagare entro e non oltre dieci giorni dalla

notificazione la somma di € 29.963,32 della istante salve le eventuali spese successive.

che con atto di pignoramento del 12/05/2017, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Gela, 1

ha eseguito pignoramento degli immobili di cui sopra;

- che l'Ufficiale Giudiziario ha pignorato ai danni d

le seguenti unità immobiliari:

- o immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5;



- immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5;

Tutto ciò premesso,

in data 10/09/2019 alle ore 14:10 presso l'immobile di cui in oggetto identificavo

e iniziavamo le operazioni peritali

per i rilievi dell'appartamento oggetto del pignoramento come sopra indicato, dopo aver comunicato

- con raccomandata A.R. del 20/08/2019 alla

con PEC del 21/08/2019 all'

data e ora in cui mi sarei recato sui luoghi per procedere alle operazioni peritali.

Alla data e nel luogo comunicato alle parti, il 28 Agosto 2019 ORE 10:00 circa nessuno era presente, così come da verbale redatto, riuscivo a mettermi in contatto con

a e fissare la data del 10 Settembre per l'inizio delle operazioni peritali.

Iniziamo il rilievo planimetrico di tutto il piano terra e il secondo piano oggetto della presente relazione, annotavo la descrizione su foglio separato dei luoghi descrivendo lo status de quo, ed eseguivo una serie di foto che saranno allegate alla presente relazione. A lavoro completato redigevo verbale di sopralluogo con attestazione del personale presente.

Per comodità espositiva ho suddiviso la presente relazione in tanti capitoli quanti sono i quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Si allega copia della carta di identità della



Capitolo A

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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime

Studio Tecnico di Ingegneria Ing. CAMPO SALVATORE Via Benedetto Bonanno n° 154 angolo via A. Sammito Gela tel. 328-8985360 Tel / fax 0933/033275 mail: csalvo70@yahoo.it Pec: salvatore.campo@ingpec.eu



patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono site in Niscemi, nella via Milano n.20, al piano terra e secondo e sono censite al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7, e al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4.

Gli immobili, sebbene identificati con particelle diverse, rappresentano un immobile di fatto unitario.

- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7 si sviluppa al piano terra e secondo sul lato est dell'edificio e confina:
 - a est al piano terra e al secondo piano con la particella n.721 di altra proprietà;
 - a ovest al piano terra e con la particella n.723, sub 4 della stessa proprietà al quale è collegato e al secondo piano con particella n.736 di altra proprietà;
 - a sud al piano terra con particella n.737 sub 5 (BCNC) facente parte dello stesso edificio e al secondo piano con la via Firenze;
 - a nord al piano terra e al secondo piano con la via Milano;
- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4 si sviluppa al piano terra e secondo sul lato ovest dell'edificio confina:
 - a est al piano terra e al secondo piano con la particella n.722, sub 4 della stessa proprietà con la quale è collegato;
 - a ovest con la particella n.724;
 - a sud al piano terra e al secondo piano con particella n.736 di altra proprietà e particella n.737 sub 5 (BCNC) facente parte dello stesso edificio;
 - a nord al piano terra e al secondo piano con la via Milano;

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo i dati rilevati sono conformi con quelli emergenti riportati in atti.



La proprietà del bene è così ripartita:

- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7:
 - 1/9 (un/nono) di proprietà bene personale della

 - 8/18 (otto/diciottesimi) di proprietà della

 - 8/18 (otto/diciottesimi) del

in regime di comunione dei beni con

- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4 confina:
 - 1/6 (un/sesto) di proprietà bene personale della

 - 5/6 (cinque/sesti) di proprietà della

in regime di comunione dei beni con

Si fa, di fatto, notare come le visure catasti riportino diverse intestazioni riferite allo stesso soggetto fiscale, nello specifico

Inoltre, nella visura della particella 722 sub 4, si fa notare che viene inserito tra gli intestatari del bene anche _____ per la quota di 8/18 (otto/diciottesimi) ma che il bene con atto di compravendita del 23/02/2007 rep. n. 6667 raccolta n. 2224 rogante Andrea Bartoli registrato a Gela il 05/03/2007 al n. 492 serie 1T, viene acquistato



Dall'estratto di matrimonio rilasciato il 30/08/2019 dall'ufficio dello stato Civile del Comune di Niscemi si evince che



1 - inquadramento su immagine satellitare





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2019

Data: 14/12/2019 - Ora: 11.45.08 Segue
Visura n.: T26610 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA	
INTESTATI	Foglio: 31 Particella: 722 Sub.: 4	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	722	4			A/4	3	3,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte**: 82 m ²	Euro 96,53
			737	7							
Indirizzo VIA MILANO n. 20 piano: T-2;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.723 sub.4. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 31 - Particella 722

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	722	4			A/4	3	3,5 vani		Euro 96,53
			737	7							
Indirizzo . VIA MILANO n. 20 piano: T-2;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.723 sub.4. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali											

