



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. n° 31/2023, promossa da Organa SPV s.r.l. c/ [REDACTED] e [REDACTED].

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo





Sommario

PREMESSA	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	11
ACCERTAMENTI PRELIMINARI	12
Lettera a) – “ <i>Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i> ”	12
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”	13
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”	14
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”	17
Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell’esecutato”	17
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”	17
RISPOSTA AI QUESITI	18
QUESITO N.1 – “Identificazione dei beni”	18
QUESITO N.2 – “Descrizione dei beni”	18
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”	19
QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”	19
QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”	19
QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”	20
QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”	20
QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”	21
QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”	21
QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”	22
QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”	23
QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”	23
QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”	23
QUESITO N.14 – “ <i>Elementi utili per la vendita del bene</i> ”	23
QUESITO N.15 – “ <i>Dichiarazione sulla certificazione energetica</i> ”	24





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. n° 31/2023, promossa da Organa SPV s.r.l. c/ [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED].

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 20/07/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. Emanuele Raniolo, con studio in Gela nella via G. Rossini n° 43, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1313, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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 quotain 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

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

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

aa) allegghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato





senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

bb) allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

cc) 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.

dd) 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.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo





cura di seguire le “indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita;

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.

gg) - Il giudice dell’esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l’esperto ad espletare l’incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: “Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”.





ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 09/10/2023 alle ore 16:30, presso il bene immobiliare oggetto di causa, sito a Niscemi in viale Regina Margherita n. 63, contraddistinto in catasto fabbricati al fg. 91, particella 366 , sub 5, particella 369 , sub 5, particella 372, sub 3 e particella 373, sub 2 (graffata).

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, dell'Avvocato Fernanda Siciliano in qualità di Custode Giudiziario dei beni e della sig.ra [REDACTED] in qualità di delegata dell'esecutato.

Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti beni immobili:

1) **IMMOBILE:** Indirizzo – viale Regina Margherita n. 63, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/3) Laboratori per arti e mestieri. Dati Catastali: Sez: Foglio:

91 Particelle: 366 - 369 Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2.





ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) – “*Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli*”

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate dei beni, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro, i sig.ri

██████████ E ██████████.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2005 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 14916

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 1624/2005 del 05/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 465 del 22/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2007 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 14505

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 23790/2007 del 21/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 581 del 04/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2020 - Registro Particolare 2646 Registro Generale 4344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 217 del 05/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NISCEMI(CL)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2023 - Registro Particolare 4088 Registro Generale 5058

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GELA Repertorio 6507 del 22/03/2023





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NISCEMI(CL)

Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

Comune di NISCEMI

Foglio: 91 Particelle: 366 e 369 Sub. 5, particella 372 sub 3 e particella 373 sub 2: categoria C/3 di classe 1 superficie 117 m²

- 2) [REDACTED] CF: [REDACTED]
3) [REDACTED] CF: [REDACTED]

Si evidenzia, che i beni contraddistinti in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 91 particelle 366 e 369 sub 5, particella 372 sub 3 e particella 373 sub 2, dalla visura catastale allegata, risulta una variazione in data 06/07/1999 con la seguente dicitura “ Fusione Magazzino e Abitazione Laboratorio Artigianale” i seguenti beni risultano intestati agli eseguiti.



**Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”**

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

Niscemi, NCEU Fgl. 91 p.lla 366 sub.5 e p.lle 369 sub 5, p.lla 372 sub 3, p.lla 373 sub 2 graffate, Viale Regina Margherita n° 63, C/3, mq 110, piano terra; 1445827 - correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.d571/1999 l'immobile Fgl. 91 p.lla 366 sub.5 risulta variato; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 l'immobile Fgl. 91 p.lla 366 sub.5 e p.lle 369 sub 5, p.lla 372 sub 3, p.lla 373 sub 2 graffate, risulta variato; variazione nel classamento del 05/04/2005 pratica n. cl0021582 in atti dal 05/04/2005 variazione di classamento (n. 1398.1/2005) notifica in corso con protocollo n. cl0050232 del 28/07/2006 - annotazione di immobile: rettifica alla consist l'immobile Fgl. 91 p.lla 366 sub.5 e p.lle 369 sub 5, p.lla 372 sub 3, p.lla 373 sub 2 graffate, risulta variato in c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq 110, rendita di Euro 431,76, classe 1; variazione del 06/07/1999 in atti dal 06/07/1999 fusione magazzino e abitazione laboratorio artigianale (n. d00571.1/1999) l'immobile Fgl. 91 p.lla 366 sub.5 e p.lle 369 sub 5, p.lla 372 sub 3, p.lla 373 sub 2 graffate, risulta variato; deriva dalla soppressione del fgl 91 p.lle 366 sub 1, 369 sub 1, 369 sub 4, 372 sub 1, 373 sub 1.

