



TRIBUNALE DI GELA



SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



PENELOPE SPV S.R.L. CONTRO



RG 32/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG N. 32/2022 DEL TRIBUNALE DI GELA PROMOSSA DA PENELOPE SPV S.R.L. CONTRO [REDACTED]

La scrivente Arch. [REDACTED] iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 18 maggio 2023, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

- A) *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:*

- 1. *prima di ogni altra attività: 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:*
 - a) *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
 - b) *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;*
 - c) *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;*

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



• *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;*

• *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati ;*

• *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;*

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

• *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;*

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

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

• *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;*

• *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*

• *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;*

• *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.);

- 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;

- 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;

- allegghi 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- allegghi 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,

- 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 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;
- 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.
- 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

OPERAZIONI PERITALI

Con lettere raccomandate del 09/06/2023, la scrivente ha comunicato alle parti la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/06/2023.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta data, erano presenti i debitori e allo loro presenza sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali, la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

RISPOSTE AI QUESITI

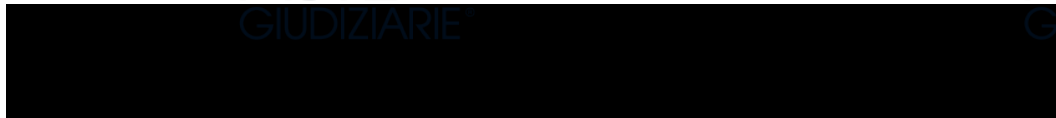
- **A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:**



• 1. prima di ogni altra attività: 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:

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

•



- Per la quota del fabbricato acquisito per successione risulta accettazione tacita, come meglio specificato in seguito

• b) 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;

Il bene immobile è stato pignorato per l'intera quota.

• c) 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;

L'immobile è regolarmente censito al catasto dei fabbricati del Comune di Gela; dalla lettura della documentazione catastale, i beni risultano chiaramente identificati catastalmente ai fini del trasferimento, ad eccezione dell'unità immobiliare sita al piano terzo e distinta con il sub 4, per la quale non risulta redatta la planimetria catastale. Pertanto a seguito della vendita, sarà necessario comunicare al Comune l'avvenuta modifica e successivamente procedere con la redazione della planimetria catastale.

• a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

- 1) Il bene immobile censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 1** appartiene a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà
- 2) I beni immobili immobili censiti al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 2, 3 e 4** appartengono a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà

• *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;*

Immobili pignorati

- 1) Appartamento al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 298 (ex 270), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 1**, via Livorno n. 270, piano T, cat. A/4, classe 2, superficie 45 mq, rendita € 75,61, intestato a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà.
- 2) Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 296 (ex 268), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 2**, via Livorno n. 268, piano 1, cat. A/4, classe 2, superficie 55 mq, rendita € 132,32, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- 3) Appartamento al piano secondo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 296 (ex 268), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 3**, via Livorno n. 268, piano 2, cat. A/4, classe 2, superficie 51 mq, rendita € 94,51, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- 4) Appartamento al piano terzo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 296 (ex 268), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 4**, via Livorno n. 268, piano 3, cat. F/3 (la categoria catastale F/3 si riferisce

[REDACTED]

sopralluogo l'unità immobiliare era ultimata in tutte le sue parti.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili di cui sopra confina a nord con la p.lla 472, a est con la p.lla 469, a sud con via Livorno e ad ovest con la p.lla 473

• *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;*

- 1) Il bene immobile censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 1** appartiene a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà
- 2) I beni immobili censiti al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 2, 3 e 4** appartengono a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà

Dal registro dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Gela in data 10/07/2023 (ALL. H) risulta che i debitori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni il 11/10/1986.

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

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

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

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili

- ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 3525 Registro Generale 10081
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 97311/23696 del 26/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 23/10/2018 - Registro Particolare 8470 Registro Generale 9951
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1031 del 14/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 22/08/2022 - Registro Particolare 7920 Registro Generale 9225
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI GELA Repertorio 639 del 19/07/2022

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

Trattandosi di quattro unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

- **ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;**

All'atto della notifica del pignoramento, il bene immobile censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 1** apparteneva a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà, in forza degli atti di seguito descritti.

