

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 - Gela - (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato digitalmente da:

LATONE SALVATORE

Firmato il 13/12/2022 12:02

Seriale Certificato: 93759339250102451519540167333943329395

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

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

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 28/2021 promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 28/04/2022 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

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

- a) *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;*
- b) *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;*



- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti 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;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) 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, quantificandone 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;
- i) 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;

j) 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

k) 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;

l) 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;

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

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;

- o) 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) 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;
- q) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 08/07/2022 alle ore 15,30, presso gli immobili siti in Gela nella via Dinomane n° 18 (già 22) distinti in catasto al fg. 187 particella 1057 sub 6 (terzo piano) e al fg. 187 particella 1057 sub 7 (quarto piano). Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU,

[REDACTED]

dell'avv. Floriana Cacioppo nominato custode dal dig. Giudice dell'Esecuzione e del dott. ing. Sebastiano Quartarone intervenuto nella qualità di collaboratore del CTU.

Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici.

Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione.

Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Dinomane

n° 18 (già 22), meglio distinto in catasto al foglio 187 particella 1057 sub 6, piano terzo;

2) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Dinomane

n° 18 (già 22), meglio distinto in catasto al foglio 187 particella 1057 sub 7, piano quarto.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Dinomane n° 18 (già 22), piano terzo.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 187, part.lla 1057, sub 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 198,71.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Dinomane n° 18 (già 22).

L'appartamento, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 98,00 circa, con balconi per mq. 7,00 circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile completamente rifinito con gli strati di rito ma mancante dello strato di coloritura. L'appartamento è attualmente in corso di ristrutturazione e si presenta con le pareti interne e soffitti completate con lo strato di gesso scagliola, non sono presenti porte interne né infissi esterni ma sono posti in opera i controtelai. Sono presenti l'impianto di scarico, di riscaldamento e quello elettrico posti in opera sottotraccia; per l'impianto elettrico sono presenti i cavidotti, i cavi in maniera parziale e le cassette porta frutti ma mancano interruttori, prese, salvavita e i frutti in generi, mentre per l'impianto di riscaldamento sono presenti le tubazioni in rame senza i relativi radiatori e senza la caldaia. La pavimentazione è in ceramica ma senza il relativo battiscopa. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato di nuova concezione.

La divisione degli interni individua un soggiorno con cucinino, due camere (una con stanzino di servizio tipo cabina armadio e una con affaccio sul pozzo luce), un servizio igienico (con affaccio sul pozzo luce) e un salone (con affaccio sul pozzo luce). Nel servizio igienico sono presenti gli impianti e la pavimentazione e le piastrelle alle pareti in ceramica ma non sono stati installati i sanitari.

All'appartamento si accede dall'androne condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola ed idropittura; la ringhiera è in elementi in ferro; il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato preverniciato. Il balcone è completamente rifinito con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in alluminio anodizzato (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 24 e 25).

Il bene confina a ovest con la via Dinomane da cui si accede, a sud in parte con vano scala condominiale e in parte con fabbricato di altri costruito in aderenza, a est in parte con vano scala condominiale e in parte con proprietà di aventi causa di [redacted] e a nord con area libera soprastante a proprietà di aventi [redacted]

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero in regime di separazione legale, dell'esecutata [redacted]

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutata, [redacted] per l'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 04/04/2007 rep. [redacted]



d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di variazioni degli interni. Si consiglia l'aggiornamento catastale.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ISCRIZIONE nn. 6325/846 del 17/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/04/2007

[Redacted text block]

- **TRASCRIZIONE nn. 6862/5850 del 06/07/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/05/2021 rep. 387/2021** emesso da TRIBUNALE DI GELA Sede GELA (CL)

[Redacted text block]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato nell'anno 1968 con i seguenti provvedimenti:

- Nulla Osta del 29/02/1968 per la costruzione del 2° e 3° piano con la condizione che la parete esterna del terzo piano doveva essere arretrata di mt. 2,00 dal filo stradale;
- Ordinanza dl Sindaco di Gela del 30/12/1987 di demolizione delle opere eseguite in difformità alla variante del 29/02/1968 (riguardante il mancato arretramento di mt. 2,00);
- Domanda di condono edilizio (L. 326/03) prot. n° 21233 del 22/03/2004 per la regolarizzazione dell'ampliamento di mt. 2,00 come contestato nell'Ordinanza del 30/12/1987;
- Comunicazione di improcedibilità della pratica di condono per assenza di documentazione a supporto indirizzata alla precedente proprietaria [redacted];
- Richiesta di documentazione per il completamento della pratica di condono, in uscita dal Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela in data 05/09/2022, indirizzata all'attuale proprietaria sig.ra [redacted] la comunicazione è stata inviata al Comune di residenza [redacted] in data [redacted] al Servizio Notifiche del Comune di Gela. In tale comunicazione viene richiesta, a completamento della pratica di condono, la seguente documentazione:
 - a) lettera di affidamento dell'incarico al professionista come previsto dall'articolo 36 comma 1 L.R. n° 9/2019;
 - b) elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezioni) (in 3 copie) ;
 - c) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante anno e mese della edificazione dell'opera oggetto di condono edilizio;
 - d) relazione tecnica descrittiva firmata da un tecnico abilitato (in 1 copia);
 - e) perizia giurata se il fabbricato supera i 450 mc.;
 - f) certificato di idoneità sismica/statica (o Dichiarazione di mancanza di Pregiudizio Statico nei casi previsti dall'art. 7 della L.R. 26/86);
 - g) fotografie dell'immobile datate, firmate dal Tecnico incaricato;
 - h) ricevuta di avvenuto accatastamento e documentazione di misura catastale aggiornata;
 - i) planimetria catastale dell'immobile oggetto di condono ed estratto di mappa;
 - j) Autocertificazione attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente;
 - k) Copia del titolo di proprietà;
 - l) denuncia ai fini dell'ICI (D.Lgs. 30/12/1992 n° 504);
 - m) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante:
 - di avere o no presentato altre domande di condono;
 - se esiste denuncia delle forze dell'ordine o dei VV.UU. ed eventualmente a nome di chi;
 - n) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 4 L. 15/68 per gli effetti della L. 724/94 art. 39 comma 1 u. cpv, sostituito dall'art. 2 comma 37 lett. b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia, di tutti gli attuali proprietari, redatto sul

modello fornito da questa amministrazione);

- o) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che, l'immobile è provvisto di collegamento alle reti pubbliche idrica e fognaria;
 - p) Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure autocertificazione, così come previsto dall'art. 96 della L.R. 11/2010, firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie di cui al D.M. del 5/07/1975, al vigente regolamento edilizio comunale e alla delibera del C.I.T.A.I. del 4/02/1977;
 - q) copia del progetto approvato e della relativa licenza, concessione o autorizzazione per le porzioni di edificio edificate regolarmente;
 - r) in presenza di porzioni di edificio di vecchia edificazione, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la regolarità oppure, se ne ricorre il caso, l'avvenuta edificazione in data antecedente l'anno 1934;
 - s) dichiarazione di non aver ricevuto alcuna sanzione e/o comunicazione da parte del competente Ufficio Tecnico Speciale Trazzere di Sicilia di Palermo, essendone il legittimo proprietario in forza del rogito notarile (se l'immobile ricade all'interno di una Regia Trazzera);
- N.B. Dalla documentazione agli atti non si evince l'esatta ubicazione dell'immobile e pertanto, nei casi soggetti, occorre produrre Nulla Osta/Parere degli Enti preposti: Soprintendenza BB.CC.AA., Ente Ferrovie dello Stato, Capitaneria di Porto, Ispettorato Forestale, Vincolo Idrogeologico, Ente Gestione Strade Statali (ANAS) e Provinciali;
- N.B. Si precisa che, dopo il parere favorevole dell'Ufficio e prima dell'emissione della concessione edilizia in sanatoria, la ditta dovrà produrre la Dichiarazione sostitutiva del professionista sottoscrittore degli elaborati progettuali attestante il pagamento delle spettanze da parte del Committente;
- t) attestazione versamento spese di notifica di euro 5,88 da versare sul c.c.p. n° 62687652 intestato a Comune di Gela - Servizio di Tesoreria, causale: spese di notifica prot. n° 21233 del 22/03/2004.

La pratica del condono edilizio deve essere completata con la documentazione sopra elencata e solo dopo l'Ufficio esprimerà parere.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla sig.ra [REDACTED] occupato dalla proprietaria e sono in corso lavori di ristrutturazione.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **"Appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Dinomane n° 18 (già 22), avente superficie lorda di mq. 98,00 circa e balconi mq. 7,00 circa attualmente in corso di ristrutturazione"**.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in

generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero in regime di separazione legale, dell'esecutata [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2021 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° [REDACTED] del 06/07/2021, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutata [REDACTED].

