

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.



1. Incarico

Con ordinanza del 16.04.2014, il Giudice Dott. Vincenzo Di Blasi ha incaricato il sottoscritto CTU, iscritto al n.ro A5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato da accertare e valutare, oggetto della presente procedura, si trova nel comune di Gela, via Puglia n. 10, in Catasto al foglio 188, particella 942, sub. 5.

3. Operazioni peritali

Il CTU dopo aver provveduto a reperire le visure catastali, l'estratto di mappa e le visure ipotecarie, ha convocato le parti sui luoghi di causa per il 15 maggio 2014 a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (allegato n. 3).

In tale data il CTU, recatosi in via Puglia n.10, non trovando nessuno, ha invano citofonato ai debitori. Per cui, effettuata una ricognizione esterna ed i rilievi fotografici, ha lasciato i luoghi.



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

Lo scrivente ha riconvocato le parti per il giorno 6 giugno a mezzo pec e con notifica dell'Ufficiale Giudiziario (allegato n. 4).

Da detta notifica è emerso che uno dei debitori è deceduto in data 27 giugno 2013.

Il CTU si è recato sui luoghi il 6 giugno alle 9.30, quivi giunto ha avuto la presenza della debitrice esecutata e della figlia. L'immobile si trova al terzo piano di uno stabile privo di ascensore. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con porte in legno, infissi esterni in alluminio, impianto elettrico e TV; ma è sprovvisto di gas metano e impianto di riscaldamento. Internamente è suddiviso in soggiorno, due camere da letto, salone, bagno, cucinino e un ripostiglio. Ha due balconi, uno che si affaccia a sud, con accesso dal soggiorno, e uno a nord, cui si accede dal salone e da una delle due camere da letto. L'altezza dei locali è di 2,90 m, ad eccezione del bagno che, essendo rialzato rispetto agli altri vani di 12 cm, ha un'altezza di 2,78 m. Effettuati i rilievi metrici e fotografici, redatto il verbale (allegato n. 2), il CTU ha lasciato i luoghi.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

4. Risposte ai quesiti del mandato

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

L'immobile pignorato è sito nel comune di Gela, in via Puglia n. 10, al terzo piano. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 188, particella 942, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita euro 230,08. Confina a sud con la via Puglia, a nord con la via Pergusa, ad est e ovest con altre proprietà. Pertinenza dell'appartamento è la comproprietà di $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso e indistinto della terrazza di copertura dell'intero fabbricato, posta al quarto piano e non censita in Catasto.

- b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

L'immobile pignorato appartiene alla debitrice esecutata per quote 100/100. I debitori esecutati erano coniugi in regime patrimoniale legale della famiglia (allegato n. 7), ma poiché il marito è deceduto in data 27/06/2013, la debitrice esecutata risulta essere vedova.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

- c) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Il cespite è divenuto di proprietà della debitrice esecutata in virtù dell'atto di donazione del 19/03/1999, ai rogiti del Notaio Giuseppe Cancilleri, da parte dei genitori. Dette persone avevano acquistato il terreno, su cui sorge il fabbricato, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Cristofaro Seca in data 28/01/1972.

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

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

La documentazione agli atti è esaustiva per consentire un completo accertamento.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

- e) Accertare se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, ad informare il Giudice ai fini dell'autorizzazione ad effettuare l'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria presente al-Catasto (allegato n. 11) non è aggiornata all'attualità. Il CTU ha provveduto a redigere quella corretta (allegato n. 12).

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato n. 8), sono state trovate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni per il bene in esame:

1. Trascrizione a favore del 29/03/1999 – Registro Particolare 2267, Registro Generale 2772, Pubblico ufficiale: Notaio Giuseppe Cancilleri, Repertorio 67773 del 19/03/1999 – Atto tra vivi - donazione accettata;
2. Iscrizione contro del 06/10/2004 – Registro Particolare 3148, Registro Generale 14556, Pubblico ufficiale: Notaio Filippo Ferrara, Repertorio 39147/13092 del 29/09/2004 – Ipoteca

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario. Cancellazione totale eseguita in data 05/12/2007;

3. Iscrizione contro del 03/10/2007 – Registro Particolare 3125, Registro Generale 15571, Pubblico ufficiale: Notaio Gian Vincenzo Pisa, Repertorio 38971/21569 del 20/09/2007 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;

4. Trascrizione contro del 05/06/2013 – Registro Particolare 4544, Registro Generale 5567, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela, Repertorio 262 del 05/04/2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

