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° 49/2023, promossa da Banca Popolare Sant'Angelo SCPA – Agenzia delle Entrate Riscossione c/[redacted]

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo



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

Sommario

PREMESSA 2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 10
ACCERTAMENTI PRELIMINARI 12
Lettera a) – "*Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli*" 12
Lettera b) – "Estratto catastale attuale e storico " 14
Lettera c) – "Certificazione notarile sostitutiva" 15
Lettera d) – e) – "Certificato di Stato Civile degli esecutati" 19
Lettera f) – "Certificato di matrimonio degli esecutati" 20
Lettera g) – "Notifica del pignoramento al coniuge" 21
RISPOSTA AI QUESITI 22
QUESITO N.1 – "Identificazione del bene" 22
QUESITO N.2 – "Descrizione del bene" 23
QUESITO N.3 –"Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967" 24
QUESITO N.4 – "Estremi della licenza o della concessione edilizia" 24
QUESITO N.5 – "Certificato di destinazione urbanistica" 24
QUESITO N.6 – "Identificazione catastale del bene" 25
QUESITO N.7 – "Quota di possesso del bene" 26
QUESITO N.8 – "Provenienza del bene" 27
QUESITO N.9 – "Valutazione del bene" 30
QUESITO N.10 – "Vendita in unico lotto" 32
QUESITO N.11 – "Stato di possesso del bene" 32
QUESITO N.12 – "Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità" 33
QUESITO N.13 – "Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica" 33
QUESITO N.14 – "*Elementi utili per la vendita del bene*" 33
QUESITO N.15 – "*Dichiarazione sulla certificazione energetica*" 34

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° 49/2023, promossa da Banca Popolare Sant'angelo S.C.P.A. - Agenzia delle Entrate Riscossione c/o [redacted]

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 10/01/2024 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

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

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.

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

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 specifichi 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 gia' 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 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

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

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

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 alleghi 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.

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

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

aa) alleghi 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) alleghi 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 29/02/2024 alle ore 15:30, presso i beni immobiliari oggetto di causa, siti a Gela in Via Butera n. 72, contraddistinti in catasto terreni al fg. 175, particelle 2663-2667, al catasto fabbricati al foglio n. 175 particelle 1474 sub. 1, al catasto terreni al foglio 175 part. 1475, in C/da Roccazzelle contraddistinto in catasto terreni al fg. 69, particelle 454 e al catasto fabbricati al foglio n. 69 particelle 439 sub. 2.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, dell' Avvocato Margherita Giurato, in qualità di Custode Giudiziario e [redacted]

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

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 immobiliari:

1) TERRENO: Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663.

2) TERRENO: Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667.

3) TERRENO: Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475.

4) IMMOBILE: Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio: 175 Particella: 1474 sub 1.

5) TERRENO: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454.

6) IMMOBILE: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio: 69 Particella: 439 sub 2.

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

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) – "*Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli*"

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

[redacted]

1. IPOTECA volontaria nascente da contratto di mutuo condizionato del 10/01/2007 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Licata repertorio n. 98325 ed iscritta il 15/01/2007 ai nn. 759/84 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede il Licata (AG) e contro la società denominata [redacted] per un montante di € 2.000.000,00 a fronte di un capitale di € 1.000.000,00 che grava sugli immobili in Gela censiti in catasto con il foglio 175 particelle 2663,2667,1474 sub 1 e foglio 69 particelle 6 e 98.
2. IPOTECA legale derivante da ruolo esattoriale del 15/12/2015, [redacted] a favore di riscossioni Sicilia SPA con sede a Caltanissetta e contro il sig. [redacted], per un montante di € 1.585.693,32 a fronte di un capitale di € 792.486,66 che grava tra gli altri anche sugli

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

immobili in Gela censiti in catasto con il foglio di mappa 69 particelle 6 e 98 per la quota di 1/7 in piena proprietà.