3 - visura catastale particella 722 sub 4 (graffata alla particella 737 sub 7) - pagina 1





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2019 - Ora: 11.45.08 Fine
Visura n.: T26610 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	722	4			A/4	3	3,5 vani		Euro 96,53	VARIAZIONE del 25/06/2007 protocollo n. CL0111987 in atti dal 25/06/2007 DICHIARAZIONE PORZIONE DI U. I. U. (n. 2098.1/2007)
Indirizzo VIA MILANO n. 20 piano: T-2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94): porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.723 sub.4. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali												

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/06/2007 protocollo n. CL0111987 in atti dal 25/06/2007 Registrazione: DICHIARAZIONE PORZIONE DI U.I.U. (n. 2098.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 31 particella 722 subalerno 1
- foglio 31 particella 737 subalerno 4
- foglio 31 particella 722 subalerno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/12/2019 - Ora: 11.47.55 Segue
Visura n.: T26993 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2019

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA Foglio: 31 Particella: 723 Sub.: 4

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	723	4			A/4	3	2,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 43 m ²	Euro 68,95	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MILANO n. 20 piano: T-2;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D. M. 701/94): porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part. 722 sub. 4 graffiata con la part. 737 sub. 7. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali.											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 31 - Particella 723

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	723	4			A/4	3	2,5 vani		Euro 68,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2007 protocollo n. CL0131753 in atti dal 31/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2947.1/2007)
Indirizzo	, VIA MILANO n. 20 piano: T-2;											



Annotazioni	Classamento e rendita validati (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part. 722 sub. 4 graffiata con la part. 737 sub. 7. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali. Fine
--------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		31	723	4			A/4	3	2,5 vani		Euro 68,95	VARIAZIONE del 25/06/2007 protocollo n. C/011986 in atti del 25/06/2007 DICHIARAZIONE PORZIONE DI U. I. U. (n. 2097.1/2007)
Indirizzo	, VIA MILANO n. 20 piano: F-2;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part. 722 sub. 4 graffiata con la part. 737 sub. 7. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali.											



ANNOTAZIONI :

Nessuna.

N.: 7407

NISCEMI , 30/08/2019

Diritti: Esente

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 1 della legge 29 dicembre 1990, n. 405

Il presente certificato ha validità di sei mesi.
Il presente certificato non può essere pro
servizi.

7 - Estratto di matrimonio



Capitolo B

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al Giudice dell'Esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto a causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

Oltre all'atto di pignoramento del 12/05/2017, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Gela, trascritto al n. 8268/7075 del 08/08/2017 con cui

ha eseguito pignoramento degli immobili di cui sopra, nel ventennio preso in esame risultano le seguenti iscrizioni:

- ISCRIZIONE n. 19507/4168 del 14/12/2007 nascente da atto di mutuo fondiario n. 61811049 (Rep. n 44939, Racc. n. 15605) registrato il 12/12/2007 in Notaio Dott. Filippo Ferrara del Collegio del Distretto Notarile in Caltagirone;
- a favore:
- contro:



Debitore non datore d'ipoteca:

Mutuo di Euro 80.000,00 – durata anni 20. Ipoteca Euro 120.000,000 su immobili di cui in oggetto della presente.

I beni oggetto di pignoramento all'esecutato a sono così pervenuti:

- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno 7:
 - per la quota di 1/6 (un sesto) in forza di successione legittima in morte
, denuncia di successione n.496, vol.169,
registrata in Gela il 19/07/2006
 - per la quota di 5/6 (cinque sestimi), in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 23/02/2007 rep. n. 6667 raccolta n. 2224 rogante Andrea Bartoli registrato a Gela il 05/03/2007 al n. 492 serie 1T in potere

- L'immobile al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4:
 - per la quota di 1/9 (un nono) in forza di successione legittima
, denuncia di successione n.496, vol.169,
registrata in Gela il 19/07/2006
 - per la quota di 8/9 (otto noni), in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 23/02/2007 rep. n. 6667 raccolta n. 2224 rogante Andrea Bartoli registrato a Gela il 05/03/2007 al n. 492 serie 1T in potere



Per i beni pervenuti alla s

è presente nota di trascrizione di atto di accettazione di eredità nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara da Niscemi in data 11/12/2007, rep. n. 44939, iscritto il 14/12/2007 ai nn. 19507/4168.

Alla , gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

- Atto di vendita rogito notaio Costa del 23/11/1961, trascritto a Caltanissetta il 29/12/1961 ai nn. 19040/16632;
- Atto di donazione rogito notaio Costa del 28/03/1968, trascritto a Caltanissetta il 26/04/1968 ai nn. 6518/5693;
- Atto di vendita rogito notaio Gian Vincenzo Pisa del 06/08/1974 rep. n. 3059/1476, trascritto a Caltanissetta il 05/09/1974 ai nn. 10760/9251.
- Atto di donazione e vendita rogito notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi in data 09/08/1978 rep. n. 7640/4163, registrato in Gela il 25/08/1978 al n. 2249, trascritto il 30/08/1978 ai nn. 8994/7706.

gli immobili in oggetto erano pervenuti in forza di successione legittima in morte di

denuncia di successione n.496, vol.169, registrata in Gela il 19/07/2006. È presente nota di trascrizione di atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita del 23/02/2007 rep. n. 6667 trascritto in data 06/03/2007 ai nn. 3789/2925.