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – L'appartamento è in corso di ristrutturazione, senza impianti e senza infissi interni ed esterni. Quindi allo stato non è necessaria l'elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



2) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Dinomane n° 18 (già 22), piano quarto.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 187, part.lla 1057, sub 7, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,0 vani, Rendita € 113,41.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un piccolo appartamento per civile abitazione posto al quarto piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Dinomane n° 18 (già 22).

L'appartamento, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 52,00 circa, con una veranda per mq. 47,00 circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile completamente rifinito con gli strati di rito ma mancante dello strato di coloritura. L'appartamento è composto da un soggiorno/cucina, una camera da letto e un servizio igienico con affaccio sul pozzo luce condominiale, oltre ad un piccolo vano con accesso dalla veranda e un'adiacente area di 3,00 mq circa coperta. Le pareti sono trattate con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola ed idropittura. Il tetto è in legno con travi portanti e tavolato e soprastante copertura con tegole marsigliesi. In alcuni vani sono presenti controsoffitti in cartongesso. Le porte interne sono realizzate con dei pannelli di compensato marino e gli infissi esterni sono alluminio anodizzato con persiane esterne. La pavimentazione interna è in ceramica senza battiscopa. La veranda esterna presenta la pavimentazione in marmette di scaglie di marmo e cemento. Sono presenti l'impianto elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento ma solo un condizionatore. Nel servizio igienico sono presenti gli impianti e la pavimentazione e le piastrelle alle pareti in ceramica; sono installati il vaso igienico, il bidet, il lavabo e il piatto doccia.

All'appartamento si accede dall'androne condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola ed idropittura; la ringhiera è in elementi in ferro; il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato preverniciato. Il balcone è completamente rifinito con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in alluminio anodizzato (vedi foto n° 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

Il bene confina a ovest con la via Dinomane da cui si accede, a sud in parte con vano scala condominiale e in parte con fabbricato di altri costruito in aderenza, a est in parte con vano scala condominiale e in parte con proprietà di aventi c

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà per l'intero in regime di separazione legale, dell'esecutata s

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutata, l'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 04/04/2007 rep.

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di variazioni degli interni. Si consiglia l'aggiornamento catastale.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **ISCRIZIONE nn. 6325/846 del 17/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/04/2007 rep. [redacted] di [redacted];

- **TRASCRIZIONE nn. 6862/5656 del [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/05/2021 rep. 387/2021** emesso da TRIBUNALE DI GELA Sede GELA (CL) a favore [redacted] gravante su beni in Gela distinti in catasto Foglio 187 Particella 1057 Sub. 6 Particella 1057 Sub. 7.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato, presumibilmente in data antecedente al maggio 1988 (data dell'inserimento in catasto) in assenza di concessione edilizia. Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso il Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela non risultano essere state presentate domande di condono edilizio.

Per tali abusi non è possibile accedere a forme di regolarizzazione edilizia in quanto:

- non è possibile sanarli in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, perché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (cosiddetta doppia conformità);
- non rientrano nei casi previsti dall'art. 40 della L. 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si agisce non sono antecedenti alla data (31 marzo 2003) di entrata in vigore dell'ultima legge di condono (L. 326 del 2003 di conversione del d.l. n. 269/2003);
- non rientrano nei casi previsti dall'art. 34 del DPR 380/2001, in quanto la demolizione dell'opera abusiva "...può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità...".

Per il ripristino dello stato dei luoghi e quindi per la demolizione delle opere abusive realizzate è necessaria la somma di euro 15.000,00, che comprende lo smontaggio e l'accatastamento sui luoghi dei materiali recuperabili e la demolizione di quelli non recuperabili.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla sig. [REDACTED] dell'esecutata [REDACTED] è occupato dalla propria figlia [REDACTED] [REDACTED] regime di comodato d'uso gratuito senza alcun contratto stipulato.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Appartamento per civile abitazione al quarto piano di un fabbricato sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Dinomane n° 22, avente superficie lorda di mq. 52,00 circa e veranda mq. 47,00 circa".

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Si specifica che il bene è stato valutato come se fosse stato regolarmente edificato ai fini edilizio/urbanistici, quando invece allo stato non è sanabile.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà per l'intero in regime di separazione legale, dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2021 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 6862/5850 del 06/07/2021, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutata [REDACTED]

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) codice identificativo [REDACTED] da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "D".

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetrie catastali dei beni;
- n° 1 attestati di prestazione energetica (APE);
- documentazione fotografica;
- n° 1 lettere raccomandate A/R e n° 1 ricevute di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 1 lettere raccomandate A/R e n° 1 ricevute di trasmissione posta certificata per trasmissione della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 13/02/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Dott. ing. Salvatore Latone

