

**TRIBUNALE DI GELA**

**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**RGE N. 51/2021**



**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DEL TRIBUNALE DI GELA  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA  
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BARCLAYS BANK  
IRELAND PLC CONTRO MUSCIA SALVATORE E DI LIBERTO MARIA  
N. 51/2021 RGE**

\*\*\*\*\*

La scrivente Arch. Lucia Pisano, [REDACTED] Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 14 luglio 2022, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

*a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*



• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

*b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*h)*

*i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*j) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

*l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive***



*effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*p) 7) ad 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;*

*q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*



s) 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;

t) 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;

u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

y) 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;

z) 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;



*ff) 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.*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

*a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*



*c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

**Ai quesiti a, b, e c viene data un'unica risposta essendo fra di loro connessi**

Esaminati gli atti della procedura, la scrivente ha accertato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile.

In particolare si specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Gli estratti catastali storici sono allegati alla presente come allegato E

\*\*\*\*\*

*d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Ai quesiti b, c, d, e, f e g viene data un'unica risposta essendo fra di loro connessi.**

Dal certificato dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Niscemi [redacted] (All. F) risulta che i debitori [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted] dall'esame del medesimo atto non risultano annotazioni.

Gli esecutati [redacted] hanno acquistato i beni, oggetto di ctu, in regime di [redacted]

Dall'esame dell'atto di pignoramento, la scrivente ha accertato che il medesimo atto è stato notificato ad entrambi i coniugi.



\*\*\*\*\*

*i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*j) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

### **Immobili pignorati**

- **Fabbricato** ad uso abitazione piano terra e primo sito in Niscemi (CL) c.da Vituso censito nel catasto del Comune di Niscemi al **foglio 41 p.lla 705**, piano terra e primo, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 135 mq, superficie totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita € 421,43 intestato [redacted]  
[redacted] proprietari per la quota di [redacted] me di [redacted]
- **Terreno**, su cui insiste il fabbricato, censito nel catasto del Comune di Niscemi al **foglio 41 p.lla 472** c.da Vituso, qualità mandorleto, classe 2, superficie totale 955 mq, reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 3,70, intestato [redacted]  
[redacted] proprietari per la [redacted] ciascuno in regime di [redacted]

Gli immobili confinano a nord con la p.lla 1150, a est con la strada vicinale Pilocco, a sud con la p.lla 1529 e ad ovest con la p.lla 88.

\*\*\*\*\*

*k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

### **Descrizione dei beni**

Il fabbricato e il terreno di pertinenza ricadono in contrada Vituso del Comune di Niscemi, l'accesso agli immobili è consentito dalla strada vicinale Pilocco.

L'edificio ha struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di tufo con solai in latero-



cemento. Il piano terra e il piano primo sono collegati mediante una scala esterna in cemento armato.

I prospetti del fabbricato si presentano intonacati.

L'accesso agli immobili è consentito da un ingresso posto sulla strada vicinale Pilocco.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ma non è dotato di impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di gas metano.

Lo scarico fognario avviene mediante fossa settica a tenuta.

L'immobile al piano terra è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto e una veranda; dal piano terra attraverso una scala esterna si accede al piano primo caratterizzato da un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

La pavimentazione dei vani al piano terra è in cemento con graniglie di marmo, al piano primo in ceramica, il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica. L'immobile presenta serramenti interni in alluminio e vetri con avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

#### **CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive**

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi.

#### ***Fabbricato censito in catasto al fg 41 p.lla 705***

La superficie commerciale complessiva è di mq 130

#### ***Terreno censito in catasto al fg 41 p.lla 472***

La superficie del terreno è di mq 955

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto gli stessi appartengono a soggetti privati, inoltre gli immobili non hanno le caratteristiche di abitazione di lusso.

\*\*\*\*\*



*l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Il fabbricato, oggetto di ctu, è stato realizzato abusivamente nel 1980.

In data 30/09/1986 è stata presentata al Comune di Niscemi, dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] la domanda di condono edilizio prot. 18785 (All. H).

Alla data attuale non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Con nota prot. 5855 del 2015 il Comune di Niscemi, ai fini del rilascio della concessione, ha determinato un importo ancora da corrispondere per oneri concessori pari ad € 2.027,00 (oltre interessi calcolati alla data attuale) ed ulteriore documentazione ancora da integrare.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi con la planimetria ed i prospetti di progetto, allegati alla pratica della concessione edilizia in sanatoria; le difformità consistono nella eliminazione del tramezzo che separava la cucina dal soggiorno, nella realizzazione di un forno esterno e di una tettoia realizzata in legno sul retrospetto del fabbricato costruiti in assenza di comunicazione al Comune di Niscemi.

