

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo N. 14/2020 R.G.Es.

promosso da

Credito Valtellinese S.p.A.

contro

Debitrice esecutata

Relazione Tecnica d'Ufficio

C.T.U. dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

Tel. 3403937797

22 Gennaio 2021

**Nell'allegato n. 11 le ricevute dell'invio
della relazione tecnica d'ufficio alle parti**

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es., promosso da **Credito Valtellinese S.p.A.** contro **debitrice esecutata** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- b) *Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*
- c) *Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e) *Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le*

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- h) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- i) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- j) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- k) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- l) Allegare 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;*
- m) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- n) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- o) Verificare 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 quota;*
- p) Accertare, altresì, 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 provvedere a redigerlo.*

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

1. Incarico

Con ordinanza del 26/08/2020, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 sez. A dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 19/11/2020 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato da accertare e valutare, oggetto della presente procedura, si trova nel Comune di Gela in via Pozzillo n. 105, al settimo piano di uno stabile. Dal punto di vista catastale è censito al foglio 146, particella 188, sub. 20, indicato erroneamente al piano terra.

3. Operazioni peritali

Il CTU ha convocato le parti sui luoghi di causa per il 21/12/2020 a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (allegato n. 1). Recatosi sul posto, il sopralluogo è stato effettuato in presenza della debitrice e del padre della stessa signora. Il consulente ha eseguito i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico e redatto il verbale (allegato n. 2).

Tra il 20/11/2020 ed il 04/01/2021 il CTU ha reperito i documenti necessari per rispondere ai quesiti del mandato, quali: la planimetria

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

e le visure catastali, gli atti notarili, le trascrizioni e le iscrizioni nei Registri Immobiliari. Ha altresì verificato la situazione urbanistica dell'immobile.

4. Risposte ai quesiti del mandato

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

L'immobile pignorato è un appartamento ad uso abitazione posto al settimo piano di uno stabile sito nel Comune di Gela, in via Pozzillo n. 105. È composto da cinque vani, con annessa la comproprietà in proporzione di tutti gli accessori condominiali. Il fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato è costituito da nove piani fuori terra ed è dotato di ascensore. Si trova in una zona periferica di Gela, nei pressi della via Venezia, vicino lo stadio Comunale e non distante dalla stazione ferroviaria (figg. 1 e 2). Internamente l'appartamento, rifinito ed in buono stato di manutenzione, è suddiviso in una cucina, un soggiorno, una camera da letto, uno studio, un bagno, un ripostiglio, un corridoio ed un balcone. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento e del gas metano.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

