

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE:

N. 43/2021 R.G. Es

PROMOSSA DA:

BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. - RAPPRESENTATA E
DIFESA DALL'AVV. ALFIO CENTAMORE;

CONTRO :

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido



1.	Premessa	3
2.	Operazioni Peritali	7
3.	Ubicazione e Descrizione	7
4.	Dati catastali	8
5.	Provenienza e Proprietà del Bene	9
6.	Stato di Possesso	10
7.	Conformità urbanistica	10
8.	Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	11
9.	Criterio di Stima e Valutazione economica	12
10.	Classe Energetica	12
11.	Risposta ai Quesiti	13
12.	Allegati	14
	Report Fotografico	15



1. Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, ha disposto la nomina a consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Candido, con studio in Gela in Via Morselli n. 12, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 1273. Il sottoscritto è comparso dinanzi al giudice Dott.ssa Patrizia Castellano il 16/06/2022 per il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione mi ha sottoposto I seguenti 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.
- 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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;

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;

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;

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;

Allegli 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 fabbrici.

10. 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 allegli 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. Specifici 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;

11. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

12. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

13. 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;

Alleggi 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

Alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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;

14. 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.

3. Ubicazione e Descrizione

Il Bene oggetto di stima è il seguente:

- Appartamento in Villino, vani 9, sito in Gela nella via Vico Cav Salvatore Tagliarino n.18, distinto in Catasto al Foglio 139 particella 1533.

Le coordinate geografiche dell'immobile sono le seguenti:

- Latitudine: 37,0868
- Longitudine: 14,2272

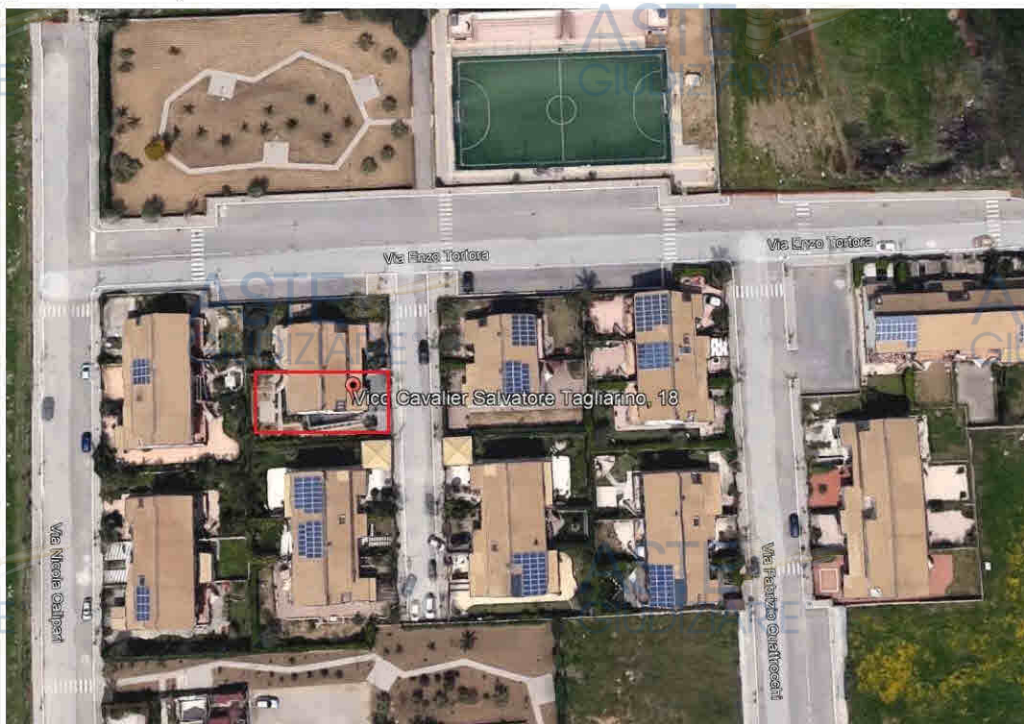


Figura 1 – Aerofotogrammetria Ubicazione immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento rientra nel programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica convenzionata per la costruzione di alloggi sociali, su un'area edificabile sita nel piano P.E.E.P. n.1. L'immobile ricade nel territorio del Comune di Gela zona di nuova espansione posta a Nord-Ovest adiacente la via Butera ed esattamente in via Vico Cav Salvatore Tagliarino n.18.

La costruzione è stata realizzata ed ultimata negli anni 2008/2009 dalla società cooperativa edilizia "La Margherita".

La costruzione è realizzata con struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato costituita da Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo con copertura a doppia falda con tegolato.

L'unità immobiliare confina a Nord con altra unità abitativa avente Particella catastale n.1531, mentre a sud, est ed Ovest ha una corte di pertinenza di proprietà della stessa.

I prospetti risultano essere rifiniti ed in buono stato, mentre gli infissi del piano primo dall'esterno risultano con persiane in alluminio di colore marrone. Essendo che non è stato possibile l'accesso, basandomi solamente su dati documentali, l'unità abitativa è composta da:

- Piano Interrato sono presenti due locali tecnici di altezza 2,65 m;
- Piano Terra Ingresso con disimpegno, un bagno, cucina e vano scala avente altezza di 2,80 mt;
- Piano Primo vano scala, disimpegno, due wc e tre vani uno con affaccio finestra lato est, e due con affaccio balcone lato ovest, avente altezza 3,20 mt;

Il tutto come anche rappresentato in planimetria catastale allegata.

La superficie commerciale risulta pari a circa 180 mq.

Tutto quello che riguarda: le rifiniture interne, gli impianti tecnologici, lo stato di conservazione dell'unità abitativa e la conformità urbanistica sulla distribuzione interna con lo stato dei luoghi, non è stato verificato in quanto non è stato possibile l'accesso all'interno dell'abitazione.

4. Dati catastali

Il Bene risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela (Codice D960), presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, avente i seguenti dati catastali:

- Appartamento in villino sito nel Comune di Gela, Via vico cav Salvatore Tagliarino n.18, distinto in catasto NCEU Foglio 139 Particella 1533, categoria A/7 (abitazione in villini) , classe 2, vani 9, con rendita catastale di Euro 790,18, piano S1-T-1, Superficie totale 180 mq, totale escluse aree scoperte 171 mq.

