

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

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG N° 31/2022, promossa da Guber Banca
S.p.A. c/ [REDACTED]**

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 03/05/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, 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; 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;*



b) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

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

d) 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;

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

f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) 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;

h) 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;

i) *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.);*

j) *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;*

k) *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;*

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

m) *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;*

n) *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;

o) 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;

p) 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 in data 05/06/2023 ha aperto le operazioni peritali con un sopralluogo sul bene pignorato. Alle operazioni hanno preso parte: [REDACTED] madre dell'attuale esecutata e [REDACTED] in qualità di custode. Durante il sopralluogo si è visionato lo stato del bene verificandone la conformità con la documentazione catastale ed eseguendo contestualmente il rilievo fotografico. Le risultanze delle operazioni sono state annotate nell'allegato verbale. La convocazione al sopralluogo è avvenuta per il tramite del custode del bene [REDACTED]

Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente immobile:

- 1) Unità immobiliare posta al 2° piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Vincenzo Monti n. 9 distinto al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 177 particella 115 sub 6;

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione al 2° piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Vincenzo Monti n. 9.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6, cat. A/3, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 255,65.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è un'abitazione di tipo popolare posta al 2° piano di un fabbricato civile con accesso ubicato sulla via Vincenzo Monti n. 9, è composto da 5 vani con accessioni e pertinenze legittime. Il piano è raggiungibile attraverso il vano scala comune. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale nelle immediate vicinanze del corso Salvatore Aldisio in prossimità del cimitero monumentale.

Detta unità immobiliare presenta una superficie lorda complessiva di mq. 101,00 ed un'altezza utile di m. 3,05, confina a nord con via Monti, ad est con via Giarabub, a Sud con via Berchet ed ad ovest con vano scala condominiale (vedere fotografie nn. 1, 2, 3 e 4). Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco civile per esterni non di recente fattura, la struttura del fabbricato è in muratura portante, si presenta in buone condizioni e non si sono notate, nel corso del sopralluogo, lesioni o dissesti nei paramenti murari. All'interno si distinguono i seguenti ambienti: soggiorno salotto; cucina; due camere da letto ed un bagno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con avvolgibili in materiale plastico i vetri sono del tipo semplice, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Nel soffitto del soggiorno sono presenti delle screpolature della tinteggiatura presumibilmente causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare (vedere fotografia n. 9). Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia ed allacciati alla rete pubblica. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. (vedere documentazione fotografica).

b) Proprietà del bene – Il bene risulta di esclusiva proprietà per la quota di possesso pari a 1/1 della signora:

• [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED].

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto all'odierna esecutata per la piena proprietà in virtù dell'Atto di compravendita del 24/04/2018, a Rogito del Notaio [REDACTED] di Riesi ai nn. 19496/12169 di repertorio Trascritto a Caltanissetta in data 30/04/2018 ai n. 4103/3508 da potere di [REDACTED] la nata a [REDACTED] lo [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] il bene era pervenuto in forza dell'Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] dello 04/11/2016 n. 105305/8038 Trascritto a Caltanissetta lo 08/11/2016 ai nn. 10231/8461 da potere di [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED].

[REDACTED] il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] di Licata (AG) del 3/10/2012 nn. 104914/17990 Trascritto a Caltanissetta il 23/10/2012 ai nn. 11738/9858 da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Al signor [REDACTED] il bene è pervenuto, in forza dell'atto di cessione in proprietà di alloggio economico e popolare del 30/04/1984 nn. 5526/2872 di rep. a rogito del Notaio [REDACTED] di Gela (CL) trascritto a Caltanissetta ai nn. 5137/4473; dall'atto di divisione del 29/12/1997 al n. 11615 di rep. [REDACTED].

AS
GIUDIZIARIE

██████████ Gela (CL), trascritto a Caltanissetta il 21/01/1998 ai nn. 438/372; per effetto della morte della ██████████ deceduta in data ██████████ si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto alla medesima spettante, in quanto, per il bene acquistato con atto di cessione di alloggio economico e popolare, la sig.ra ██████████ nata ██████████ C.F. ██████████ si era riservato il diritto di usufrutto ed il sig. ██████████ diritto di nuda proprietà.

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 ed è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di qualche piccola difformità sicuramente sanabile ed aggiornabile catastalmente. La destinazione d'uso è civile abitazione.