Dai controlli svolti presso gli uffici catastali gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, reddito catastale € 96,53.

Detta unità immobiliare deriva da part.722 subb. 1-3 e part. 737 sub. 4 giusta variazione del 25/06/2007 protocollo n. CL0111987 in atti dal 25/06/2007 DICHIARAZIONE PORZIONE DI U. I. U. (n. 2098.1/2007).

Le part.722 subb. 1-3 e part. 737 sub. 4, derivano da part. 722, giusta variazione del 12/05/2006 protocollo n. CL0032156 in atti dal 12/05/2006 Diversa Distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 1736.1/2006).

- immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, reddito catastale € 68,95.

Detta unità immobiliare deriva da part.723 subb. 1-3 giusta variazione del 25/06/2007 protocollo n. CL0111986 in atti dal 25/06/2007 DICHIARAZIONE PORZIONE DI U. I. U. (n. 2097.1/2007).

Le part.723 subb. 1-3, derivano da part. 723, giusta variazione del 12/05/2006 protocollo n. CL0032160 in atti dal 12/05/2006 Diversa Distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 1737.1/2006).





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2019 - Ora: 11.45.08 Segue
Visura n.: T26610 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2019

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA Foglio: 31 Particella: 722 Sub.: 4

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		31	722	4		A/4	3	3,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte*: 82 m ²	Euro 96,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MILANO n. 20 piano: T-2;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.723 sub.4. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 31 - Particella 722

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		31	722	4		A/4	3	3,5 vani		Euro 96,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2008 protocollo n. CL0063927 in atti dal 25/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6258.1/2008)
Indirizzo	VIA MILANO n. 20 piano: T-2;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.723 sub.4. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali										





Direzione Provinciale di Callanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2019 - Ora: 11.47.55 Segue

Visura n.: T26993 Pag.: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2019

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899)
Catasto Fabbricati	Provincia di CALTANISSETTA Foglio: 31 Particella: 723 Sub.: 4

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	723	4			A/4	3	2,5 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte*: 43 m ²	Euro 68,95
Indirizzo VIA MILANO n. 20 piano: T-2; Annotazioni Classamento e rendita validati (D. M. 701/94); porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.722 sub.4 graffiata con la part.737 sub.7. rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali.											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F899 - Sezione - Foglio 31 - Particella 723

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	723	4			A/4	3	2,5 vani		Euro 68,95
Indirizzo , VIA MILANO n. 20 piano: T-2; Annotazioni VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2007 protocollo n. CL0131753 in atti dal 31/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2947.1/2007)											



Annotazioni	Classamento e rendita validati (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.722 sub.4 graffiata con la part.737 sub.7, rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali. Fine
--------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		31	723	4				A/4	3	2,5 vani		Euro 68,95	VARIAZIONE del 25/06/2007 protocollo n. C/011986 in atti dal 25/06/2007 DICHIARAZIONE PORZIONE DI U. I. U. (n. 2097.1/2007)
Indirizzo	, VIA MILANO n. 20 piano: F-2;												
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio 31 part.722 sub.4 graffiata con la part.737 sub.7, rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali.												



Capitolo C

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti della presente esecuzione immobiliare, riguardante l'immobile pignorato risulta completa nel ventennio antecedente la data di pignoramento stessa.

Capitolo D

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;

Dall'esame della documentazione e dai sopralluoghi effettuati i beni pignorati **risultano accatastati** così come segue:

