



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



N. 17/2023 R.G.ES.



Parti in causa:



RAPPRESENTATA DALL'AVV. ANTONINO GITTO
CUSTODE NOMINATO AVV. F. BELLAVIA

Gela li, lunedì 30 ottobre 2023



Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Amato



Causa Civile N. 17/2023 R.G.ES.



giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Castellano

rev. 0 lunedì 30 ottobre 2023 (pag. 1 di 27)





- TRIBUNALE DI GELA (ESECUCIONI) -



C.T.U. DOTT. ING. SEBASTIANO AMATO



R.G.Es. n° 17/2023 promoss



Causa Civile N. 17/2023 R.G.Es.

giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Castellano

rev. 0 lunedì 30 ottobre 2023 (pag. 2 di 27)





INDICE

| | |
|--|----|
| Premessa..... | 4 |
| Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti..... | 4 |
| Prima di ogni altra attività e Risposte ai quesiti del mandato..... | 8 |
| Conclusioni..... | 18 |
| Allegati..... | 20 |



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 1164, con sede a Gela, via Licata, 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 08/06/2023 dal Sig. Giudice Dott.ssa Castellano per la causa iscritta al R.G.Es, N° 17/2023. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, espone quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 06/07/2023 ore 17:30 (Allegato 1).

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SOTTOPONE ALL'ESPERTO I SEGUENTI QUESITI

Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria. Prima di ogni altra attività:

1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- 1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- 1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
- 1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle*

- Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- 2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;*
 - 3. identifichi 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;*
 - 4. provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
 - 5. verifichi 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;*
 - 6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
 - 7. accerti 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;*
 - 8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
 - 9. provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
 - 10. 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;*
 - 11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti 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, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- 12. accerti 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;*
- 13. evidenzi 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; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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.);*
- 14. determini 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 almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; 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 di eventuali spese condominiali insolute;*
- 15. 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;*
- 16. 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;*
- 17. accerti, 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; ,precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

18. *accerti 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;*
19. *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;*
20. *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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.

Inoltre l'esperto:

21. *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.*
22. *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ E RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito 1 - *“Controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi”.

Risposta 1 - Nel merito della richiesta di verifica della completezza di cui all’articolo su citato, dall’esame della documentazione in atti, è risultato che il creditore procedente ha ottemperato al deposito completo della documentazione così come previsto dalle norme vigenti (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento).

In particolare:

1.1. Il bene non è stato acquisito per successione ma con donazione Atto del 25/07/1995 Pubblico ufficiale GIAN VINCENZO PISA Sede NISCEMI (CL) Repertorio n. 21868 - UR Sede GELA (CL) Registrazione n. 1246 registrato in data 11/08/1995 - DONAZIONE Voltura n. 4905.1/1995 - Pratica n. 91878 in atti dal 21/06/2001;

1.2. Il bene è di proprietà [REDACTED] dati derivanti da Atto descritto al punto 1.1. Il pignoramento insiste sull’intera proprietà di cui risulta intestataria come riportato al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Niscemi (di cui si allega opportuna Visura):

- al foglio 33, particella 1320, sub 5 cat A/3, classe 2, Vani 3,5, Piano 2;

1.3. I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio così come riportato al punto 1.2.), con dati invariati.

Quesito 2 - “verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari”.



Fabbricati del Comune di Niscemi (di cui si allega opportuna Visura Allegato 2):

- a) al foglio 33, particella 1320, sub 5, cat A/3, classe 2, Vani 3,5, Piano 2;

Il pignoramento precede sul detto immobile con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive passive, tutto incluso e nulla escluso.

Quesito 3 - “identifichi 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”;

Risposta 3 – Il bene oggetto del pignoramento consiste di un locale: un appartamento sito in Niscemi, VIA ORAZIO FLACCO n. 14, Piano 2 per un totale 113 m². Il locale risulta conforme, in sede di sopralluogo, ai dati emergenti dai certificati in atti e alle visure aggiornate estratte e allegate.

Quesito 4 - “provveda a descrivere succintamente i beni pignorati”;

Risposta 4 – Il bene pignorato risulta essere composto da un appartamento di 3,5 Vani di cui: Salone, Camera da letto padronale, Cameretta con Ripostiglio più servizi. (Vedasi Allegato 4 Documentazione Fotografica).