5. Provenienza e Proprietà del Bene

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. _____ notaio in Perugia, ed in particolare dalle risultanze dello Storico Ventennale si ha la seguente **PROVENIENZA**:

- **Caltanissetta rp 8319 rg 11366 del 13-08-2010, atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia, atto pubblico notarile numero 10237/4935 del 05-08-2010 notaio Bartoli Andrea di Riesi C.F. BRTNDR70D09C351X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Gela NCEU fgl.139 p.lla 1533, OLIVASTRO n° S.N.C., a/7 - appartamento in villino, vani 9; posto ai piani sotterraneo, terreno, 1°.**

Società coop. La Margherita (contro) sede di Gela C.F. 82003050851 1/1 di piena proprietà. N.B.: nel quadro D della nota è riportato: Quanto oggetto del trascrivente è stato assegnato ed accettato, a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, nonché con tutti i diritti, obblighi e vincoli nascenti dalla citata convenzione ex art. 35, legge 22/10/1971, n. 865 stipulata con il Comune di Gela che qui devono intendersi come letteralmente ed integralmente ripetuti e trascritti, e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla partecipazione all'associazione di comprensorio "Modernopoli", che la parte assegnataria ha dichiarato di ben conoscere ed accettare;

- **Caltanissetta rp 40 rg 44 del 04-01-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 99334/25053 del 19-12-2007 notaio Cancilleri Giuseppe di Gela C.F. CNCGPP47S08B302D, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Gela NCT fgl.139 p.lla 1035, terreno Are 56 Ca 86. Quote di proprietà: _____ società cooperativa (favore) sede di Gela C.F. 01334940853 1/1 di piena proprietà, Comune di Gela (contro) sede di Gela C.F. 82000890853 1/1 di piena proprietà. N.B. nel titolo del presente atto la soc. La Margherita viene indicata con C.F.82003050851 e con P.Iva 01334940853;**

- **Caltanissetta rp 11926 rg 18063 del 15-11-2005, atto amministrativo, espropriazione per pubblica utilità, atto pubblico amministrativo numero 756 del 25-10-2005 pubblico ufficiale _____ Gela, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Gela NCT fgl.139 p.lla 1035, terreno Are 56 Ca 86. Quote di proprietà: Comune di Gela (favore) sede di Gela C.F. 82000890853 1/1 di piena _____ come bene personale;**

- **Caltanissetta rp 6102 rg 8740 del 06-06-2005, atto tra vivi, convenzione edilizia, atto pubblico notarile numero 93887/22633 del 11-05-2005 notaio _____ di Gela C.F. _____ unità negoziale 1.Gela NCT fgl.139 p.lla 1035, terreno Are 56 Ca 86. Quote di proprietà: Società cooperativa la margherita (favore) sede di Gela C.F. 82003050851 1/1 di superficie, Comune di Gela (contro) sede di Gela C.F. 82000890853 1/1 di superficie;**

- **Caltanissetta rp 193 del 04-01-1952, atto tra vivi, donazione accettata, atto del 05-12-1951 notaio _____ na. Quote di proprietà: _____**

6. Stato di Possesso

L'immobile oggetto di causa, è detenuto dalla Debitrice, nonché proprietaria.

7. Conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del PRG del Comune di Gela in ZONA C4.1 Area di edilizia residenziale convenzionata con programmi costruttivi di iniziativa pubblica, chiamate aree P.E.E.P. N.1.