3. IPOTECA volontaria nascente da contratto di mutuo condizionato del 10/01/2007 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Licata [redacted] ed iscritta il 28/06/2022 [redacted] favore della banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede in Licata (AG) e contro la società denominata [redacted] 2.000.000,00 a fronte di un capitale di € 1.000.000,00 che grava sugli immobili in Gela censiti al catasto al foglio 175 particelle 2663,2667,1475,1474 sub 1 e foglio 69 particelle 6 e 98. Nella sezione "D" della predetta iscrizione si rileva testualmente:

" *La presente formalità viene presentata per inserire la particella 1475 del foglio di mappa 175 di Gela, già compresa nell'atto di mutuo del 10/01/2007 repertorio n. 98325/24266 ma erroneamente non inserita nella nota di iscrizione di ipoteca del 15/01/2007 nn. 759/84* "

4. Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/07/2023 emesso dal tribunale di Gela, repertorio [redacted] trascritto il 26/07/2023 ai nn. [redacted] a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede a Licata (AG) e contro la società denominata [redacted]

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

[redacted]

Lettera b) – **"Estratto catastale attuale e storico "**

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

COMUNE DI GELA

- **foglio 175 particella 2663**: Frutteto di classe 2, superficie 1.210 mq.

  INTESTATO a: [redacted]

- **foglio 175 particella 2667:** Frutteto di classe 2, superficie 100 mq

  INTESTATO a: [redacted]

- **foglio 175 particella 1474 sub 1**: categoria C/2 di classe 3, superficie 96 mq

  INTESTATO a: [redacted]

- **foglio 175 particella 1475**: Frutteto di classe 2, superficie 245 mq

  INTESTATO [redacted]

- **foglio 69 particella 454**: Seminativo di classe 3, superficie 35.695 mq.

  INTESTATO a: [redacted]

- **foglio 69 particella 439 sub 2**: categoria A/4 di classe 1, superficie 137 mq.

  INTESTATO a: [redacted]

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Ing. Emanuele Raniolo
Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)
Tel: 388.3496459 e-mail: [redacted] pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

[redacted]

Lettera c) – "Certificazione notarile sostitutiva"

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Andrea Scaglia notaio in Raffadali con studio in Via porta Agrigento n. 195, si rileva che, le unità immobiliari distinte in catasto nel foglio 175 part. 2663 e 2667 del Comune di Gela derivano entrambe dalla soppressione della particella 83 giusto frazionamento del 23/01/2004, pratica n. CL0116571 in atti dal 23/01/2004 (n. 116571.1/2003), di seguito descritti:

1) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663.

2) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667.

3) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475.

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio: 175 Particella: 1474 sub 1.

Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, alla società denominata [redacted], che ne è divenuta proprietaria in forza dell'atto di conferimento in società del 27/07/2006 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela, repertorio n. 97770, atto che risulta trascritto il 10/08/2006 ai nn. 9615/15514. Detto conferimento avveniva

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

da poteri dei [redacted]

[redacted] Ai predetti danti causa, le unità immobiliari di cui trattasi, erano a loro volta pervenute per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 06/05/1998 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela, repertorio n. 64188, nella maniera seguente:

- Le particelle 83 (oggi 2663 e 2667) e 1475 del foglio di mappa 175, da potere del sol[redacted] [redacted] atto risulta trascritto il 15/05/1998 ai nn. 3847/3254.

- La particella 1474 sub 1 del foglio di mappa 175, da potere dei sig.ri [redacted] atto risulta trascritto il [redacted]

Le unità immobiliari distinte in catasto nel foglio 69 particelle 439 e 454 del Comune di Gela (CL) derivano entrambe dalla soppressione della particella 6, giusta presentazione tipo mappale del 22/12/2016 Pratica n. CL 0065963 in atti dal 22/12/2016 presentano il 22/12/2016 (n. 65963.1/2016). Con la presentazione del predetto tipo mappale la particella 439 ha ricompreso per fusione anche la particella 455 che a sua volta deriva dalla soppressione della particella 98, di seguito meglio descritti:

5) TERRENO: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454.