Quesito 5 - “verifichi 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”;

Quesito 6 - *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

Risposta 6 – Non vi sono situazioni in essere che possano determinare la impossibilità a procedere a un completo accertamento, la documentazione prodotta risulta essere completa.

Quesito 7 - *“accerti 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”;*

Risposta 7 – I Beni di cui trattasi, risultano essere accatastati ed in particolare: al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Niscemi (di cui si allega opportuna Visura in Allegato 2):

- a) al foglio 33, particella 1320, sub 5, cat A/3, classe 2, Vani 3,5, Piano 2;

Quesito 8 - *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Risposta 8 – In atti risulta Nota di trascrizione al Reg. Generale n. 5110, Reg. Particolare n. 4131, Presentazione n. 9 del 05/05/2023 ai sensi dell'art. 561 CPC, non risultano emergere dai documenti in possesso e dalle verifiche fatte altre trascrizioni pregiudizievoli sui beni di cui trattasi.

Quesito 9 - *“provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985”;*

Risposta 9 – Non trattasi di terreni

Quesito 10 - *“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";

Risposta 10 – Vi è, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, evidenza che la parte eseguita fosse intestataria degli immobili stessi in

Quesito 11 - *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti 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, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”;*

Risposta 11 – Dalla documentazione esaminata agli atti e reperita durante le operazioni peritali risulta che:

- come si evince dalla documentazione in atti fascicolo [REDACTED] numero pratica 3283, l'immobile, come dichiarato nel Mod. 47/85-A, domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, è stato ultimato precedentemente al 1/9/67 in area non soggetta a vincoli in assenza di licenza edilizia o concessione, ma appartenente all'area, come in esso dichiarato, conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori;

• [REDACTED]
10/08/1985 n. 37 e successive modificazioni, relativo all'immobile ubicato in via Orazio Flacco N 14.

- tale istanza, è ad oggi in corso di istruttoria, il cui completamento è in attesa di integrazione documentale così come richiesta dagli uffici competenti del Comune di Niscemi in data 29/12/1997 con Nota Pro. 9800 ad oggetto: Sanatoria abusi edilizi legge 47/85, l/r. 37/85 e . successive modifiche ed integrazioni presentata data 19 giugno 1987 Prot. n. 5910, pratica n.3283 località abuso: Via Orazio Flaco 14 – richiesta integrazione documenti:

- Elaborati grafici in quadruplice copia;
- Stralcio particellare con ubicazione fabbricato;
- Relazione tecnica con conteggi Planovolumetrici;
- Documentazione fotografica dell'immobile;
- Dichiarazione stato consistenza opere;
- Perizia giurata stato consistenza opere;
- Accatastamento;
- Certificato idoneità statica;
- Atto notorio abitaz. e/o di altra/e abitazione/i;
- Atto d'obbligo mantenimento residenza decennale;
- Titolo di proprietà in copia autenticata;
- Atto notorio se esiste o meno verbale dei VV.UU.;
- premesso che, come riportato nella nota di integrazione documentale di cui sopra testualmente, *“Si fa presente che sulla base dei documenti successivamente presentati, verranno determinati gli importi definitivi dell'Oblazione e degli Oneri Concessori. L'Ufficio si riserva di richiedere eventuale ulteriore documentazione. Si avvisa che la mancata integrazione, nei termini sopraindicati, di quanto richiesto, comporta l'improcedibilità dell'istanza di sanatoria.”.*

• Non vi è ad oggi evidenza documentale che vi sia stata l'integrazione richiesta. Per cui volendo, come richiesto, effettuare una stima dei costi per la produzione dei documenti richiesti di cui sopra avremo:

- per elaborati grafici in quadruplice copia - il costo varia a seconda della complessità dell'intervento e della dimensione dell'immobile. In media, per casi analoghi, si può stimare una spesa compresa tra € 500,00 e € 1.000,00;
- per lo stralcio particellare con ubicazione fabbricato - il costo si può stimare in circa € 20,00;
- per la relazione tecnica con conteggi Planovolumetrici - il costo in media, si può stimare per in un range tra € 200,00 e € 400,00;
- per documentazione fotografica dell'immobile - il costo varia da € 100,00 a €200,00;
- per dichiarazione stato consistenza opere - il costo varia tra € 50,00 ed € 100,00;
- per perizia giurata stato consistenza opere - il costo varia tra € 200,00 e € 400,00;
- per accatastamento - il costo varia tra € 200,00 e € 400,00;
- per certificato idoneità statica - il costo varia tra € 200,00 e € 400,00;
- per atto notorio abitaz. e/o di altra/e abitazione/i - il costo in linea è compreso tra € 50,00 e €100,00;
- per atto d'obbligo mantenimento residenza decennale - il costo è compreso tra € 50,00 e € 100,00;
- per titolo di proprietà in copia autenticata - il costo è di circa € 20,00;
- per atto notorio se esiste o meno verbale dei VV.UU. - il costo è di circa € 50,00 e € 100,00.