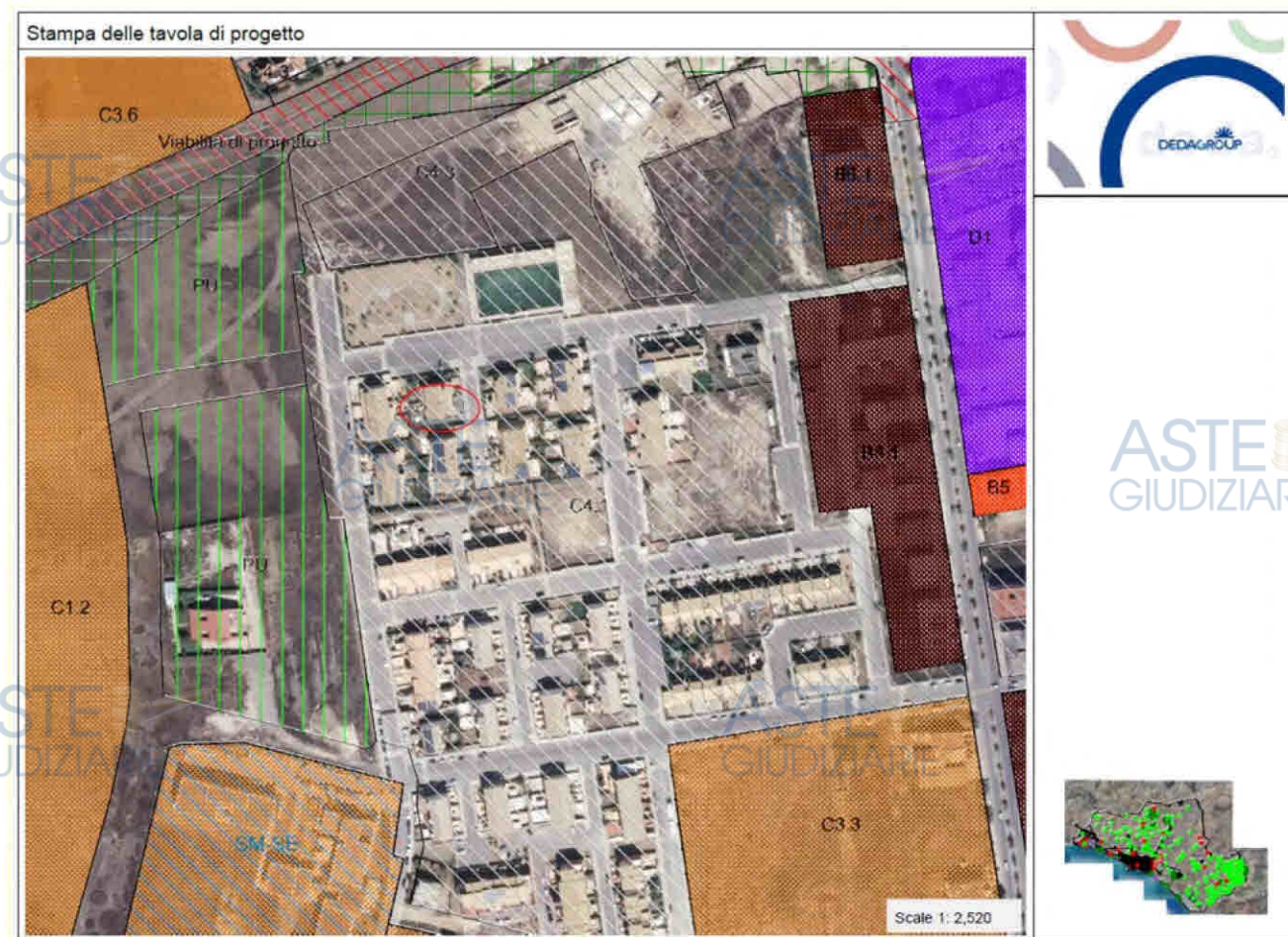


Figura 2 – Stralcio PRG_Comune di Gela

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Gela, risulta che è stata rilasciata regolare concessione edilizia N.71 del 27 Luglio 2005 alla cooperativa " " legale rappresentante Sig. Tinnirello Gian Luca.

Risulta anche rilasciato il Certificato di Agibilità n.56 del 2009.

Non si è potuto solamente accertare la conformità con lo stato dei luoghi ed un eventuale sanatoria amministrativa in quanto non è stato possibile l'accesso pertanto si rimanda ad un eventuale integrazione peritale ove sia richiesto.

8. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio

o, notaio in Perugia, ed in particolare

dalle risultanze dello Storico Ventennale si hanno i seguenti **GRAVAMI**:

1. Caltanissetta rp 8316 rg 9661 del 22-09-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 578/2021 del 06-09-2021 pubblico ufficiale Tribunale di Gela C.F. 82002780854. Unità negoziale 1.Gela NCEU fgl.139 p.lla 1533, a/7 - appartamento in villino, vani 9. Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà,
2. Caltanissetta rp 3465 rg 9830 del 29-05-2006, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto pubblico notarile numero el 23-05-2006 notaio C: pe di Gela C.F. CN 2D, importo totale 5.000.000,00 Euro, importo capitale 2.500.000,00 Euro, spese 2.500.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,016%, durata anni 30. Unità negoziale 2.Gela NCT fgl.139 p.lla 1035, terreno Are 56 Ca 86. Quote di proprietà: Sanpaolo Imi s.p.a. (favore) sede di Torino C.I 1/1 di piena proprietà superficiaria, Società coop. la margherita (contro) sede di Gela C.F. 01112610850 1/1 di piena proprietà superficiaria. Elenco annotazioni: Ann. rp. 1278 del 10-12-2009 Frazionamento in quota (rep 8556/3576 del 07-07-2009) e Ann. rp. 268 del 12-03-2010 Frazionamento in quota (rep. 8556/3576 del 07-07-2009).

9. Criterio di Stima e Valutazione economica

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, sita nel Comune di Gela, la stima è stata eseguita ricercando il più probabile prezzo di mercato per compravendita immobiliare (Stima Comparativa).

La metodologia applicata consiste nella raccolta dei dati necessari a formulare una corretta valutazione del bene, attraverso lo studio e l'individuazione di molteplici aspetti come l'ubicazione, la valutazione dell'età, lo stato di conservazione, l'aspetto e il pregio delle parti comuni e degli accessori, la panoramicità, i fattori ambientali (salubrità della zona, silenziosità inquinamento atmosferico), i parcheggi, i mezzi pubblici, e i servizi di vicinato. Una volta raccolti questi dati, si passa all'operazione di stima della singola unità immobiliare, applicando l'approccio comparativo, considerando le compravendite di proprietà simili o sostitutive e i relativi dati di mercato, stabilendo quindi una stima del valore mediante processi di confronto. In generale una corretta valutazione, prevede che l'immobile sia valutato confrontandolo con le compravendite di proprietà simili per tipologia, localizzazione, ampiezza, variabili sociali, ecc., concluse sul libero mercato in date non antecedenti ad un anno.

Pertanto dopo avere analizzato tutti questi parametri si è conclusa una valutazione economica pari a:

- Appartamento in Villino, vani 9, sito in Gela nella via Vico Cav. Salvatore Tagliarino n.18, Piano S1-T-1 distinto in Catasto al Foglio 139 particella 1533, probabile valore di mercato pari ad Euro **€ 216.000,00 (Duecentosedicimila Euro/00)**

IMMOBILE DI PROPRIETA'							
IMMOBILE	PIANO	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE TOTALE [mq]	PREZZO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
VILLETTA	S1-T-1	VICO CAV SALVATORE TAGLIARINO n. 18	139	1533	180	1 200,00 €	216 000,00 €

N.B. Il valore di mercato pari ad Euro € 216.000,00 non tiene conto di eventuali sanzioni amministrative relative ad una possibile sanatoria in quanto non è stato possibile l'accesso.

10. Classe Energetica

In riferimento all'unità immobiliare in questione, non è stata possibile determinare la Classe energetica in quanto non si conoscono gli impianti tecnologici esistenti e le finiture perché non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno della proprietà per le motivazioni su esposte.

Pertanto si rimanda la valutazione della stessa ad un'integrazione peritale ove richiesto.