[redacted] **6) IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio: 69 Particella: 439 sub 2.

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

Detti immobili risultano pervenuti nella maniera seguente:

- [redacted] per la quota di 1/7 indiviso ciascuno delle originarie particelle 6 e 98 del foglio di mappa 69 di Gela in virtù dell'atto di compravendita del 14/12/2001 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, repertorio n. 80068, atto che risulta trascritto in data 21/12/2001 ai nn. 14348/12568, da potere dei [redacted]

- Alla sola Sig.ra [redacted] la quota di 1/14 indiviso era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 14/12/2001 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, repertorio n. 80068, atto che risulta trascritto in data 21/12/2001 ai nn. 14348/12568, da potere dei sig.ri [redacted] Mentre la restante quota di 1/14 indiviso era pervenuta per donazione mediante l'atto del 05/06/2003 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, repertorio n. 86119, atto che risulta trascritto il 16/06/2003 ai nn. 9567/8400 da potere del [redacted].

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECA volontaria nascente da contratto di mutuo condizionato del 10/01/2007 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Licata repertorio n. 98325 ed iscritta il 15/01/2007 ai nn. 759/84 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede il Licata (AG) e contro la società denominata [redacted]

[redacted] per un montante di € 2.000.000,00 a fronte di un capitale di € 1.000.000,00 che grava sugli immobili in Gela censiti in catasto con il foglio 175 particelle 2663,2667,1474 sub 1 e foglio 69 particelle 6 e 98.

- IPOTECA legale derivante da ruolo esattoriale del 15/12/2015, [redacted] ed iscritta il 18/12/2015 ai nn. 12857/1192 a favore di riscossioni Sicilia SPA con sede a Caltanissetta e contro il sig. [redacted], per un montante di € 1.585.693,32 a fronte di un capitale di € 792.486,66 che grava tra gli altri anche sugli immobili in Gela censiti in catasto con il foglio di mappa 69 particelle 6 e 98 per la quota di 1/7 in piena proprietà.
- IPOTECA volontaria nascente da contratto di mutuo condizionato del 10/01/2007 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Licata repertorio n. 98325/24266 ed iscritta il 28/06/2022 [redacted] a favore della banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede in Licata (AG) e contro la società denominata [redacted] censiti al catasto al foglio 175 particelle 2663,2667,1475,1474 sub 1 e foglio 69 particelle 6

e 98. Nella sezione "D" della predetta iscrizione si rileva testualmente:

" *La presente formalità viene presentata per inserire la particella 1475 del foglio di mappa 175 di Gela, già compresa nell'atto di mutuo del 10/01/2007 repertorio n.* [redacted] *ma erroneamente non inserita nella nota di iscrizione di ipoteca del 15/01/2007* [redacted]

- Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/07/2023 emesso dal tribunale di Gela, repertorio n. 641/2023, trascritto il 26/07/2023 ai nn. [redacted] a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Scpa con sede a Licata (AG) e contro la società denominata [redacted]

Lettera d) – e) – "Certificato di Stato Civile degli esecutati"

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà degli esecutati relativamente ai beni pignorati, si precisa che:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted];
- [redacted]
- [redacted];

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

- [redacted] Stato Civile: Coniugato;

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

Lettera f) – "Certificato di matrimonio degli esecutati"

Dai certificati di matrimonio rilasciati dal Comune di Gela (CL) [redacted]

(CL) il [redacted] e la [redacted]

[redacted] a rogito del notaio Andrea Ciancico del distretto notarile di Catania hanno scelto [redacted] ni.

[redacted] anno [redacted] a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Cancilleri del distretto notarile di Caltanissetta hanno scelto la separazione legale dei beni.

[redacted] i rogito del Dott. Giuseppe Cancilleri del distretto notarile di Caltanissetta hanno scelto la [redacted]

[redacted] in sentenza del Tribunale di Gela in data 03/06/2019

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

[redacted] è stata dichiarata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, con sentenza del [redacted] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Al n. [redacted] P.2 S. A anno [redacted], hanno scelto la comunione legale dei beni.