CATASTALMENTE COSI' INTESSTATI:

- [redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted],
[redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted]

Quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

PROVENIENZE

- Caltanissetta rp 10281 rg 11711 del 03-12-1996, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 22825 del 15-11-1996 notaio Pisa Gian Vincenzo di Niscemi C.F. [redacted]





atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Niscemi NCEU fgl.91 p.lla 369 sub.4, VIA REGINA MARGHERITA n° 65, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.91 p.lla 373 sub.1. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED], [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED], [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

- Caltanissetta rp 9806 rg 11698 del 23-11-1993, atto tra vivi, compravendita, atto numero 20741/11220 del 28-10-1993 notaio Pisa Gian Vincenzo. Unità negoziale 1. Niscemi NCEU fgl.91 p.lla 366 sub.1, graffato a unità identificata da fgl.91 p.lla 369 sub.1, fgl.91 p.lla 372 sub.1, via Regina Margherita n° 63, casa. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) [REDACTED] C.F. [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio; che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':



**GRAVAMI**

Caltanissetta rp 4088 rg 5058 del 04-05-2023, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 6507 del 22-03-2023 pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Gela di Gela C.F. 90005950853. Unità negoziale 1. Niscemi NCEU fgl.91 p.lla 366 sub.5, VIALE REGINA MARGHERITA n° 63, c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq. 110; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.91 p.lla 369 sub.5, fgl.91 p.lla 373 sub.2, fgl.91 p.lla 372 sub.3. Quote di proprietà: Organa SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 05277610266 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono sposati tra loro in regime di comunione dei beni;

Caltanissetta rp 1015 rg 7161 del 15-06-2011, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 2973/2382 del 10-06-2011 notaio Ciancico Andrea di Caltagirone C.F. [REDACTED], importo totale 170.000,00 Euro, importo capitale 85.000,00 Euro, spese 85.000,00 Euro, tasso annuale del 3,730%, durata anni 10; debitore non datore: [REDACTED] sede di Niscemi C.F. [REDACTED]. Unità negoziale 1. Niscemi NCEU fgl.91 p.lla 366 sub.5, VIA REGINA MARGHERITA n° 63 63 63 6, c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq. 110; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.91 p.lla 369 sub.5, fgl.91 p.lla 372 sub.3, fgl.91 p.lla 373 sub.2. Quote di proprietà: Banca Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Viale Trieste), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.





Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà degli esecutati relativamente al bene pignorato, si precisa che:

- [REDACTED] stato civile: Coniugato
- [REDACTED] stato civile: Coniugata

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell'esecutato”

Dal certificato di matrimonio rilasciato dal [REDACTED]
risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio in
[REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], in comunione legale dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e di decesso.

Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”

Come si evince dall'assenza di annotazioni riportate nell'atto di matrimonio, i coniugi Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno scelto il regime di comunione dei beni.





Si precisa, che il pignoramento del bene oggetto di perizia risulta notificato al coniuge.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal Sig. Giudice per singolo bene.

QUESITO N.1 – “Identificazione dei beni”

Gli immobili oggetto della presente consulenza estimativa sono collocati nel Comune di Niscemi e sono identificati in catasto fabbricati nel seguente modo:

1) IMMOBILE: Indirizzo – viale Regina Margherita n. 63, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipo: (C/3) Laboratori per arti e mestieri. Dati Catastali: Sez: Foglio: 91 Particelle: 366 - 369
Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2.

QUESITO N.2 – “Descrizione dei beni”

Il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è così descritto:

Immobile sito a Niscemi nel viale Regina Margherita n. 63, costituito da un'unica unità immobiliare posta al piano terra con sovrastante terrazza calpestabile.

Nello specifico, a piano terra vi è presente un attività produttiva (panificio), con ingresso dal Viale Regina Margherita, costituita da un totale di quattro vani più corte esterna. In dettaglio, il piano terra





si compone di un vano, posto sul viale Regina Margherita, adibito alla vendita dei prodotti da forno, un vano adibito alla lavorazione delle materie prime, un vano destinato alla cottura in forno e un vano destinato a magazzino. La struttura portante dello stesso risulta realizzata in muratura portante, mentre le tamponature risultano in conci di tufo. Le strutture secondarie, come i solai, sono in latero – cemento. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Si allega documentazione fotografica dei beni.

QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, sito nel viale Regina Margherita n. 63 nel Comune di Niscemi, risulta costruito in data antecedente al 2 settembre 1967.

QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è stato costruito prima del 1934, quindi non è presente nessuna autorizzazione a costruire.

QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”

Come si evince dal PRG i beni immobiliari oggetto di perizia ricadono nelle seguenti zone:

Comune di NISCEMI

- Foglio: 91 Particelle: 366 - 369 Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2,





A2 Tessuti Urbani di particolare interesse storico e ambientale

QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”

Come si evince dalle visure catastali riportate in allegato, i beni immobili oggetto di pignoramento sono identificate catastalmente come segue:

1) IMMOBILE: Indirizzo – viale Regina Margherita n. 63, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/3) Laboratori per arti e mestieri. Dati Catastali: Sez: Foglio: 91

Particelle: 366 - 369 Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2.

QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”

La quota di possesso della parte degli esecutati dei beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell’Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura storica per immobile), è la seguente:

IMMOBILE: Indirizzo – viale Regina Margherita n. 63, NISCEMI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/3) Laboratori per arti e mestieri. Dati Catastali: Sez: Foglio: 91 Particelle: 366 - 369

Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2.

- [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà –
quota: 1/2;

- [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà –
quota: 1/2.





QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”

I beni oggetto di perizia sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per l'intera proprietà nel seguente modo:

- Immobile in territorio di Niscemi Viale Regina Margherita, identificato in catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 91 Particelle: 366 - 369 Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2., proprietà $\frac{1}{2}$ cadauno; in forza di un atto di compravendita del 10/06/2011 ai rogiti del notaio Ciancico Andrea di Caltagirone, trascritto il 15/06/2011 repertorio n. 2972 – nota presentata con modello unico n. 5616.1/2011 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 15/06/2011.

QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima è stata eseguita in funzione della zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, dallo stato di conservazione e dalla prospettiva di utilizzo, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite aventi caratteristiche analoghe a quelli dei beni oggetto di stima. Per le considerazioni sopra descritte sono





stati determinati i seguenti valori unitari che moltiplicati per i rispettivi mq ci hanno dato i seguenti risultati:

foglio	particella	sub	Superficie in mq	Valore stimato €/m²	Valore di mercato €
91	366	5	117 mq	€ 790,00	€ 92.430,00
91	369	5			
91	372	3			
91	373	2			
Valore di mercato totale:					€ 92.430,00

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia è di **Euro € 92.430,00** (Euro novantaduemilaquattrocentotrenta/00). Il trasferimento degli immobili non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto”

Per i beni immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita singolare in unico lotto, in quanto i beni immobiliare non risultano divisibile.

In particolare, per le operazioni di vendita i beni possono essere così indicati:

- **LOTTO 1:** laboratorio artigianale adibito a panificio sito nel Comune di Niscemi, **Viale Regina Margherita n.63**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al **foglio 91, particella 366 - 369 Sub. 5, particella 372 sub. 3 e particella 373 sub 2, mq 117.**

Valore di mercato totale: € 92.430,00





QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”

Il bene oggetto di pignoramento risulta, alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato, ma l'attività produttiva (panificio) che era presente all'interno risultava inattiva.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, il bene in esame risulta acquisito anteriormente rispetto alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

A seguito di una serie di controlli effettuati presso la ripartizione urbanistica del Comune di Niscemi e dalla consultazione del P.R.G. comunale, si rileva che ad oggi il bene sito in Niscemi nel viale Regina Margherita n.63 oggetto di pignoramento non risulta soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”

Alla presente si allega una congrua documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento, le planimetrie catastali e i relativi estratti di mappa.

QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene”

Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

- **IMMOBILE:** laboratorio artigianale adibito a panificio sito in Niscemi, Viale Regina Margherita n.63, identificato in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al **foglio 91**, **particelle 366 - 369 Sub. 5**, **particella 372 sub. 3** e **particella 373 sub 2**, **mq 117**.





QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”

Nel bene oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto dal Sig. Giudice e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

ALLEGATI

In allegato:

- verbale di inizio delle operazioni peritali;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 2 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- visure catastali;
- estratto di mappa;
- Planimetria;
- estratto dell’atto di matrimonio;
- Certificati di residenza;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- Relazione ex art. 567 cpc redatta dal notaio Andrea Ciancico;
- documentazione fotografica;
- Elenco delle ispezione ipotecarie.

Gela li, 14.11.2023

IL C.T.U.

Dott. ing. Emanuele Raniolo