11. Risposta ai Quesiti

Risposta ai Quesiti posti dal Giudice parte preliminare:

- a) Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco;
- b) Nella certificazione notarile depositata è presente l'estratto catastale attuale e storico;
- c) I dati catastali sono indicati nella Certificazione notarile;
- d) Non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato;

Risposta ai Quesiti posti dal Giudice parte successiva:

- 1. Per il quesito n.1, Il bene è stato identificato vedi cap. 3 Ubicazione e Descrizione e cap. 4 Dati Catastali;
- 2. Per il quesito n.2, Ubicazione Descrizione del bene vedi cap. 3;
- 3. Per il quesito n.3, Accertare la data di costruzione Vedi cap. 7 Conformità Urbanistica;
- 4. Per il quesito n.4, Accertare la licenza o concessione edilizia Vedi cap. 7 Conformità Urbanistica;
- 5. Per il quesito n.5, Non è necessario il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di Fabbricato;
- 6. Per il quesito n.6, Identificazione catastale dell'immobile vedi cap. 4;
- 7. Per il quesito n.7, L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dell'esecutato, non risultano comproprietari;
- 8. Per il quesito n.8, Vedi cap. 5 Provenienza e proprietà del Bene e cap. 8 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- 9. Per il quesito n.9, Per la determinazione del valore dell'immobile Vedi cap. 9 Criteri Di Stima E Valutazione Economica;
- 10. Per il quesito n.10, Accertare lo stato di possesso del Bene vedi cap. 6;
- 11. Per il quesito n.11, Il bene pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità;
- 12. Per il quesito n.12, Vedi Report Fotografico;
- 13. Per il quesito n.13, Vedi cap. 3 Ubicazione e Descrizione;
- 14. Per il quesito n.14, Vedi cap. 10

12. Allegati

Di seguito elenco Allegati:

- Report Fotografico;
- Verbale di sopralluogo;
- Visura Catastale aggiornata;
- Planimetria Catastale;
- Concessione edilizia e Progetto approvato;
- Stralcio Foglio di mappa;
- Stralcio PRG;
- Email PEC;

GELA, 12/09/2022

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido




Firmato Da: SEBASTIANO CANDIDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3589679da2948bb8

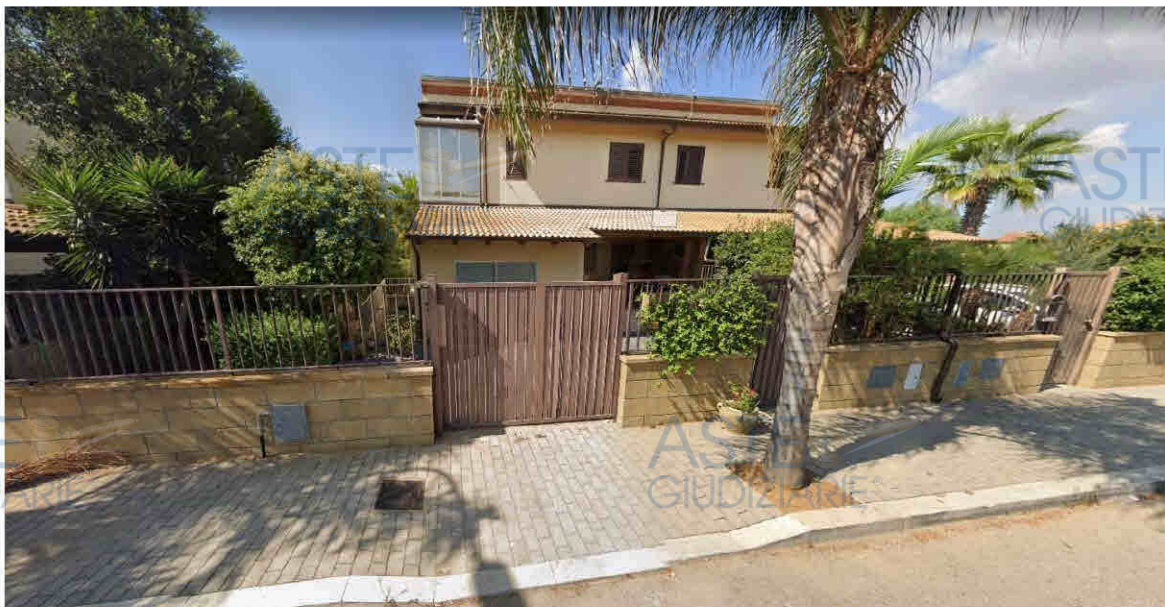


Figura 3 - Foto Ingresso Villetta

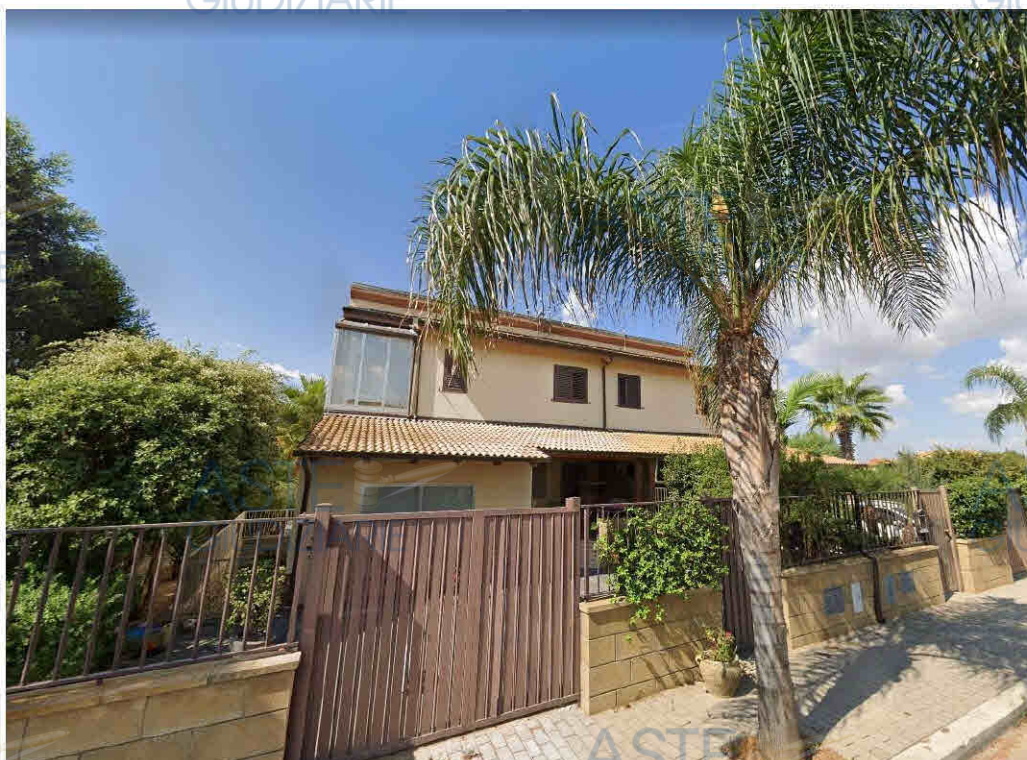


Figura 4 - Foto Ingresso Villetta





Figura 5 - Foto Ingresso Unità abitativa Villetta laterale

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/09/2022

Dati identificativi: Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 139 Particella 1533