[redacted] risulta che il giorno [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted] con atto [redacted] a rogito del notaio Dott.ssa Chiara Silvana Francone dei distretti di Caltanissetta e Gela, hanno scelto il [redacted].

[redacted]

Si allegano gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

Lettera g) – "Notifica del pignoramento al coniuge"

Si precisa, che il pignoramento del bene oggetto di perizia non risulta notificato ai coniugi che hanno scelto la comunione dei beni.

Si allegano gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

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

RISPOSTA AI QUESITI

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

QUESITO N.1 – "Identificazione del bene"

Gli immobili e i terreni oggetto della presente consulenza estimativa sono collocati nel Comune di Gela. I beni immobiliari sono identificati in catasto fabbricati e catasto terreni del Comune di Gela nel seguente modo:

1) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663.

2) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667.

3) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475.

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio: 175 Particella: 1474 sub 1.

5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454.

6) **IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio: 69 Particella: 439 sub 2.

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

QUESITO N.2 – "Descrizione del bene"

I beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa sono costituiti da fabbricati e terreni che verranno di seguito meglio descritti.

Il bene situato in Via Butera è costituito da un fabbricato di tipo commerciale che alla data del sopralluogo si trovava allo stato grezzo realizzato su un lotto di terreno di circa 3.031 mq e confina a Nord con la linea ferroviaria Siracusa – Caltanissetta, a Sud con la via Butera, ad Est e Ovest con altre ditte. Tutto il corpo di fabbrica risulta arretrato rispetto al filo stradale, che viene definito da una quinta in c.a. sviluppato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato. Al piano seminterrato, adibito a parcheggio, si accede attraverso una rampa a doppio senso di marcia, il piano terra è adibito ad attività commerciale ed è caratterizzato da un portico prospiciente la via Butera e da due piccole corti aperti su un lato, a Nord e a Sud, al primo piano e al piano secondo, come da progetto trovano posto una serie di uffici da realizzare. Il fabbricato è stato regolarmente costruito con concessione edilizia n. 57/2005, rilasciata dal Comune di Gela.

Del compendio immobiliare oggetto di perizia fa parte anche un appezzamento di terreno ed un fabbricato rurale sito in C.da Roccazzelle contraddistinto al foglio 69 part. 454 e part. 439. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 99/2024 rilasciato dal comune di Gela detto compendio immobiliare ricade in Z.T.O. E1 (Verde Agricolo) ed è costituito da un appezzamento di terreno di superficie mq 35,695 non coltivato e da un fabbricato rurale [redacted] di superficie mq 137, con corte esclusiva. Nel complesso l'immobile nel suo insieme si trova in buone condizioni,

mentre il terreno risulta incolto.

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 Gela, il fabbricato sito in Gela nella via Butera oggetto della presente consulenza estimativa, risulta costruito con regolare concessione edilizia n. 57 del 27/06/2005.

Il fabbricato rurale [redacted] sito in Gela nella Contrada Roccazzelle 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 Gela, il fabbricato sito in Gela nella via Butera oggetto della presente consulenza estimativa, risulta costruito con regolare concessione edilizia n. 57 del 27/06/2005.

Il fabbricato rurale [redacted] sito in Gela nella Contrada Roccazzelle risulta costruito in data antecedente al 2 settembre 1967.

QUESITO N.5 – "Certificato di destinazione urbanistica"

I fabbricati e i terreni siti nel comune di Gela ricadono nelle zone D1 e E1 come si evince **nel PRG adottato**

- **foglio 175 particella 2663**: ricade in parte Z.T.O. D1 (Aree per attività commerciali al dettaglio) e in piccola parte in viabilità di progetto prescrittiva.

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

- **foglio 175 particella 2667**: ricade in toto in Z.T.O. D1 (Aree per attività commerciale al dettaglio).
- **foglio 69 particella 454**: ricade in toto in Z.T.O. E1 (verde Agricolo).

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) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663.

2) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667.

3) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475.

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio: 175 Particella: 1474 sub 1.

5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454.

6) **IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio: 69 Particella: 439 sub 2.

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

QUESITO N.7 – "Quota di possesso del bene"

La quota di possesso della parte degli esecutati sui beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura catastali immobili), è la seguente:

1) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663.
[redacted] proprietà – quota: 1/1

2) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667.
[redacted]; proprietà – quota: 1/1

3) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475.
[redacted] proprietà – quota: 1/1

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio:175 Particella: 1474 sub 1.
[redacted] proprietà – quota: 1/1

5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454.
[redacted]; proprietà – quota: 143/1000
[redacted] proprietà – quota: 1/7
[redacted]; proprietà – quota: 1/7

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

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

[redacted] proprietà – quota: 1/7

6) IMMOBILE: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio: 69 Particella: 439 sub 2.

[redacted]; proprietà – quota: 143/1000

[redacted] proprietà – quota: 1/7

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

[redacted] proprietà – quota: 1/7

[redacted]; proprietà – quota: 1/7

QUESITO N.8 – "Provenienza del bene"

Il compendo immobiliare oggetto di perizia collocati nel Comune di Gela, sono pervenuti alla società [redacted] per l'intera proprietà nel seguente modo:

- Terreno in territorio di GELA in via Butera, snc identificato in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 175 Particella 2663, Terreno in territorio di GELA in via Butera, snc identificato in

catasto terreni del Comune di Gela al foglio 175 Particella 2667, Terreno in territorio di GELA in via Butera, snc identificato in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 175 Particella 1475, Magazzino in territorio di GELA, via Butera, snc identificato in catasto fabbricati al Foglio 175 Particella: 1474 sub 1, in forza dell'atto di conferimento in società del 27/07/2006 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela, repertorio n. 97770, atto che risulta trascritto il 10/08/2006 ai nn. 9615-15514. Detto conferimento avveniva da potere dei sig.ri [redacted]. Ai predetti danti causa, le unità immobiliari di cui trattasi, erano a loro volta pervenute per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 06/05/1998 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela, repertorio n. 64188, nella maniera seguente:

- Le particelle 83 (oggi 2663 e 2667) e 1475 del foglio 175, da potere del solo [redacted] l'atto risulta trascritto il 15/05/1998 ai nn. 3847-3254.

- La particella 1474 sub 1 del foglio 175, da potere dei sig.ri [redacted] e [redacted] l'atto risulta trascritto il 15/05/1998 ai nn. 3846-3253.

La restante parte dei beni oggetto di perizia collocati nel Comune di Gela, sono pervenuti ai sig.ri nella maniera seguente:

- Immobile in territorio di Gela nella C/da Roccazzelle identificato in catasto fabbricati del

Comune di Gela al Foglio 69 Particella 439 sub 2.

- Terreno in territorio di Gela nella C/da Roccazzelle identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al Foglio 69 Particella 454.

Ai sig.ri [redacted] proprietaria per la quota di 143/1000, in regime di separazione dei beni, [redacted] proprietario per la quota di 1/7 in regime di comunione dei beni, [redacted] proprietario per la quota di 1/7 in regime di comunione dei beni, [redacted] proprietario per la quota di 1/7 in regime di separazione dei beni, [redacted], proprietario per la quota di 1/7 in regime di comunione dei beni, [redacted] proprietario per la quota di 1/7 in regime di comunione dei beni e [redacted], proprietario per la quota di 1/7 in regime di comunione dei beni. [redacted] per la quota di 1/7 indiviso ciascuno delle originarie particelle 6 e 98 del foglio 69 di Gela in virtù dell'atto di compravendita del 14/12/2001 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, repertorio n. 80068, atto che risulta trascritto in data 21/12/2001 ai nn. 14348-12568, da potere dei sig.ri [redacted] Alla sola [redacted] la quota di 1/14 indiviso era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 14/12/2001 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela,

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

foglio	particella	Superficie in mq	Valore stimato €/m²	Valore di mercato €
175	2663–2667- 1475–1474	3.031 mq	€ 800,00	€ 2.424.800,00
69	454	35.695 mq	€ 2,00	€ 71.390,00
69	439/2	137 mq	€ 710,00	€ 97.270,00
			Valore di mercato totale:	**€ 2.593.460,00**

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia è di **Euro 2.593.460,00** (Euro duemilionicinquecentonovantatremilaquattrocentosessanta/00). Il trasferimento dell'immobile è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a società a responsabilità limitata.