A ciò precedente detto, vanno ad aggiungersi circa € 800,00 per oblazione, € 500,00 per diritti di segreteria e ritiro C.E, così come riportato dal tecnico incaricato dal comune.

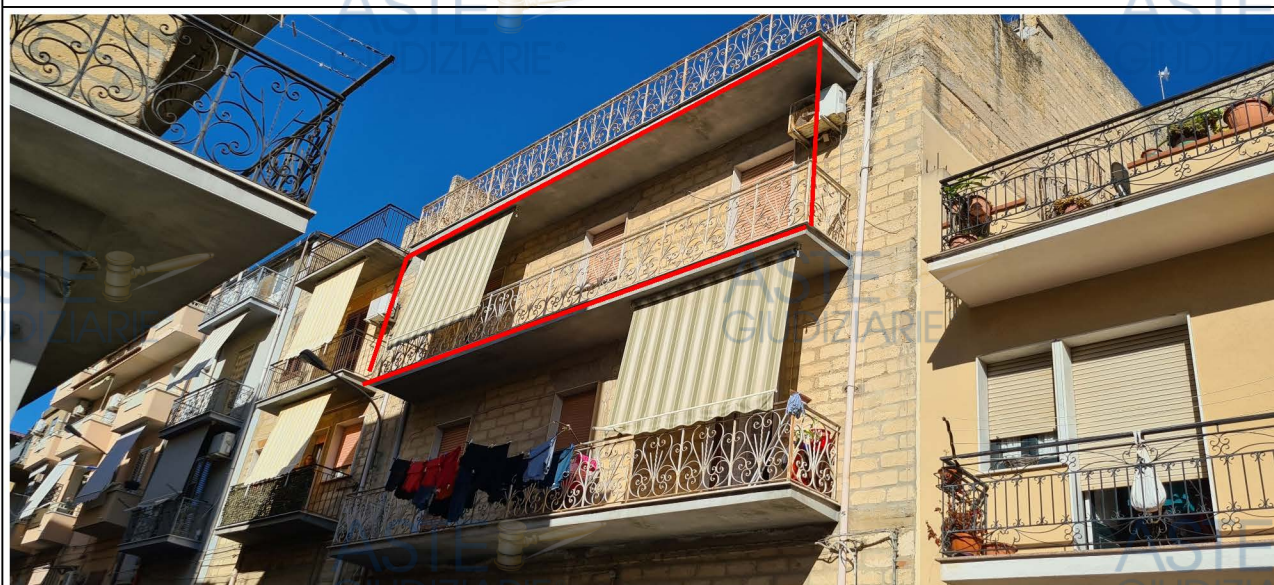
per cui ad oggi la stima per il costo di sanatoria è compresa tra € 2.870,00 e € 4.500,00. Ovviamente trattasi di una stima verosimile dei costi, premesso che le dichiarazioni espresse nel Mod. 47/85A siano veritiere, ma ciò può stabilirsi solo a posteriori dall'analisi dei documenti richiesti (Vedasi Allegato 2).

Quesito 12 - *“accerti 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”;*

Risposta 12 – Il bene pignorato risulta occupato e in uso dal proprietario. Non risultano affitti o locazioni in essere a far data il verbale di sopralluogo.

Quesito 13 - *“evidenzi 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; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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.)”;*

Risposta 13 - Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra. La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le tamponature perimetrali realizzate in muratura “blocchi di tufo”, i prospetti esterni non sono ultimati come emerge dalle foto riportate a seguire:



Il vano scala si presenta da rifinire ancora in cemento, ringhiera in alluminio, pareti non intonacate né tinteggiate. L'appartamento posto al secondo piano, adibito ad abitazione con superficie coperta 110 mq e un balcone di superficie pari a 8 mq, ha ingresso dal vano scala posto sulla Via Orazio Flacco n. 14 in Niscemi ed è composto da un ambiente ingresso che dà a destra sul salone/soggiorno/cucina, di fronte su Bagno e a dx su Camera da letto Cameretta e Ripostiglio. L'appartamento è dotato di un balcone sul prospetto principale rifinito come pavimentazione. La

pavimentazione interna è costituita da un unico tappeto in gres porcellanato ad esclusione del bagno che ha il pavimento e le pareti in ceramica. Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari con vasca, in buono stato di conservazione. Sono presenti impianto idrico ed elettrico.