- L'immobile per la quota di 4/5 della piena proprietà è pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 26/05/2006 rep. n. 97310/23695 e trascritto il 05/06/2006 ai nn. 10079/5912 da potere di [REDACTED] nata il 28/11/1950 a Gela, [REDACTED] nato il 25/10/1957 a Gela, [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela e [REDACTED] nato il 06/07/1961 a Gela, ciascuno per la quota 1/5 piena proprietà.
- L'immobile per la quota di 1/5 della piena proprietà è pervenuto alla debitrice [REDACTED] ed ai signori [REDACTED] nata il 28/11/1950 a Gela, [REDACTED] nato il 25/10/1957 a Gela, [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela e [REDACTED] nato il 06/07/1961 a Gela, ciascuno per la quota 1/5 piena proprietà in virtù di atto per causa di morte, certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Gela in data 31/01/2006 rep. n. 76/169, trascritto il 08/10/2009 ai numeri 15017/10522 in morte di [REDACTED] nata



il 13/02/1928 a Gela e deceduta il 14/09/2005.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 26/05/2006 rep. n. 97310/23695 e trascritto il 28/01/2019 ai nn. 669/592, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

I beni immobili censiti al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 2, 3** appartengono a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 26/05/2006 rep. n. 97310/23695 e trascritto il 05/06/2006 ai nn. 10080/5913 da potere di [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela, [REDACTED] nato il 14/05/1961 a Gela.

Ai signori [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela e [REDACTED] nato il 14/05/1961 a Gela ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, erano pervenuti in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 01/10/1986 rep. n. 18235/4492 e trascritto il 24/10/1986 ai nn. 11168/9363 da potere di [REDACTED] nata il 28/11/1950 a Gela e [REDACTED] nata il 13/02/1928 a Gela.

Il bene immobile censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 4** appartiene a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 26/05/2006 rep. n. 97310/23695 e trascritto il 05/06/2006 ai nn. 10080/5913 da potere di [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela, [REDACTED] nato il 14/05/1961 a Gela.

Ai signori [REDACTED] nata il 25/09/1963 a Gela e [REDACTED] nato il 14/05/1961 a Gela pervennero ciascuno per quota 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Gela in data 04/07/1996 rep. n. 56807/14625 e trascritto il 12/07/1996 ai nn. 7095/6126 da potere di [REDACTED] nata il 28/11/1950 a Gela.

• 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

Le **unità immobiliari poste al piano terra e al piano primo (sub 1 e sub 2)** vennero realizzate per uso abitativo e vennero regolarmente costruite a seguito dell'ottenimento del **nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 09/01/1965 n. 35** rilasciato dal Comune di Gela. Alla data del sopralluogo la scrivente ha constatato delle difformità rispetto al progetto di cui al sopra detto nulla osta consistente nella demolizione dei tramezzi interni del piano primo e del piano terra, quest'ultimo inoltre, è utilizzato a garage e non più ad abitazione. Per quanto concerne i prospetti si sono constatate delle modifiche consistenti nell'allargamento del vano porta del piano terra e nella realizzazione di un solo vano porta per accedere al balcone del piano primo, in luogo dei due vani porta previsti nel progetto. Gli abusi sono stati effettuati in assenza di comunicazione al Comune di Gela, e per poterli sanare sarà necessario presentare al Comune la CILA in sanatoria amministrativa e la corresponsione di una sanzione amministrativa i cui costi di importo, pari a circa € 1.000,00, sono stati considerati nella valutazione delle unità immobiliari.

Il piano secondo e il piano terzo sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo da parte del Comune.

Per l'**unità immobiliare posta al piano secondo** è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ex lege 47/85 prot. 51411 del 30/07/1986.

La pratica di sanatoria allo stato attuale non è stata definita con l'integrazione dei documenti mancanti come da richiesta del Comune di Gela con nota prot. 109228 del 31/08/2016, con la stessa nota il Comune avvertiva l'esecutata che se non avesse provveduto, avrebbe avviato la procedura di improcedibilità della domanda di sanatoria motivato dalla mancata integrazione della minima documentazione di legge.

Per l'unità immobiliare posta al piano terzo è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ex lege 724/94 prot. 20556 del 28/02/1995.