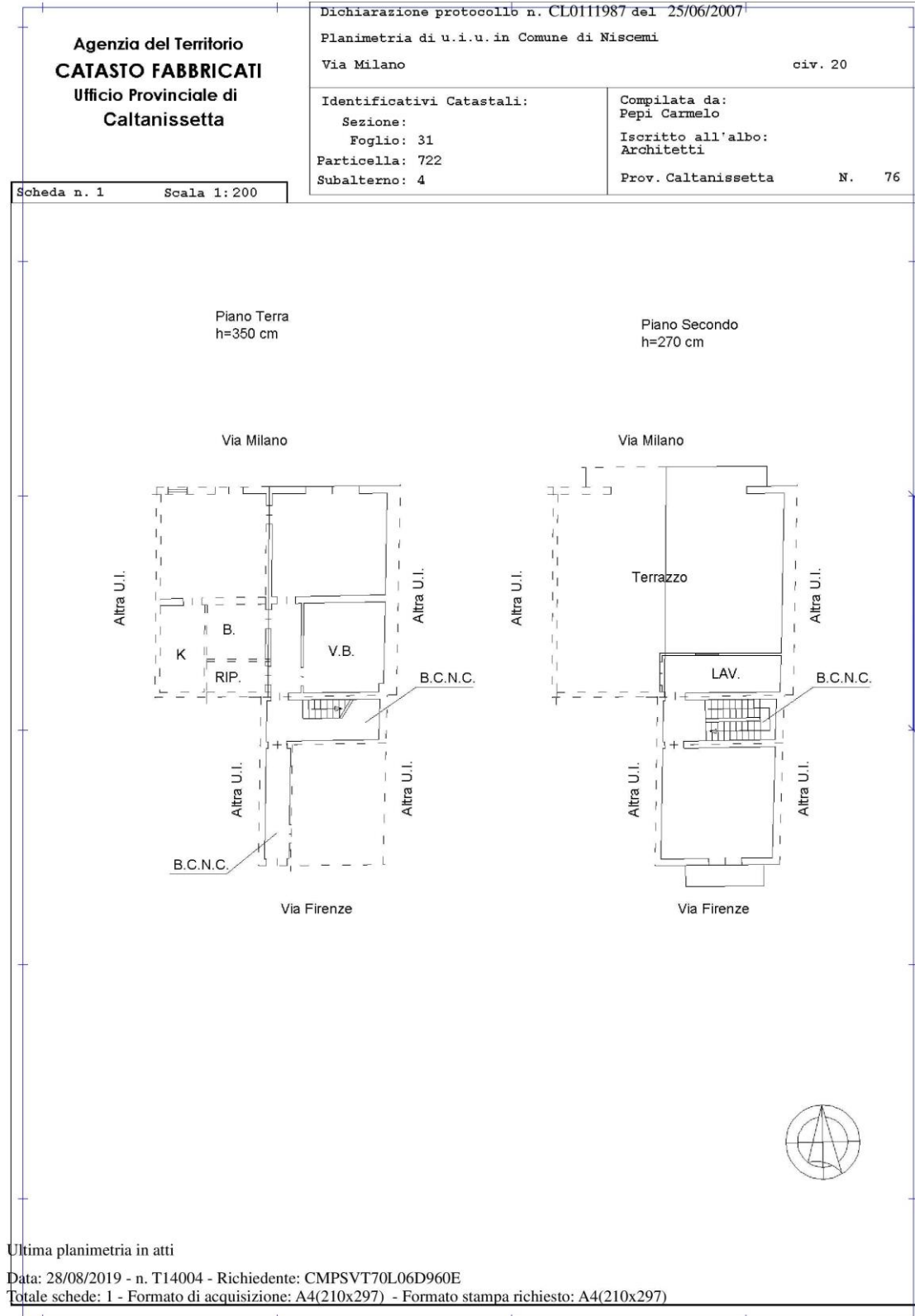
- immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 722, subalterno 4 graffato alla particella n. 737, subalterno n. 7, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, reddito catastale € 96,53.
- immobile sito nel Comune di Niscemi (CL), via Milano n.20, censito al catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particella n. 723, subalterno 4, piano T/2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, reddito catastale € 68,95.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile allo stato attuale differisce dalla planimetria catastale, che dovrà essere aggiornata tramite presentazione all'Agenzia delle Entrate Modello Unico Informatico Di Aggiornamento Degli Atti Catastali (comunemente chiamata pratica docfa) per modifica opere interne dopo opportune comunicazioni urbanistiche (CILA) agli uffici comunali competenti.

Si riporta la planimetria in atti depositata il 26/06/2007 al Nuovo Catasto edilizio Urbano.