Classamento:

Rendita: Euro 790,18

Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 9 vani

Indirizzo: VICO CAV SALVATORE TAGLIARINO n. 18 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 180 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 171 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2021 Pratica n. CL0029097 in atti dal 15/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9052.1/2021)

Annotazioni: Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 139 Particella 1533

COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. CL0098468
in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 1286.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 139 Particella 1533

> **Indirizzo**

VICO CAV SALVATORE TAGLIARINO n. 18 Piano
S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2021
Pratica n. CL0029097 in atti dal 15/09/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
9052.1/2021)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 790,18**
Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **9 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2008
Pratica n. CL0112350 in atti dal 11/11/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9057.1/2008)

Annotazioni: Classamento e/o rendita rettificati con
procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. CL0019754 del
24/02/2009

➤ **Dati di superficie**

Totale: **180 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **171 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/10/2008, prot. n. CL0098468

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/08/2010 Pubblico ufficiale BARTOLI
ANDREA Sede RIESI (CL) Repertorio n. 10237
registrato in data - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI
COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello
Unico n. 8319.1/2010 Reparto PI di CALTANISSETTA
in atti dal 13/08/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta

Dichiarazione protocollo n. CL0098468 del 10/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Contrada Olivastro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 139

Particella: 1533

Subalterno:

Compilata da:

Maganuco Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Caltanissetta

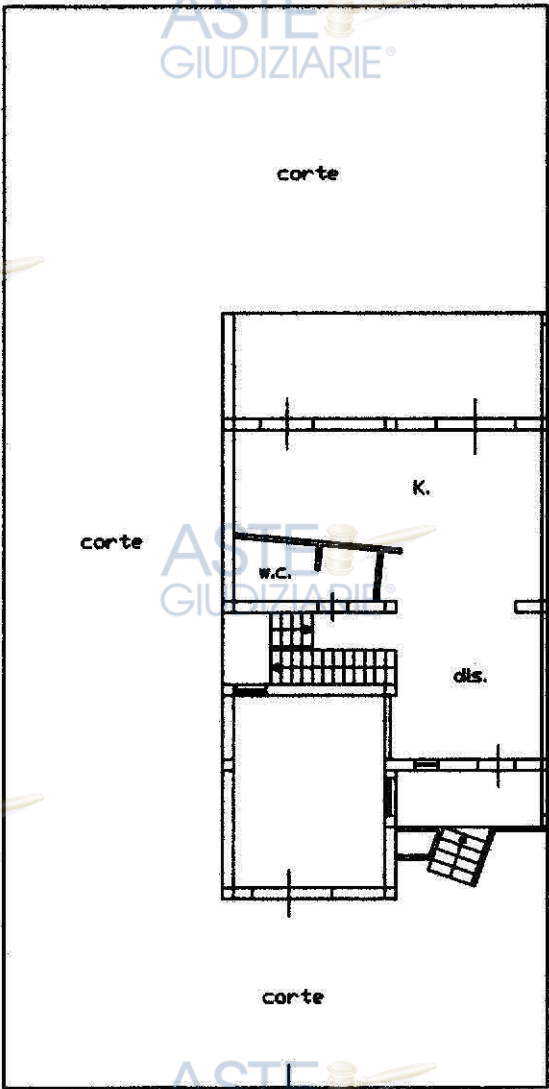
N. 1428

Scheda n. 1

Scala 1:200

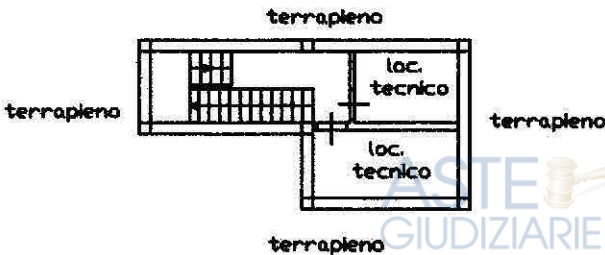
PANTA PIANO TERRA

H= 2,80 mt.



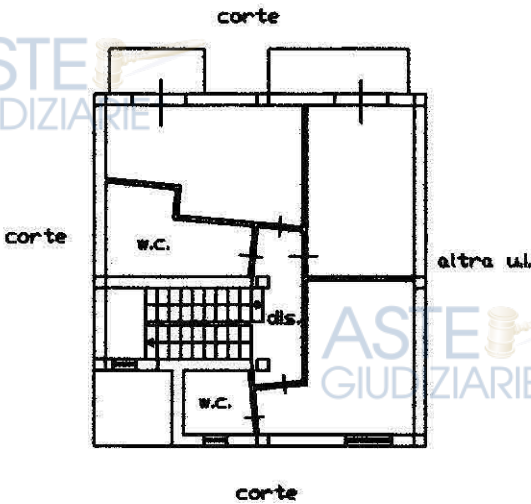
PANTA PIANO INTERRATO

H= 2,65 mt.



PANTA PRIMO PIANO

H= 3,20 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2022 - n. T313434 - Richiedente: CNDST86M16D960I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