Quesito 14 - “determini 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 almeno un’offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria; 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 di eventuali spese condominiali insolute”;

Risposta 14 - Per la valutazione del bene, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di appartamenti ad uso abitativo, riscontrate sulla piazza di Niscemi, rilevando che per la zona dov’è ubicato il suddetto bene, il prezzo richiesto per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferito ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 450,00 al metro quadrato di superficie lorda per l’appartamento.

$$\text{m}^2 110 \times \text{€ } 450,00 / \text{m}^2 = \text{€ } 49.500,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 49.500,00$$

(diconsi euro quarantanovemilaeccinquecento/00);

Quesito 15 - “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.

Risposta 15 – L’immobile oggetto della valutazione è un appartamento ubicato in Niscemi, via Orazio Flacco 14, distinto in catasto fabbricati al foglio 33, particella 1320, sub 5 cat A/3, classe 2, Vani 3,5, Piano 2. Ciò detto, la vendita in unico lotto, risulta strettamente necessaria, tenuto conto della superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato;

Quesito 16 - 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”;

Risposta 16 – A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione planimetrica Allegato 3 e fotografica Allegato 5;

Quesito 17 - *“accerti, 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; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;*

Risposta 17 – Dai documenti esaminati l’immobile oggetto di valutazione è da considerare rientrante nella categoria dei beni indivisi, [REDACTED] come risulta dalla documentazione esaminata, risulta unica proprietaria.

Quesito 18 - *“accerti 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”;*

Risposta 18 - Poiché trattasi di vendita tra privati, il bene pignorato non è soggetti al pagamento dell’I.V.A. Il bene oggetto della valutazione non è asseverabile tra le abitazione di lusso;

Quesito 19 - *“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”;*

Risposta 19 – Dall’esame dei documenti depositati, si può affermare che i dati in essi contenuti risultano essere correttamente riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Le quote oggetto del pignoramento, inoltre, risultano corrispondere a quelle spettanti al debitore con corretta corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e relativa nota.

Quesito 20 - *“provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”;*

Risposta 20 – Non risultano evidenze di procedure espropriative di pubblica utilità in essere alla data del presente.

Quesito 21 - *“Accerti, altresì, il C.T.U. se l’immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.”;*

Risposte 21 – Al fine di determinare la corretta valutazione energetica dell’immobile si è proceduto in prima battuta alla verifica di certificazioni energetiche già depositate, tuttavia come si evince dalla risposta pervenuta dal Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 in data 19/09/2023, il documento richiesto non era disponibile. Al fine di adempiere al mandato di cui sopra, si è proceduto alla redazione di apposito documento con deposito dello stesso (vedasi Allegato 4)

Quesito 22 - *Ed infine accerti il CTU se l’immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l’eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto;*

Risposta 22 – Dalla documentazione in possesso non risulta che l’immobile oggetto di pignoramento sia riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, considerati i costi di massima per la chiusura della pratica di sanatoria pari a € 4.500,00, considerato il valore di cui sopra dell’immobile pignorato che ammonta ad un totale di € 49.500,00, ciò detto la stima finale è di :

€ 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

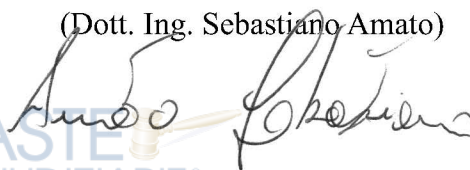
Gela li, lunedì 30 ottobre 2023

Allego alla presente:

- Allegato 1. Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2. Visura Catastale e Fascicolo Sanatoria.
- Allegato 3. Planimetria Catastale
- Allegato 4. Certificazione Energetica
- Allegato 5. Documentazione Fotografica

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sebastiano Amato)





ALLEGATI





ALLEGATO 1



VERBALE DI SOPRALLUOGO



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggi, 6 luglio 2023 alle ore 17.30, in Niscemi, Via Orazio Flacco 14, si è proceduto alle operazioni peritali, in merito alla [REDACTED]

Sono presenti:

Il CTU, Ing. Sebastiano Amato,

Il Custode Nominato Avv. Francesca Bellavia

Le operazioni peritali si sono svolte con le seguenti attività rilevazione metrica dell'appartamenti sito in via Orazio Flacco 14 piano 2. Lo stesso composto di 3,5 vani quali: Salone, Camera da letto padronale, Cameretta con Ripostiglio più servizi a seguire si è proceduto a documentare fotograficamente l'appartamento di cui trattasi.