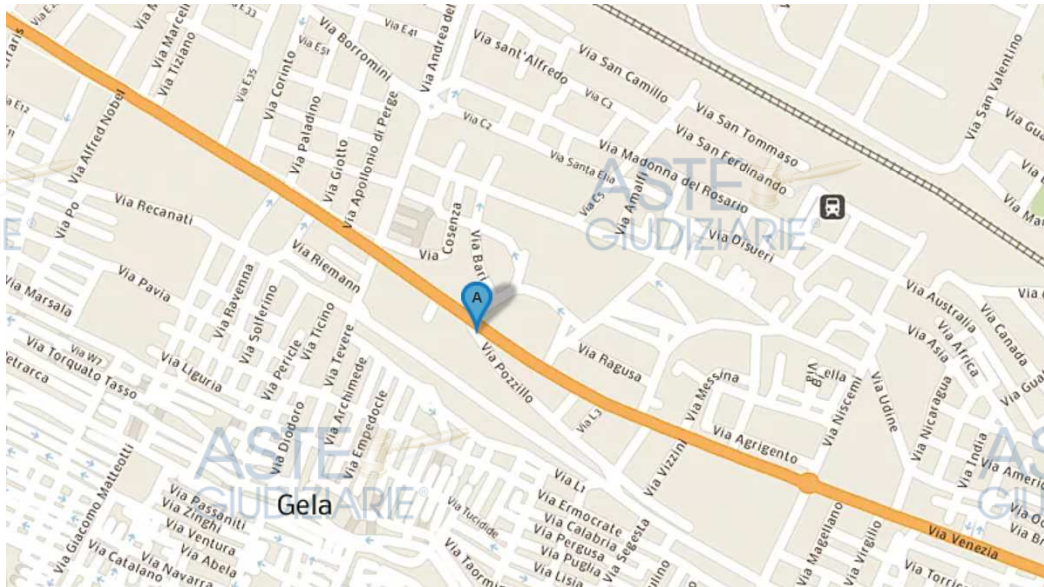


Fig. 1: Mappa stradale della zona

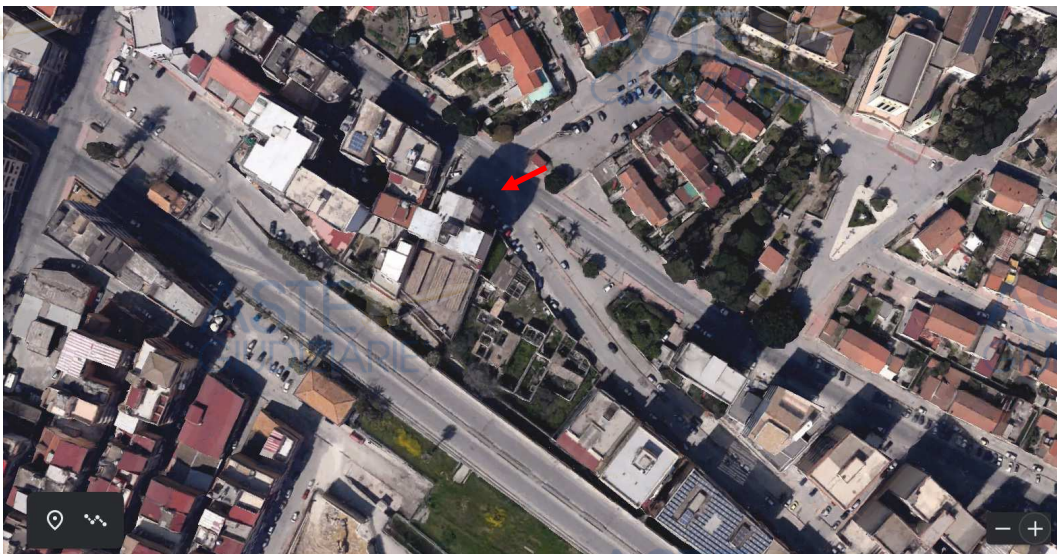


Fig. 2: Vista dall'alto della zona

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 188, sub. 20; categoria A/3; classe 3; vani 5; superficie catastale: totale 114 mq, escluse aree scoperte 109 mq;

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

rendita euro 296,96; indicato per errore a piano terra anziché al settimo (visura catastale, allegato n. 4). Confina con la via Pozzillo, con la scala condominiale ed altre proprietà.

La debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, è proprietaria per intero (quote 100/100) dell'immobile pignorato.

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

Il bene risulta di piena proprietà della debitrice per esserle pervenuto, per la quota di ½ ciascuno, dai sig.ri F.D.F.N. e P.G., per

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

giusta risoluzione di donazione con atto a rogito del Notaio Giuseppe Bonaccorso del 10/10/2019, repertorio n. 17958, trascritto a Caltanissetta con Annotazione n. 740 del 24/10/2019, a nota di trascrizione di donazione del 01/12/2017, reg. part. 9762, reg. gen. 11521.

Ai sig.ri F.D.F.N. e P.G. l'immobile era pervenuto dalla debitrice, per giusta donazione con atto a rogito del Notaio Giuseppe Bonaccorso del 28/11/2017, rep. n. 14896/10593, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta l'01/12/2017 ai nn. 9762 registro particolare e 11521 registro generale.

All'esecutata era a sua volta pervenuto dal sig. F.M.S. per atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri del 19/03/2003, rep. n. 85264, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta in data 31/03/2003 ai nn. 6192 reg. part. e 6816 reg. gen..

Al sig. F.M.S. era pervenuto dai sig.ri C.G. e S.A.M. per atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri del 08/02/1991, repertorio n. 35888/9198, trascritto a Caltanissetta in data 15/02/1991 ai nn. 1827 reg. part. e 2124 reg. gen..

È accertata la completezza delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dal punto di vista catastale, sono avvenute le seguenti variazioni (allegato n. 4):

- il 9/11/2015 è stata inserita la superficie dell'immobile;

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

- il 13/11/2003 è stata effettuata la variazione toponomastica n. 7764.1/2003, protocollo n. CL0135167;
- variazione del quadro tariffario in data 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario in data 01/01/1994.

c) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

La documentazione agli atti, integrata con quella reperita dal CTU, è esaustiva per consentire un completo accertamento.

d) Accertare se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

L'immobile risulta accatastato, dal sopralluogo è emerso che la planimetria presente al Catasto (allegato n. 6) non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto la distribuzione interna degli spazi è stata modificata, ampliando la cucina che oggi comunica con il salone attraverso un'ampia porta all'inglese ed è stata eliminata/chiusa la porta che originariamente permetteva di accedere alla cucina. Il CTU

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

ha redatto la planimetria con la situazione attuale dell'abitazione nell'allegato n. 7.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato n. 5), sono state trovate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni per il bene in esame:

1. Iscrizione contro del 08/07/2019 – Registro Particolare 567, Registro Generale 7137, Pubblico ufficiale: Tribunale di Ragusa, Repertorio 82 del 23/09/1998 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
2. Trascrizione contro del 18/02/2020 – Registro Particolare 1339, Registro Generale 2092, Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Gela, Repertorio 44 del 17/01/2020 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

- f) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per effetto del P.R.G. adottato, l'immobile ricade in zona B1.2 tessuti urbani saturi.

- g) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie

L'unità immobiliare è stata realizzata con licenza edilizia n. 942 rilasciata in data 06/08/1968, con autorizzazione di abitabilità n. 4 del 31/01/1972.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

- h) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Dalle dichiarazioni rese nel corso del sopralluogo risulta che l'immobile è abitato dalla figlia della proprietaria, senza contratto e canone d'affitto.