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

- **ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario**, iscritta il 30/04/2018 ai nn. 4104/325 per la somma complessiva di € 97.500 di cui € 65.000 in linea capitale, a favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano viale Bodio n. 37 ██████████ contro ██████████ nata ██████████ C.F. ██████████ gravante per il diritto di esclusiva e piena proprietà sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6 a garanzia del Mutuo fondiario del 24/04/2018 n. 19497/12170 di repertorio Notaio ██████████ di Riesi (CL).
- **pignoramento immobiliare** del Tribunale di Gela del 11/07/2022 Rep. 577 trascritto il 05/08/2022 Reg. part. 7460 e Reg. Gen. 8666, a favore di Guber Banca S.p.A. con sede in Brescia via Corfù n. 102 C. F. 03140600176 nella qualità di procuratrice generale di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano viale Bodio n. 37 C. F. ██████████ contro ██████████ nata ██████████ C.F. ██████████, gravante gravante per il diritto di esclusiva e piena proprietà sul bene censito in Catasto Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 115, sub 6.

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

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa, ricade in area destinata "**Percorsi e spazi pedonali**", normata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG che prevede: "..... *Le aree individuate dal PRG come percorsi e spazi pedonali, sono dichiarate aree di pubblica utilità ai sensi della normativa vigente, e sono soggette ad esproprio; gli edifici esistenti sono oggetto di demolizione.*".

Dalla consultazione del titolo di provenienza si evince che, "Il fabbricato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) e venne iniziato ed ultimato in data anteriore il 1° settembre 1967, la parte venditrice dichiarava inoltre che l'immobile

de quo non era stato oggetto di provvedimenti sanzionatori e che successivamente a tale data sull'immobile non erano state realizzate opere che richiedessero licenze o autorizzazioni per le quali scaturissero provvedimenti sanzionatori. Inoltre, dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, presso l'archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela, si è constatato che non risultano rilasciati Titoli abilitativi riguardanti il bene in questione. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi modifiche interne, che possono essere sanate amministrativamente attraverso l'istituto della CILA in sanatoria con un costo complessivo (oblazione, diritti di segreteria, aggiornamento catastale e competenze tecniche) di € 2.500,00 oltre oneri fiscali.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – al momento del sopralluogo si è constatato che il bene non è abitato né concesso in locazione e risulta nel pieno possesso [REDACTED].

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Unità immobiliare a civile abitazione al secondo piano di un edificio sito in Gela con portone di ingresso ubicato su via Vincenzo Monti n.9; con accessioni e pertinenze legittime”**.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 70.000,00 (Euro settantamila/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, tenendo in considerazione i dati forniti dalla 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 – La vendita è in unico lotto così descritta “Piena proprietà di una Unità immobiliare di tipo economica al secondo piano di un fabbricato, sito in Gela nella via Monti civico n. 9, con accessioni e pertinenze legittime. In Catasto il bene è censito nel Comune di Gela al foglio 177 part.IIa 115 sub 6” Valore del bene a base d'asta € 70.000,00

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile; planimetria catastale dell'immobile ed estratto di mappa catastale.

n) Quota di possesso del bene – Il bene risulta di proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] a nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura del verbale di pignoramento immobiliare del del 11/07/2022 Rep. 577 successivamente trascritto il 05/08/2022 Reg. part. 7460 e Reg. Gen. 8666, si evince che il pignoramento ha colpito il bene di proprietà, all'epoca dell'iscrizione dell'ipoteca, di ██████ nata ██████ ██████ C.F. ██████ per la quota di possesso pari a 1/1.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Avendo riscontrato delle incongruenze nell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) emessa il 30/01/2015 ed allegata all'atto di vendita del Notaio dott. ██████ lo scrivente sulla scorta delle caratteristiche costruttive dell'immobile, ha elaborato una nuova Attestazione di Prestazione Energetica (APE) depositandola presso il portale della Regione Sicilia "APE SICILIA" al N° 20230705-085007-30728, del 05/07/2023 da cui è emerso che la classe energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è la "E".

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

- verbale di sopralluogo;
- visura storica, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale dei beni;
- attestato di prestazione energetica (APE) del bene;
- documentazione fotografica;

Gela li, 05/07/2023

IL C.T.U.
dott. ing. Sebastiano Quartarone