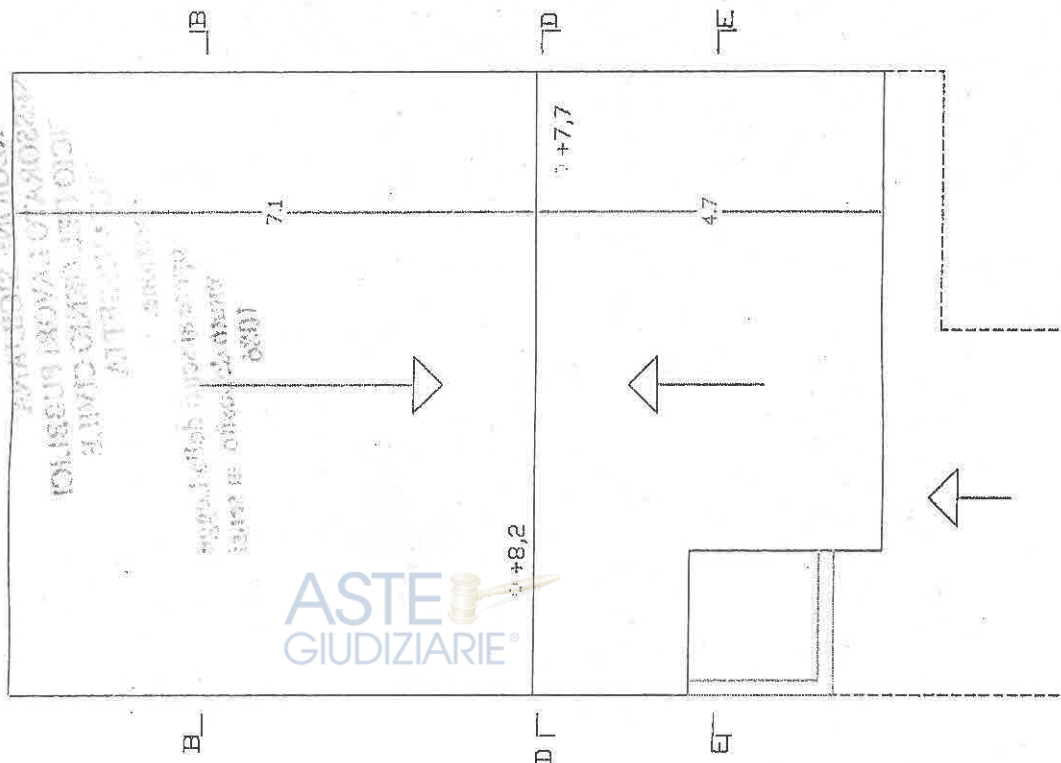
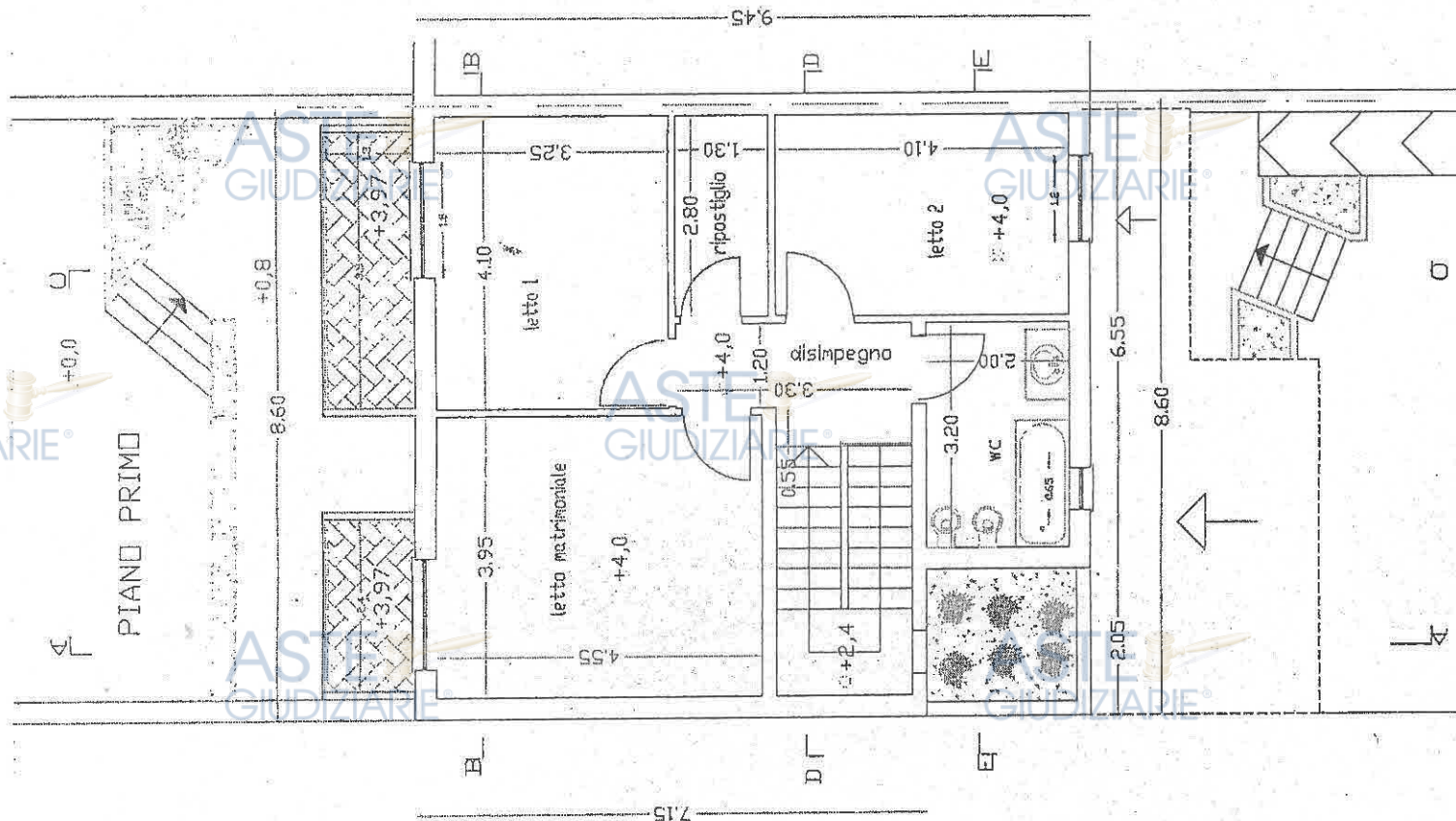


TAVOLA N°5

Scala 1:100

STUDIO TECNICO GRANVILLANO
VIA MARTORANA 127 - GELA - TEL./FAX 0933 908184

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PEOP
TIPOLOGIA: VILLETTE A SCHIERA
COOP "LA MARGHERITA" tipo A

PIANTE QUOTATE

COMUNE DI GELA

(Provincia di Caltanissetta)

COOPERATIVA "LA MARGHERITA"

PROGRAMMA COSTRUTTIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA CONVENZIONATA - AREA P.E.E.P. N° 1

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI N° 30 ALLOGGI
TIPOLOGIA VILLETTE UNIFAMILIARI A SCHIERA



ELABORATI GRAFICI :