Data: 28/08/2019 - n. T14004 - Richiedente: CMPSVT70L06D960E



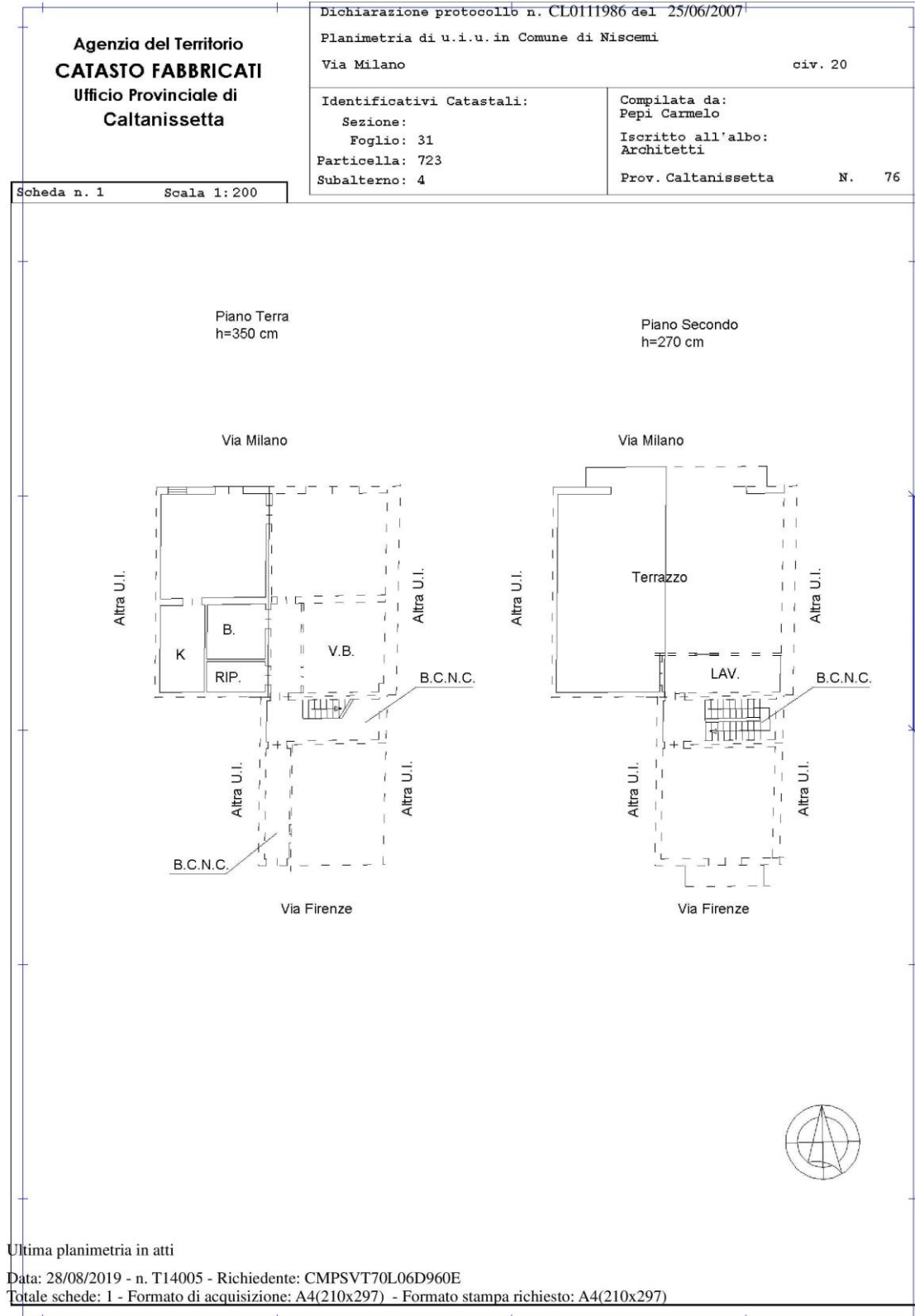
Ultima planimetria in atti

Data: 28/08/2019 - n. T14004 - Richiedente: CMPSVT70L06D960E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 28/08/2019 - n. T14005 - Richiedente: CMPSVT70L06D960E



Capitolo E

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità, (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sul bene pignorato gravano le seguenti trascrizioni o iscrizioni:

- 1.** ISCRIZIONE n. 19507/4168 del 14/12/2007 nascente da atto di mutuo fondiario n. 61811049 (Rep. n 44939, Racc. n. 15605) registrato il 12/12/2007 in Notaio Dott. Filippo Ferrara del Collegio del Distretto Notarile in Caltagirone;

a favore:

contro: 1

;

TRASCRIZIONE n. 8268/7075 del 08/08/2017 atto di pignoramento del 12/05/2017 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Gela con cui la

ha eseguito pignoramento degli immobili in

oggetto;

- 3.** TRASCRIZIONE n. 1513/1273 del 22/02/2018 di atto di accettazione di eredità nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara da Niscemi in data 11/12/2007, rep. n. 44939, iscritto il 14/12/2007 ai nn. 19507/4168.



Capitolo F

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Da visione effettuata al Comune di Niscemi presso il Settore Edilizia e Urbanistica, ufficio rilascio certificati di destinazione urbanistica, ho potuto verificare se sono sopravvenute nuove disposizione in merito e lo stesso Geometra mi dichiarava le seguenti destinazione d'uso dei singoli immobili:

DESTINAZIONE D'USO CIVILE ABITAZIONE

Capitolo G

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;

Dal sopralluogo sul fabbricato e visione della documentazione all'ufficio urbanistica del Comune di Niscemi è emerso quanto segue:

Le unità immobiliari site in Niscemi nella via Milano n. 20, così come l'intero fabbricato ha subito opere di demolizione e ricostruzione giusta Concessione Edilizia con progetto approvato il 06/02/1980 con verbale n. 67 rilasciato dal Comune di Niscemi il 07/02/1980.

Dagli elaborati allegati alla concessione edilizia si riscontra che il rilievo effettuato durante il sopralluogo differisce dagli elaborati stessi. Nello specifico risulta che la particella 737 sub 1, bene comune non censibile, che rappresenta un accesso comune all'immobile dalla via Firenze risulti fuso alla particella 737 sub 2, di altra proprietà ma facente parte dello stesso edificio, attraverso la demolizione del muro divisorio.