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

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 Gela dalla consultazione del P.R.G. comunale, si rileva che i beni oggetto di pignoramento non risultano soggetti 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 dei beni 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 i beni possono essere così indicati:

1) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2663, mq 1.210

2) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 2667, mq 100

3) **TERRENO:** Indirizzo – Via Butera, snc GELA Tipo Catasto: Terreni
Classe/Tipologia: Frutteto : Sez: Foglio: 175 Particella: 1475, mq 245

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Butera, snc p.t. GELA Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C/2) locali di deposito e magazzini : Sez: Foglio: 175 Particella: 1474 sub 1, mq 108

repertorio [redacted], atto che risulta trascritto in data 21/12/2001 ai nn. 14348-12568, da potere dei sig.ri [redacted] Mentre la restante quota di 1/14 indiviso era pervenuta per averla ricevuta in donazione mediante l'atto del 05/06/2003 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela, repertorio n. 86119, atto che risulta trascritto il 16/06/2003 ai nn. 9567-8400 da potere del sig. [redacted]

QUESITO N.9 – "Valutazione del bene"

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili similari 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 fabbricati e i terreni non coltivati, dallo stato di conservazione dei beni 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 ad uso commerciale e direzionale e i terreni non coltivati 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:

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

QUESITO N.10 – "Vendita in unico lotto"

Per il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita in due lotti separati, in quanto il bene immobiliare risulta ben divisibile.

In particolare, per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

LOTTO 1: Edificio allo stato grezzo adibito ad attività commerciale e direzionale per un totale di mq 3.031 mq sito nel Comune di Gela nella Via Butera, con destinazione piano seminterrato parcheggi, piano terra attività commerciale, piano primo e secondo uffici.

Identificati in catasto del comune di Gela al foglio 175 part. 2663 – 2667 – 1475 - 1474

Valore di mercato totale: € 2.424.800,00

LOTTO 2: Immobile sito nel Comune di Gela nella C/da Roccazzelle costituito da un fabbricato rurale con corte esclusiva per un totale di 160 mq ed un appezzamento di terreno di mq. 35.695.

Identificati in catasto del comune di Gela al foglio 69, particella 439 sub. 2, part. 454

Valore di mercato totale: € 168.660,00

QUESITO N.11 – "Stato di possesso del bene"

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati, alla data del sopralluogo, dai debitori.

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, i beni in esame risultano acquisiti anteriormente rispetto alla trascrizione del pignoramento.

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

5) TERRENO: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo : Sez: Foglio: 69 Particella: 454, mq 35.695

6) IMMOBILE: Indirizzo – C/da Roccazzelle GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A/4) abitazione di tipo popolare : Sez: Foglio:

69 Particella: 439 sub 2, mq 137

QUESITO N.15 – "*Dichiarazione sulla certificazione energetica*"

In uno dei beni oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica per l'abitazione contraddistinta al catasto del comune di Gela al foglio 69, particella 439 sub 2.

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° 7 lettere raccomandate A/R, n° 7 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- visure catastali;
- estratto di mappa;
- Planimetria;
- Certificazione di destinazione Urbanistica;

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

- Concessione edilizia n.57/2005;

- estratto dell'atto di matrimonio;

- Certificati di residenza;

- Nota di iscrizione al ruolo;

- Atto di pignoramento;

- documentazione fotografica;

- certificazione APE.

Gela li, 10/04/2023

IL C.T.U.

Dott. ing. Emanuele Raniolo