Alle ore 17:54, si terminano le attività dichiarano chiuso il presente verbale.

Per presa visione e conferma:

Il Custode Avv. Francesca Bellavia

Nome: Avv. Bellavia Francesca

Motivo: Custode

Data: 06/07/2023 18:03:18 (UTC+02:00:00)

Il CTU Ing. Sebastiano Amato

Nome: Ing. Sebastiano Amato

Motivo: CTU

Data: 06/07/2023 18:04:11 (UTC+02:00:00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISURE CATASTALI E FASCICOLO SANATORIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

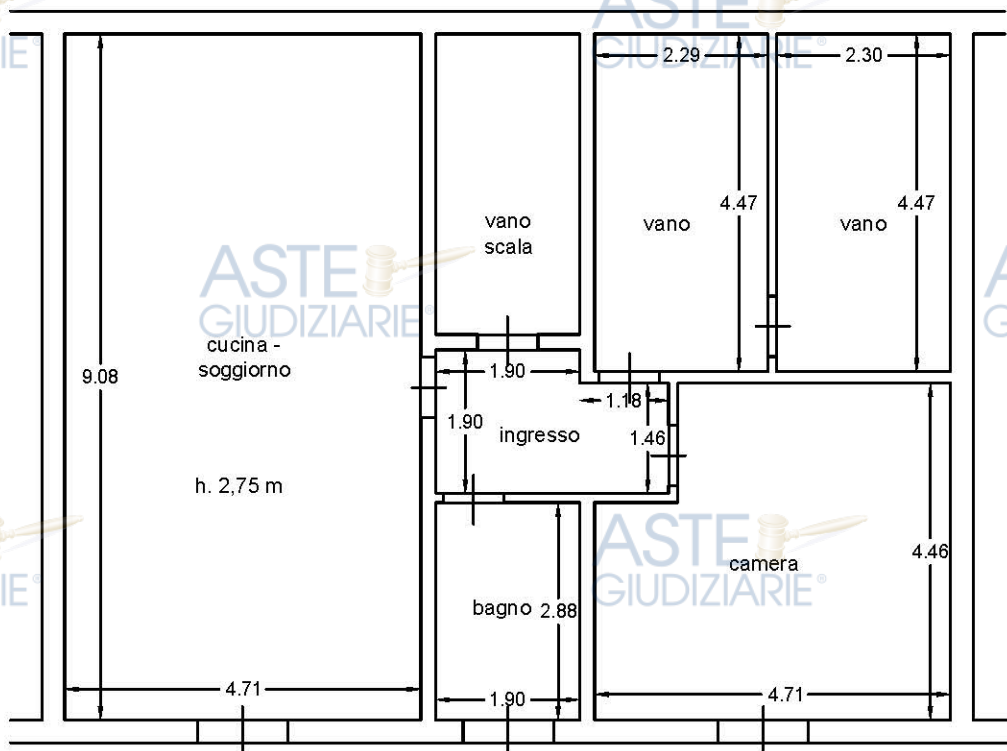


ALLEGATO 3



PLANIMETRIA CATASTALE





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEPOSITATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



ASTE
GIUDIZIARIE®

| Comune catastale | | | | Sezione | | | | Foglio | | | | Particella | | | |
|------------------|----|--|---|---------|----|--|---|--------|----|--|---|------------|----|--|---|
| Subalterni | da | | a | | da | | a | | da | | a | | da | | a |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | |

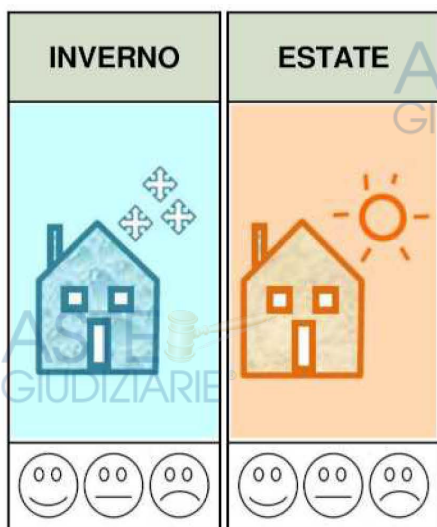
Servizi energetici presenti

- ☐ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☐ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

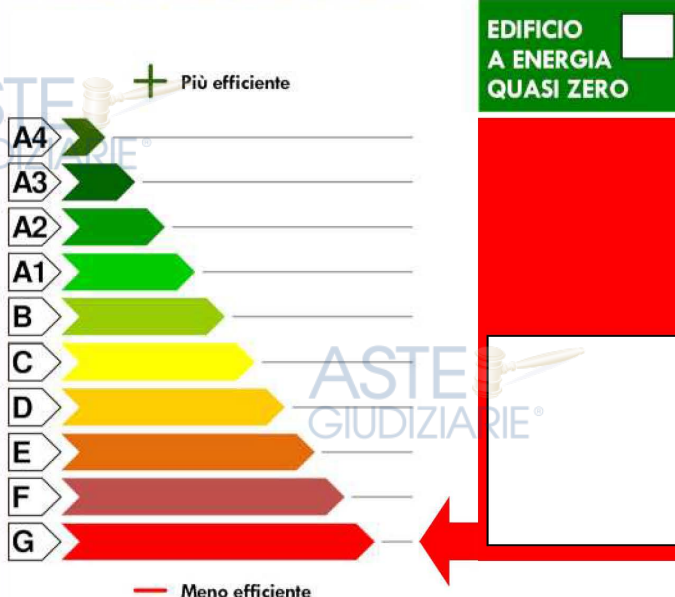
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|--------------------------|------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | | Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gas naturale | | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro (specificare) | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|------------------------------------|--|---|--|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | | |
|-------------------|--|---------------------|--|
| Energia esportata | | Vettore energetico: | |
|-------------------|--|---------------------|--|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|--|-------------------------|
| V – Volume riscaldato | | m ³ |
| S – Superficie disperdente | | m ² |
| Rapporto S/V | | |
| EP _{H,nd} | | kWh/m ² anno |
| A _{sol,est} /A _{sup utile} | | - |
| Y _{IE} | | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| | | | | | | η | | |
|--|--|--|--|--|--|---|--|--|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | η | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

| | |
|--|--|
| | |
| | |

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione | | |
| Indirizzo | | |
| E-mail | | |
| Telefono | | |
| Titolo | | |
| Ordine/iscrizione | | |
| Dichiarazione di indipendenza | | |
| Informazioni aggiuntive | | |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|---|--|
| È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE | |
|---|--|

SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|--|--|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | |

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione:

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, n_{ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN 1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN 2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN 3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN 4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN 5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN 6 | FONTI RINNOVABILI |

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

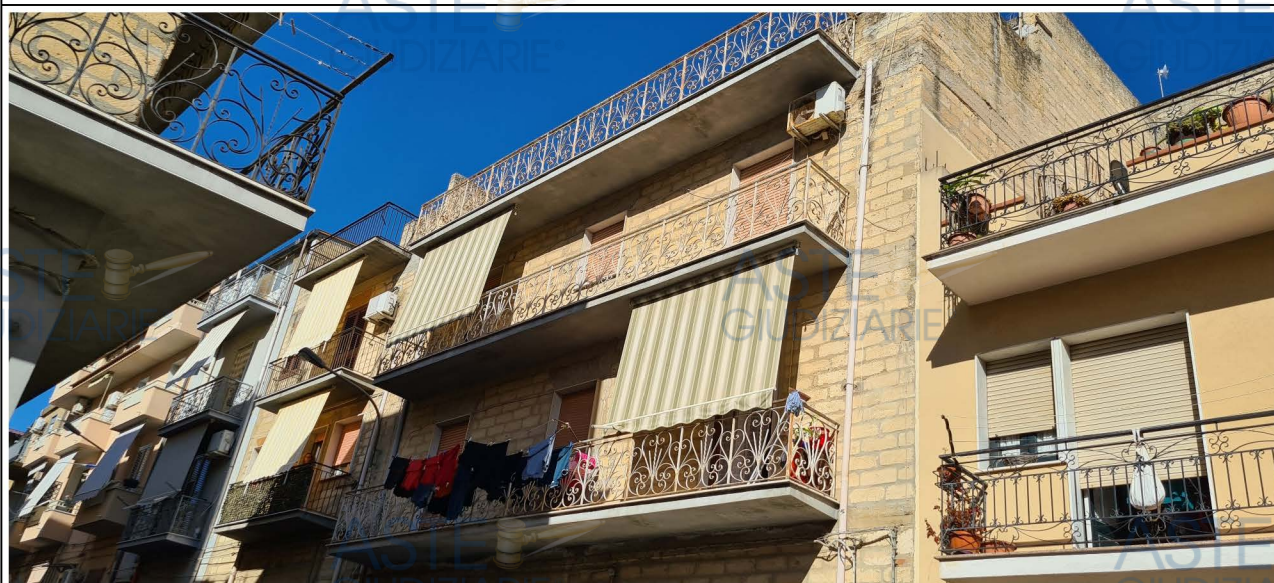
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