Pertanto non giustificandosi in nessun modo l'abbattimento di tale muro divisorio senza nessun titolo abilitativo presente per cui risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi coinvolgendo altra proprietà. Nel caso in cui si dovesse procedere a un trasferimento di proprietà del b.c.n.c. in quanto questo a servizio solo della proprietà della sorella dell'esecutata, si può procedere presentando richiesta al SUE (sportello Unico edilizia), per il rilascio di titolo abilitativo inerente opere in sanatoria amministrativa per modifiche opere interne non strutturali, pertanto si dovrà richiedere o una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), per opere già eseguite. Successivamente al rilascio del predetto titolo abilitativo, si dovrà provvedere al nuovo accatastamento con presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite DoCFA e redazione di segnalazione Certificata Agibilità.

L'importo complessivo occorrente per la presentazione delle suddette pratiche al settore territorio del Comune di Niscemi, ivi compreso l'onere per pagamento sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di idoneo titolo è pari a €. 3200,00 circa.

Capitolo H

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;

Dal sopralluogo sul fabbricato è emerso che l'immobile risulta non occupato.

Capitolo I

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

Studio Tecnico di Ingegneria Ing. CAMPO SALVATORE Via Benedetto Bonanno n° 154 angolo via A. Sammito Gela tel. 328-8985360 Tel / fax 0933/033275 mail: csalvo70@yahoo.it Pec: salvatore.campo@ingpec.eu



bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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.);

Unità immobiliari site in Niscemi, nella via Milano n.20, con accesso secondario su via Firenze n.20 composto da sei vani e accessori, identificate in catasto al foglio 31, particella 722 sub 4 (graffato part. 737 sub7) e particella n. 723, subalterno 4.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio localizzato in zona semicentrata con centralità di servizi pubblici e presenza di ospedale e scuola di primo grado nelle immediate vicinanze, a ridosso della primaria strada denominata viale Guglielmo Marconi, strada particolarmente trafficata.

Appartamento in condominio con ampia scala in marmo in ottimo stato di conservazione.

Al piano terra si presenta entrando con due vani da circa 20 mq. Il primo è collegato ad un cucinino di 7 mq, un bagno e un ripostiglio. Il secondo risulta collegato ad un vano buio e disimpegno di collegamento a scala condominiale

Al secondo piano si trova un ampio vano non rifinito di circa 27 mq. Attraversando la zona di disimpegno condominiale si raggiunge una lavanderia e quindi ampia terrazza, non ancora divisa, per una superficie di circa 85 mq .

Tutto l'appartamento è dotato di infissi in legno con scuretti di colore bianco, balconi in parte in muratura e in parte con ringhiere in metallo.

Dal sopralluogo si evidenzia un mediocre stato di manutenzione delle unità. Il tutto come meglio si evince dalle foto allegate.

Capitolo J



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

Facendo riferimento ai prezzi medi di mercato della zona e tenuto conto di opportune variabili quali il piano in presenza di ascensori o meno, la superficie complessiva, lo spazio sfruttabile all'interno delle varie zone, l'esposizione, luminosità, l'affaccio su zone particolari, e non per ultimo in ordine di importanza il grado di finitura di tutto l'appartamento si può tranquillamente attribuire come valore commerciale a mq. il prezzo di € 465,00.

Superficie commerciale: 138,90 mq

Valore: 145,90 mq x 465 €/mq = € 65.655,00 ed in c.t. € **67.843**

Costo per redazione atto trasferimento di proprietà, sanatoria amministrativa, sanzione e aggiornamento atti catastali € 5.700,00 (cinquemilasettecento,00).

Valore	di	pertinenza	dell'esecutato	€.	62.143,00
(SESSANTADUEMILACENTOQUARANTATRE/00)					