La pratica di sanatoria allo stato attuale non è stata definita con l'integrazione dei documenti mancanti come da richiesta del Comune di Gela con nota del 05/11/2013, con la stessa nota il Comune ha comunicato che è ancora da versare un importo pari ad € 834,21 come congruaggio degli oneri concessori.

Ad oggi la documentazione richiesta nelle note del Comune di Gela, relative alle sopra domande di condono edilizio, non è stata integrata. Pertanto allo stato attuale gli immobili al piano secondo e terzo risultano privi di regolarità edilizia, ovvero abusivi e per i quali l'iter amministrativo delle stesse domande di condono non si è ancora concluso. Il Comune di Gela valuterà se riaprire i termini per l'integrazione documentale per istruire le pratiche, che potrebbero anche incorrere a provvedimenti di improcedibilità.

• **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;**

Alla data del sopralluogo gli immobili erano nella piena disponibilità dei debitori.

• **provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;**

• **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 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.);**

Descrizione dei beni

I beni immobili pignorati fanno parte di un fabbricato sito in Gela nella via Livorno.

Il fabbricato, costituito da quattro elevazioni fuori terra presenta struttura portante in muratura con conci di tufo arenario, solai con travetti prefabbricati in ca e voltine in laterizi.

Il prospetto si presenta intonacato con lo strato di finitura.

Il fabbricato è privo di ascensore, presenta un vano scala rifinito in ogni parte.

Il fabbricato si compone di un piano terra adibito a garage, un piano primo adibito a soggiorno/cucina e un bagno, un piano secondo adibito a camera da letto, un ripostiglio e un disimpegno, un piano terzo adibito a soggiorno/cucina, un bagno e un terrazzo.

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato dello spessore di 8 cm.

Il garage si presenta in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e con intonaco della pareti fatiscente.

Il piano primo si presenta in discrete condizioni con pavimentazione e rivestimento della cucina e del bagno in ceramica.

La pavimentazione dei vani del piano secondo e del piano terzo è in gres porcellanato; il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Il piano primo e secondo presentano serramenti interni in legno e vetri con avvolgibili in

pvc e porte interne in legno tamburato.

Il piano terzo presenta serramenti interni in alluminio e vetri con persiane sempre in alluminio.

CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano.

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 1

La superficie commerciale complessiva è di mq 45,60

Appartamento mq 45,60	pari 1 =	mq 45,60
-----------------------	----------	----------

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 2

La superficie commerciale complessiva è di mq 53,00

Appartamento mq 52,00	pari 1 =	mq 52,12
-----------------------	----------	----------

Balcone mq 3,50	pari a 0,25 =	mq 0,88
-----------------	---------------	---------

totale	mq 53,00
--------	----------

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 3

La superficie commerciale complessiva è di mq 53,00

Appartamento mq 52,00	pari 1 =	mq 52,12
-----------------------	----------	----------

Balcone mq 3,50	pari a 0,25 =	mq 0,88
-----------------	---------------	---------

totale	mq 53,00
--------	----------

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 4

La superficie commerciale complessiva è di mq 45,50

Appartamento mq 42,00	pari 1 =	mq 42,00
-----------------------	----------	----------

Balcone mq 14,00	pari a 0,25 =	mq 3,50
------------------	---------------	---------

totale	mq 45,50
--------	----------

• **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;**

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni, si addivene così al più probabile valore di mercato del bene oggetto di ctu.

STIMA DEL BENE

Abitazione censita nel catasto del Comune di Gela al foglio 181 p.lla 471 sub 1

La superficie commerciale è di **mq 45,60**

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di **€/mq 550,00**

- mq 45,60 x €/mq 550,00= **€ 25.080,00**

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 2

La superficie commerciale è di **mq 53,00**

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di **€/mq 600,00**

- mq 53,00 x €/mq 600,00= **€ 31.800,00**

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 3

La superficie commerciale è di **mq 53,00**

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di **€/mq 600,00**

$$- \text{mq } 53,00 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 31.800,00$$

Immobile ad uso abitazione censito nel catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 4

La superficie commerciale è di **mq 45,50**

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di **€/mq 600,00**

$$- \text{mq } 45,50 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 27.300,00$$

Il valore complessivo del fabbricato è pari ad **€ 115.980,00**

• 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;

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche delle unità immobiliari costituenti un fabbricato di modeste dimensioni si costituisce un lotto unico.