- i) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

Abitazione al settimo piano di uno stabile sito in via Pozzillo n. 105, nel Comune di Gela, composta da cinque vani più accessori, per una superficie commerciale di 109 mq.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

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

La stima dell'immobile in questione è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale coperta risulta pari a 105 mq. A questa occorre aggiungere la superficie di 13 mq del balcone, che corrispondente alla misura omogeneizzata (30%) di 3,9 mq.

Ne segue che la superficie commerciale totale del bene risulta essere, sommando i due valori trovati e arrotondando il risultato, 109 mq.

Per la stima sono stati individuati tre immobili simili, utili per poter effettuare il confronto.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

Procedendo con i calcoli si ha:

Tabella dati					
Id	Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
PRZO	Prezzo offerta	100.000	110.000	108.000	
RSA	Rapp. strum. allineamento	0,965	0,965	0,965	
PRZ	Prezzo reale	96.500	106.150	104.220	
S	Superficie commerciale	145 mq	85 mq	105 mq	109 mq
LIV	Livello di piano	3	4	2	7
LIVC	Livello di piano corretto	3	4	2	7
STM	Stato di manutenzione	1	3	3	2
PAN	Panorama/Esposizione	0	2	1	0

Tabella prezzi marginali					
Id	Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
PRZ	Prezzo reale	96.500	106.150	104.220	
S	Superficie commerciale	145 mq	85 mq	105 mq	109 mq
PRZM	Prezzo medio (euro/mq)	665,50	1.248,80	992,60	
Prezzo marginale					665,50

Tabella di valutazione Comparabile A				
Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			96.500
S	Superficie commerciale	-36 mq	665,50	-23.958
LIV	Livello di piano	4	1.200	4.800
STM	Stato di manutenzione	1	15.000	15.000
PAN	Panorama/Esposizione	0	10.000	0
Prezzo corretto				92.342

Tabella di valutazione Comparabile B				
Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			106.150
S	Superficie commerciale	24 mq	665,50	15.972
LIV	Livello di piano	3	1.200	3.600
STM	Stato di manutenzione	-1	15.000	-15.000
PAN	Panorama/Esposizione	-2	10.000	-20.000
Prezzo corretto				90.722

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

Tabella di valutazione Comparabile C

Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			104.220
S	Superficie commerciale	5 mq	665,50	3.327,50
LIV	Livello di piano	5	1.200	6.000
STM	Stato di manutenzione	-1	15.000	-15.000
PAN	Panorama/Esposizione	-1	10.000	-10.000
			Prezzo corretto	88.547,50

Per verificare la bontà dei prezzi corretti ottenuti, si calcola la divergenza percentuale assoluta (che non deve essere superiore al 5%):

$$d\% = (92.342 - 88.547,50) : 88.547,50 \times 100 = 4,29\%$$

minore del 5%, quindi accettabile.

Il valore della stima del subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, che è uguale a:

$$(92.342 + 90.722 + 88.547,50) : 3 = 90.537,17 \text{ euro}$$

Per cui, arrotondando, il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **90.500 euro**.

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

Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

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

La documentazione fotografica è presente nell'allegato n. 3 e nel cd-rom allegato alla relazione tecnica.

La planimetria reperita presso gli uffici catastali è stata aggiunta nell'allegato n. 6, mentre quella sviluppata dal CTU è presente nell'allegato n. 7.

- m) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Il bene pignorato appartiene per intero alla debitrice esecutata.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

- n) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Dalla documentazione in atti, si desume che i beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

- o) Verificare 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 quota

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si deduce che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, così come è stata accertata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione. L'unica inesattezza riguarda il piano dell'immobile, infatti sia nella nota di trascrizione che nell'atto di pignoramento risulta essere al piano terra, ma in realtà il bene si trova al settimo piano.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

p) Accertare, altresì, 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 provvedere a redigerlo

L'immobile non risulta censito dal punto di vista energetico. Il CTU ha redatto l'attestato di certificazione energetica (allegato n.8) da cui è scaturito che appartiene alla classe energetica "G".

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 14/2020 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, si è riuscito a determinare, oltre a quanto altro richiesto, che il bene del procedimento esecutivo in esame, sito nel Comune di Gela, al foglio 146, part. 188, sub. 20, risulta essere di proprietà per intero (quote 100/100) della debitrice eseguita.

Il valore dell'immobile si stima in **90.500,00 euro** (novantamila cinquecento euro).

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 22 gennaio 2021

In fede,



dott. Ing. Angelo Claudio Ferrigno

**Elenco allegati:**

1. Comunicazione sopralluogo
2. Verbale delle operazioni peritali
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale semplice e storica
5. Ispezione ipotecaria
6. Planimetria depositata in Catasto
7. Planimetria redatta dal CTU
8. Certificazione APE
9. Generalità della debitrice eseguita
10. Documentazione spese CTU
11. Ricevute invio relazione alle parti