Capitolo K



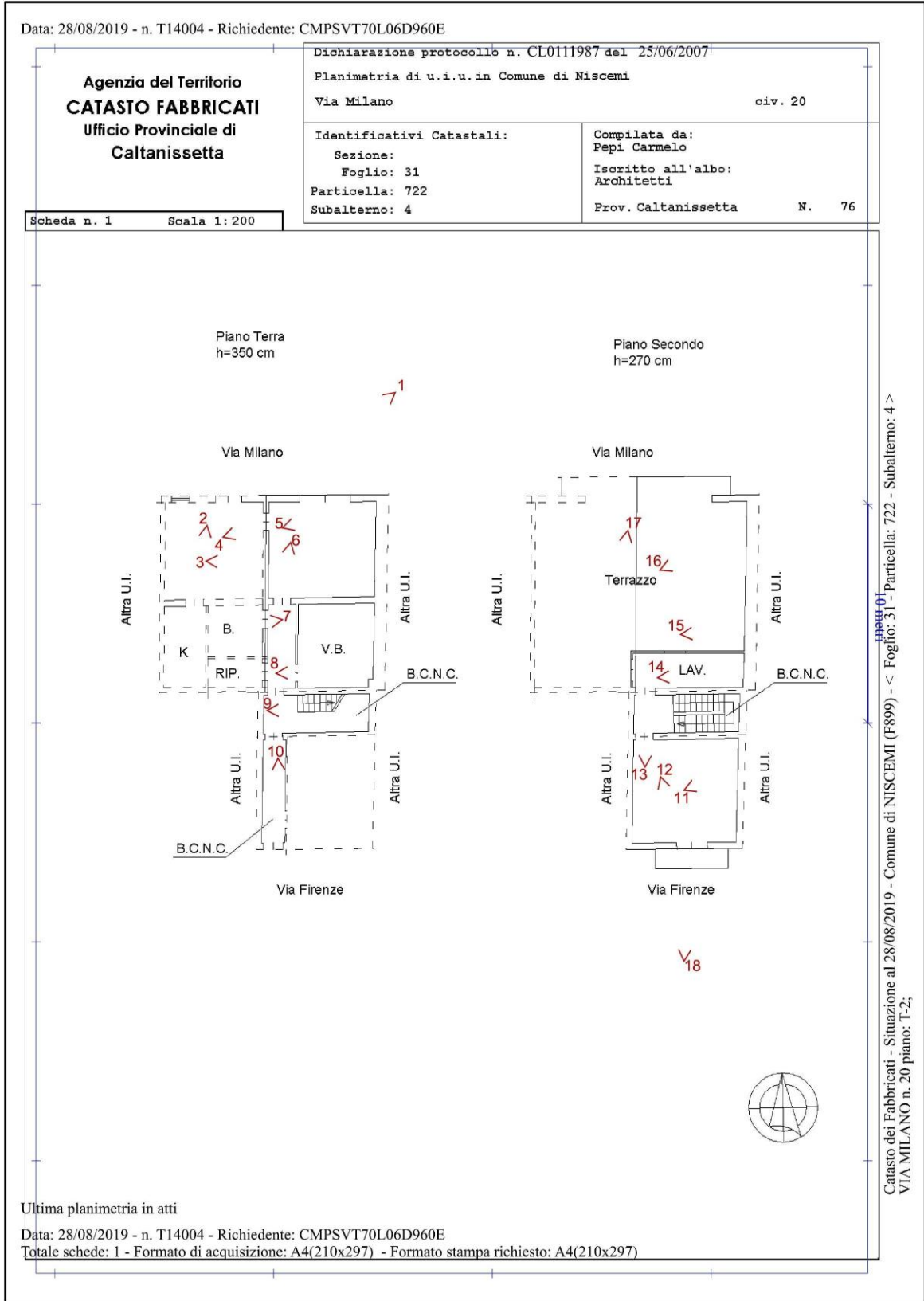
Indichi l'opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati, (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per gli immobili in oggetto siti nella via Milano n. 20 a Niscemi (CL) la vendita per le caratteristiche degli immobili, di fatto uniti e per il valore commerciale degli stessi va proposta come unico lotto di vendita di cui l'esecutato è proprietario.