Lotto unico

Quota di 1/1 di fabbricato sito in Gela nella via Livorno n. 296 costituito da quattro unità immobiliari:

- 1) immobile utilizzato a garage al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 298 (ex 270), censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 181 p.lla 471 sub 1**, via Livorno n. 270, piano T, cat. A/4, classe 2, superficie 45 mq, rendita € 75,61, intestato a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà.

L'immobile ha un accesso autonomo dalla via Livorno (civico 298) rispetto al vano scala che serve gli immobili posti ai piani superiori.

- 2) Immobile ad uso abitativo al piano primo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 268), censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 181 p.lla 471 sub 2**, via Livorno n. 268, piano 1, cat. A/4, classe 2, superficie 55 mq, rendita € 132,32, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.

- 3) Immobile ad uso abitativo al piano secondo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 268) censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 3**, via Livorno n. 268, piano 2, cat. A/4, classe 2, superficie 51 mq, rendita € 94,51, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- 4) Immobile ad uso abitativo al piano terzo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 270), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 4**, via Livorno n. 268, piano 3, cat. F/3 (la categoria catastale F/3 si

[REDACTED]
sopralluogo l'unità immobiliare era ultimata in tutte le sue parti.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili di cui sopra, confina a nord con la p.lla 472, a est con la p.lla 469, a sud con via Livorno e ad ovest con la p.lla 473

PREZZO BASE € 115.980,00 (Euro centoquindicimilanovecentootanta/00)

● *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;*

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

Le planimetrie catastali del fabbricato sono allegata alla presente come Allegato E

● *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;*

Il fabbricato pignorato appartiene per l'intera quota agli esecutati.

● *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;*

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA.
Il fabbricato non ha le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

• 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione

• 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

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate alla presente come Allegato E

• provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono 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.

Dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., è stata accertata la completezza e l'adeguatezza della stessa.

• Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella

nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione.

• 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

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

PIANO DI VENDITA

Lotto unico

Quota di 1/1 di fabbricato sito in Gela nella via Livorno n. 296 costituito da quattro unità immobiliari:

- 3) immobile utilizzato a garage al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Livorno n. 298 (ex 270), censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 181 p.lla 471 sub 1**, via Livorno n. 270, piano T, cat. A/4, classe 2, superficie 45 mq, rendita € 75,61, intestato a [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà.

L'immobile ha un accesso autonomo dalla via Livorno (civico 298) rispetto al vano scala che serve gli immobili posti ai piani superiori.

- 4) Immobile ad uso abitativo al piano primo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 268), censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 181 p.lla 471 sub 2**, via Livorno n. 268, piano 1, cat. A/4, classe 2, superficie 55 mq, rendita € 132,32, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.

5) Immobile ad uso abitativo al piano secondo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 268) censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 3**, via Livorno n. 268, piano 2, cat. A/4, classe 2, superficie 51 mq, rendita € 94,51, intestato a [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.

6) Immobile ad uso abitativo al piano terzo del fabbricato con accesso dalla via Livorno n. 296 (ex 270), censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 181 p.lla 471 sub 4**, via Livorno n. 268, piano 3, cat. F/3 (la categoria catastale F/3 si

[REDACTED]
sopralluogo l'unità immobiliare era ultimata in tutte le sue parti.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili di cui sopra, confina a nord con la p.lla 472, a est con la p.lla 469, a sud con via Livorno e ad ovest con la p.lla 473

PREZZO BASE € 115.980,00 (Euro centoquindicimilanovecentootanta/00)

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, lì 25 novembre 2023

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]

ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Visure catastali storiche;
- D Stralcio catastale;
- E Planimetrie catastali;
- F Visure ipotecarie;
- G Atto di compravendita;
- H Estratti per riassunto dei registri degli atti di matrimonio;
- I Documentazione relativa all'immobile:
 - documentazione nulla osta lavori edili
 - documentazione sanatoria L. 47/85 prot. 51411 del 30/07/1986
 - documentazione sanatoria L. 724/94 prot. 20556 del 28/02/1995