- ☐ 1 Corografia generale
- ☐ 2 Planimetria generale piano PEEP n. 1
- ☐ 3 Stralcio piano PEEP con impianti tecnologici
- ☐ 4 Planimetria sistemazione esterna dell'alloggio tipo
- ☐ 5 Piante quotate
- ☒ 6 Prospetti e sezioni
- ☐ 7 Pianta con impianti tecnologici
- ☐ 8 Piante con arredi
- ☐ 9 Assonometrie - prospettive render

1:5000
1:2000
1:500
1:200
1:100
1:100
1:100
1:50

ALLEGATI :

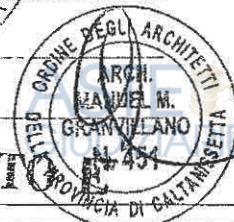
- ☐ 1 Relazione tecnica
- ☐ 2 Dati tecnici
- ☐ 3 Relazione geologica

Data

IL COMMITTENTE :

I PROGETTISTI :

Cooperativa Edilizia a r.l.
LA MARGHERITA



**IL PRESENTE PROGETTO
E' STATO AUTORIZZATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA**

71 del 27 LUG. 2005

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Maurizio M. Granvillano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e' vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO LATERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO LATERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO PROSPICIENTE ZONA VERDE

PROSPETTO PROSPICIENTE STRADA DI PIANO

Firmato Da: SEBASTIANO CANDIDO Emesso Da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3589679da2948bb8

TAVOLA N°6 Scala 1:100

STUDIO TECNICO

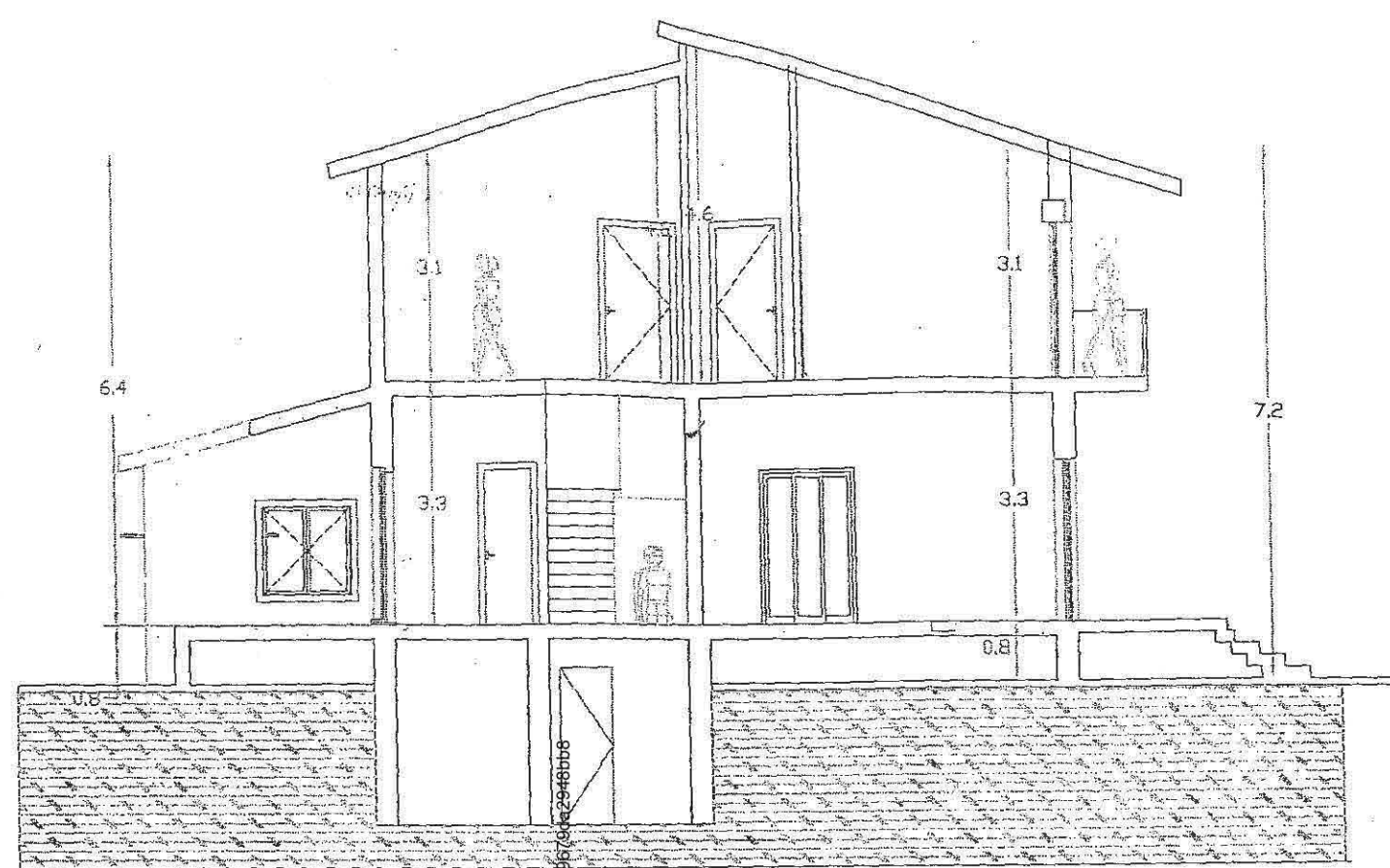
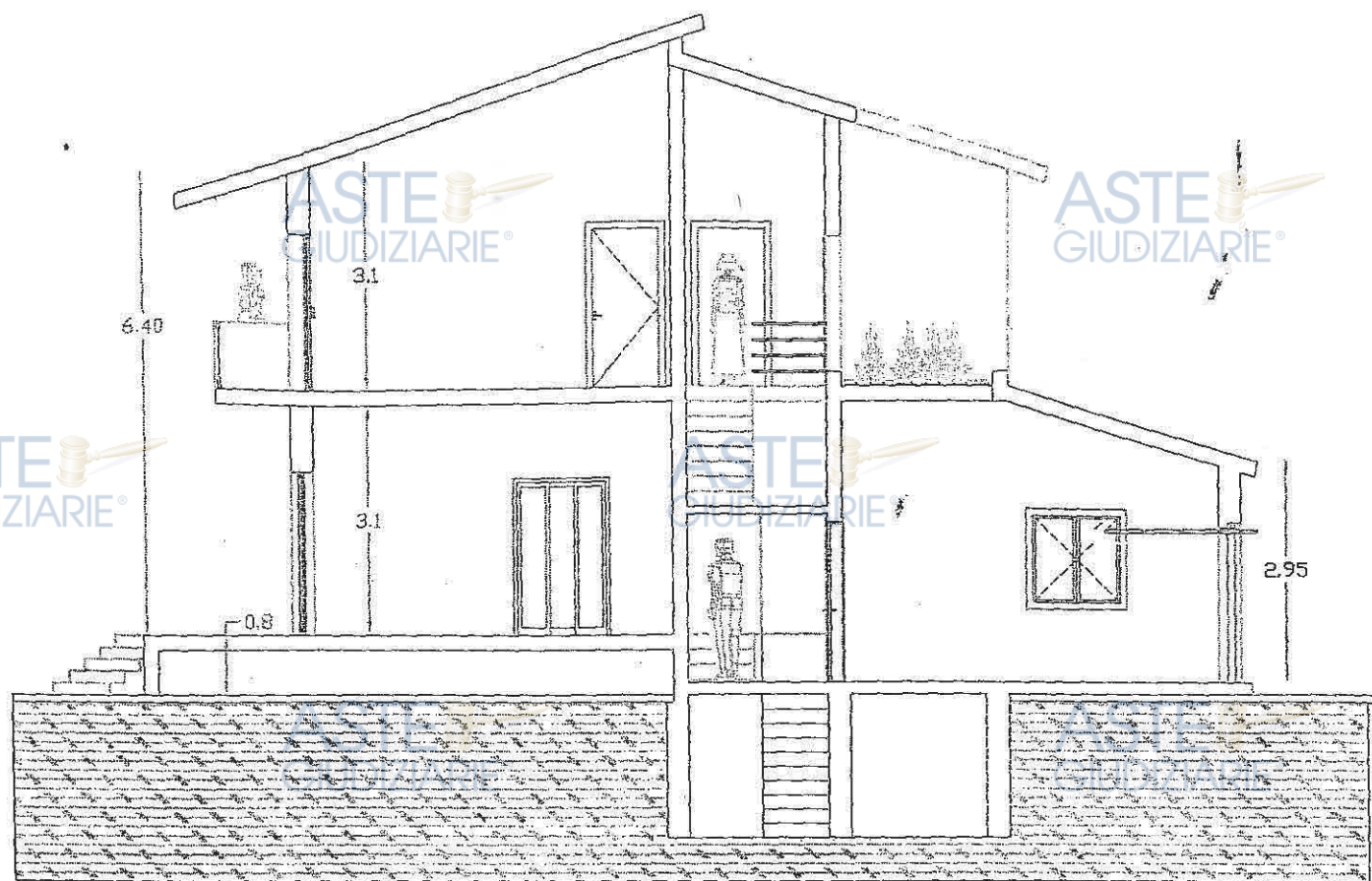
VIA MARTORANA 127 GELA TEL/FAX 0933 908184