Capitolo L

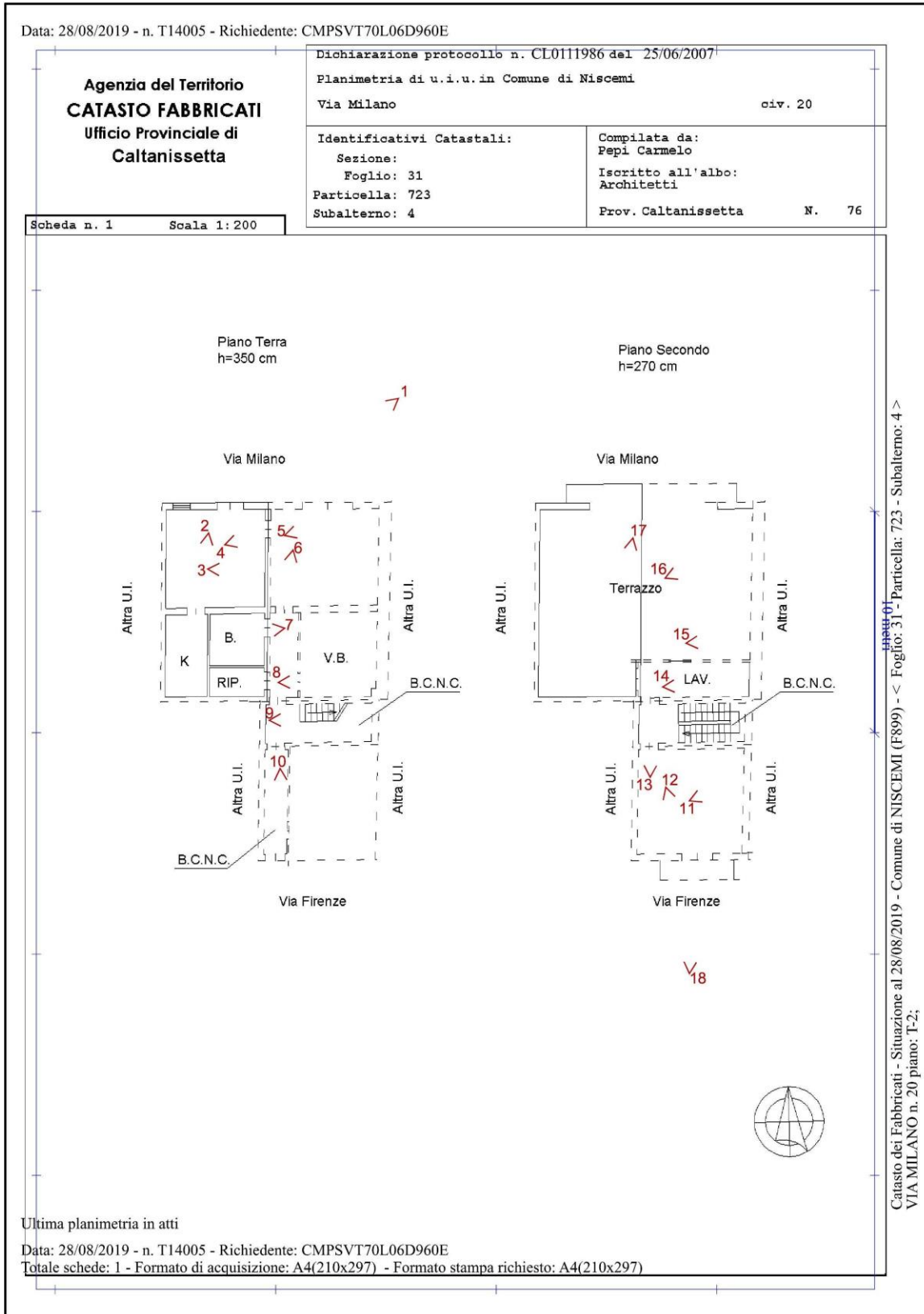
Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:





individuazione dei coni ottici particella 722 sub 4





individuazione dei coni ottici particella 723 sub 4





immagine 1



immagine 2





immagine 3



immagine 4





immagine 5



immagine 6





immagine 7



immagine 8





immagine 9



immagine 1





immagine 11



immagine 12





immagine 13



immagine 14





immagine 15



immagine 16





immagine 17



immagine 18



Capitolo M

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;

Trattasi di unico immobile di cui l'esecutato è proprietario per 1/1.

Capitolo N

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 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:



Trattasi di bene costruito con concessione edilizia, come persona fisica a titolo personale, non soggetto a I.V.A. ai fini del trasferimento.

Capitolo O

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti con la documentazione prodotta agli atti di causa.

Capitolo P

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:

Trattasi di appartamento realizzato antecedente all'entrata in vigore del D. Lgs 19-08-2005 n.192.

L'immobile risulta privo della certificazione energetica, pertanto si è provveduto a redigere due APE (Attestato di Prestazione Energetica), ogn'uno per singola particella e sub.



PUBBLICAZIONE VENDITA LOTTO:

Esecuzione Immobiliare n. 42/2017 R. G. Es. del Tribunale di Gela Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

A decisione del sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dovrà essere decisa la vendita per:

Quota di 1/1 di proprietà di n.2 Unità immobiliari site in Niscemi, nella via Milano n.20, con accesso secondario su via Firenze n.20 composto da sei vani e accessori, identificate in catasto al foglio 31, particella 722 sub 4 (graffato part. 737 sub7) e particella n. 723, subalterno 4.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio localizzato in zona semicentrata con centralità di servizi pubblici e presenza di ospedale e scuola di primo grado nelle immediate vicinanze, a ridosso della primaria strada denominata viale Guglielmo Marconi, strada particolarmente trafficata.

Appartamento in condominio con ampia scala in marmo in ottimo stato di conservazione.

Al piano terra si presenta entrando con due vani da circa 20 mq. Il primo è collegato ad un cucinino di 7 mq, un bagno e un ripostiglio. Il secondo risulta collegato ad un vano buio e disimpegno di collegamento a scala condominiale

Studio Tecnico di Ingegneria Ing. CAMPO SALVATORE Via Benedetto Bonanno n° 154 angolo via A. Sammito Gela tel. 328-8985360 Tel / fax 0933/033275 mail: csalvo70@yahoo.it Pec: salvatore.campo@ingpec.eu



Al secondo piano si trova un ampio vano non rifinito di circa 27 mq. Attraversando la zona di disimpegno condominiale si raggiunge una lavanderia e quindi ampia terrazza, non ancora divisa, per una superficie di circa 85 mq .

Tutto l'appartamento è dotato di infissi in legno con scuretti di colore bianco, balconi in parte in muratura e in parte con ringhiere in metallo.

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'asta €. 62.143,00
(SESSANTADUEMILACENTOQUARANTATRE/00)