Le suddette difformità realizzate in assenza di comunicazione sono sanabili, pertanto sarà necessario comunicare al Comune l'avvenuta modifica e la corresponsione di una sanzione amministrativa i cui costi, di importo pari a circa € 1.500,00, sono stati considerati nella valutazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*



***n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985***

Trattandosi di un fabbricato per il quale è in corso l'iter amministrativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non si è reso opportuno produrre il certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

***o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive***

Gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente.

I dati catastali degli immobili pignorati sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

***p) 7) 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;***

All'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie degli immobili stessi giusto atto di compravendita del 09/09/2008 in notar [REDACTED] Niscemi (CL) rep. n. 45954/16096, trascritto il 12/09/2008 ai nn. 11563/8498 (ALL. G).

I beni non sono comodamente divisibili.

\*\*\*\*\*

***q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,***



*uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalla verifica dei documenti e della certificazione notarile, allegati agli atti di causa, si riscontra che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**Gli immobili distinti in catasto del Comune di Niscemi al foglio 41 p.lla 705 (fabbricato) e foglio 41 p.lla 472 (terreno)** sono pervenuti agli esecutari

[REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED] rep. n. 45954/16096, trascritto il 12/09/2008 ai nn. 11563/8498, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni. Ai predetti danti causa [REDACTED]

[REDACTED] il terreno di cui al foglio 41 particella 472, era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED] trascritto il 18/09/1980 ai nn. 10051/8655, da potere del [REDACTED]

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili da cancellare con il decreto di trasferimento

- ISCRIZIONE del 12/09/2008 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 11564 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45955/16097 del 09/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 10287 Registro Generale 11885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 648 del 12/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*\*\*

*r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*



*dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni, si addviene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

### **STIMA DEI BENI**

#### **Fabbricato distinto in catasto del Comune di Niscemi al foglio 41 p.lla 705**

La superficie commerciale è di mq 130,00

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 570,00

- mq 130,00 x €/mq 570,00= € **74.100,00**

#### **Terreno distinto in catasto del Comune di Niscemi al foglio 41 p.lla 472**

La superficie è di mq 955,00

Il valore del terreno può essere quantificato in € **10.900,00**

**Valore complessivo € 85.000,00**

\*\*\*\*\*



*s) 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*

È opportuno procedere alla vendita degli immobili pignorati in un solo lotto.

\*\*\*\*\*

*t) 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;*

La documentazione fotografica esterna ed interna in formato digitale è stata allegata alla presente come allegato B.

La planimetria e la mappa catastale sono allegate alla presente come allegato C

\*\*\*\*\*

*u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Alla data del sopralluogo eseguito il giorno 28/07/2023, gli immobili, oggetto di ctu, erano nella disponibilità dei debitori esecutati.

I suddetti immobili non sono gravati da formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, inoltre, per i medesimi non sussistono spese straordinarie già deliberate con debito ancora



non scaduto, su spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

\*\*\*\*\*

*v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

\*\*\*\*\*

*w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Le planimetrie degli immobili sono allegate alla presente come allegato C.

mentre la documentazione fotografica come allegato B

\*\*\*\*\*

*x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

#### LOTTO UNICO

- **Fabbricato** ad uso abitazione piano terra e primo sito in Niscemi (CL) c.da Vituso censito nel catasto del Comune di Niscemi al **foglio 41 p.lla 705**, piano terra e primo, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 135 mq, superficie totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita € 421,43 intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per la [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno in regime di [REDACTED]
- **Terreno**, su cui insiste il fabbricato, censito nel catasto del Comune di Niscemi al **foglio 41 p.lla 472** c.da Vituso, qualità mandorleto, classe 2, superficie totale 955 mq, reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 3,70, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per la quota di [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno in regime di [REDACTED]



Gli immobili confinano a nord con la p.lla 1150, a est con la strada vicinale Pilocco, a sud con la p.lla 1529 e ad ovest con la p.lla 88.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano abitati.

**PREZZO BASE € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

*y) 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*

È opportuno procedere alla vendita in un solo lotto.

\*\*\*\*\*

*z) 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*

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

\*\*\*\*\*

*ff) 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*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione.

\*\*\*\*\*

*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*

Per l'immobile oggetto di ctu distinto in catasto del Comune di Niscemi al **foglio 41 p.lla 705** è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente (All. I.) Dall'attestato si evince che la classe energetica di riferimento dell'immobile è "F".



L'APE è stato inviato alla piattaforma del “Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici” con il Codice Identificativo 20240306-085013-12966.

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

**Gela, lì 04/03/2024**

**Il C.T.U.**

**Arch. Lucia Pisano**

#### ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali
- B Documentazione fotografica
- C Stralcio catastale, planimetrie catastali
- D Visure catastali storiche
- E Visura ipotecarie
- F Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- G Atto di vendita
- H Documentazione relativa alla domanda di concessione in sanatoria
- I Attestato di prestazione energetica e ricevuta di trasmissione APE al Dipartimento Energia della Regione Sicilia.

Ricevute di invio della relazione alle parti