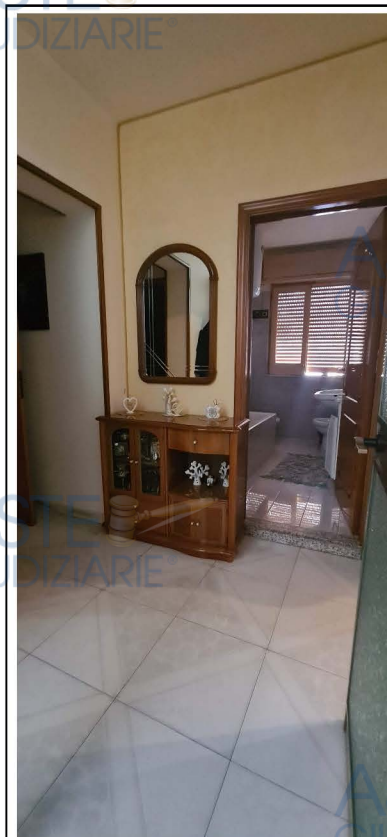
ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA AEREA



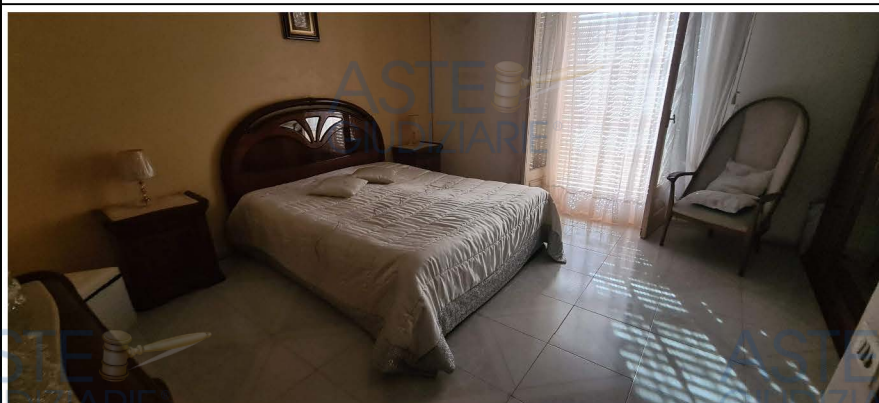
FACCIATA INGRESSO APPARTAMENTO



INGRESSO/DISIMPEGNO



SALONE/CUCINA



CAMERA DA LETTO



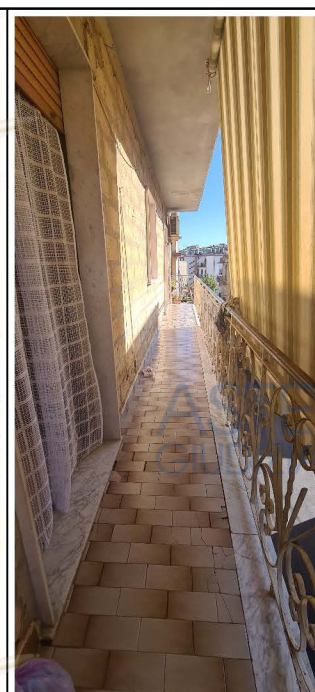
BAGNO



CAMERETTA



RIPOSTIGLIO



BALCONE ESTERNO