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PEEP
TIPOLOGIA: VILLETTE A SCHIERA
COOP "LA MARGHERITA" tipo A

ASTE
GIUDIZIARIE®

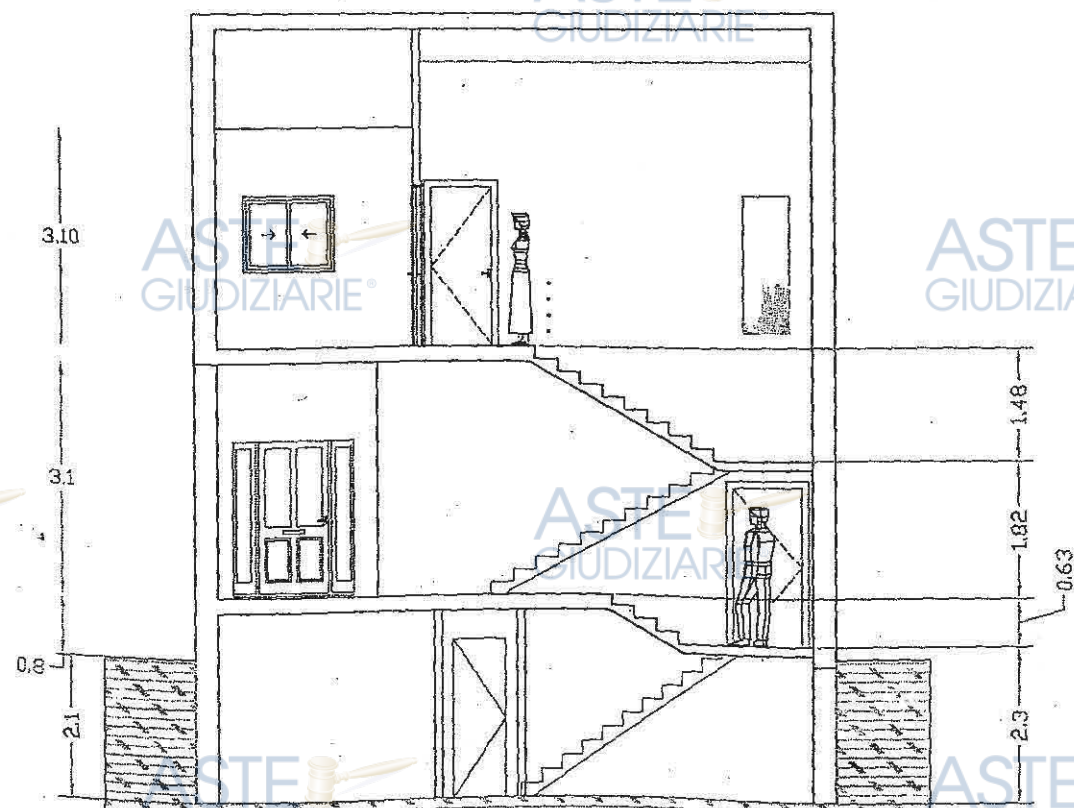
ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione CC



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione DD



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SEBASTIANO CANDIDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 35896794e2946bb6

TAVOLA N°6	Scala 1:100
STUDIO TECNICO VIA MARTORANA 127 - GELA - TEL./FAX 0933 908184	
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PEOP TIPOLOGIA: VILLETTE A SCHIERA	
COOP "S. GIUSEPPE" 1° po A	