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

Il certificato di destinazione urbanistica è presente nell'allegato n. 9. Per l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 188, particella n. 942, sub. 5, esistono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1- Per effetto del P.R.G. approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71 ricade in zona B2, normata dal P. P. B/2 approvato con Decreto Assessoriale del 1/12/83 n. 430, risulta edificata;

2- Per effetto della L.R. n. 9 del 12/01/93 i vincoli procedurali preordinati all'esproprio previsti dagli strumenti urbanistici sono

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

stati prorogati fino al 31/12/93 e in atto hanno cessato la loro efficacia;

3- L'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica con D.M. LL.PP. del 23/9/1981;

4- Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali altre norme e vincoli a conoscenza diretta dell'organo preposto alla tutela dei vincoli e dei soggetti diversi dal Comune.

Inoltre, ai fini del procedimento di revisione del P.R.G. vigente, per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge n. 1902/1952 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001, si certifica che: per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione, ricade in zona B1.1 – Tessuti urbani storicizzati saturi. La zona è individuata come area di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Si precisa che le previsioni di cui alla deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad Acta, ad oggi non sono attuative in pendenza del procedimento di approvazione del PRG di competenza della Regione.

Infine, sempre con riferimento alle norme di salvaguardia del PTP, si certifica che con D.D.G. n. 8471 del 04/12/2009, si è disposta l'adozione del Piano Territoriale Paesistico della Prov. di Caltanissetta e che ai sensi dell'art. 143, comma 9, del Decreto Lgs. del 22/01/2004 n. 42, a far data dall'adozione del piano paesaggistico,

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

non sono consentiti interventi in contrasto con le previsioni di tutela previste nel piano stesso. L'area ricade nel Piano Paesistico della Prov. di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio locale n. 17, "Sistema Urbano di Gela" senza alcuna specifica prescrizione di tutela.

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

Per l'immobile al foglio di mappa 188, part. 942, sub. 5 è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria in data 28/10/1986, prot. 75782, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.. La documentazione non risulta completa, ma risultano pagati sia l'oblazione che gli oneri concessori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

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

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; 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.)

Appartamento sito nel comune di Gela, al terzo piano della via Puglia, composto da quattro vani (soggiorno, salone e due camere), più accessori (bagno, cucinino, ripostiglio e corridoio) e due balconi, per complessivi metri quadri 120 circa.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

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

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

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

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

Considerando l'immobile in oggetto, la superficie commerciale coperta risulta pari a circa 116 mq. A questa occorre aggiungere la superficie dei balconi che è 13,80 mq, la cui corrispondente misura omogeneizzata risulta pari a $13,80 \times 0,3 = 4,14$ mq.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

Ne segue che la superficie commerciale del bene risulta essere, sommando i due valori trovati e arrotondando il risultato al metro quadrato, 120 mq.

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile, si adotterà il criterio della stima sintetico-comparativa. Questo è basato sul confronto con altre unità abitative simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Infatti, nel determinare il valore del bene si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione;
- Destinazione d'uso;
- Caratteristiche delle finiture;
- Stato di conservazione;
- Caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio;
- Stato di viabilità e i servizi di trasporto pubblico.

In base a questo criterio, tenendo inoltre conto delle modalità di vendita, il più probabile valore di mercato è di 1.300,00 euro/mq.

Per cui l'immobile si stima in $120 \times 1.300,00 = 156.000,00$ euro.

Alla valutazione ottenuta occorre sottrarre il costo delle spese per aggiornare la planimetria catastale e completare la documentazione per la sanatoria, che si possono quantificare in circa 1.500,00 euro.

In definitiva il valore dell'appartamento si stima in 154.500,00 euro.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

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

Si consiglia di procedere alla vendita in unico lotto.

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

La documentazione fotografica è presente nell'allegato n. 5.

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

Il fabbricato sito nel Comune di Gela, foglio 188, particella 942, sub. 5, appartiene per intero all'esecutata.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

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

modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso
Dalla documentazione in possesso, si desume che i beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

- p) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa quota

Dalla documentazione e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri, si deduce la corrispondenza tra l'atto di Pignoramento e la nota di trascrizione.

- q) Accertare, altresì, se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento

Dall'analisi dell'esposizione e delle caratteristiche costruttive, si può affermare approssimativamente che il fabbricato al foglio 188, part. 942, sub. 5, appartiene alla classe energetica "G".

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 42/2013 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, si è riuscito a determinare, oltre a quanto altro richiesto, che il bene del procedimento esecutivo in esame, nel Comune di Gela, al foglio 188, part. 942, sub. 5, risulta essere di proprietà della debitrice esecutata per quote 100/100.

Il valore dell'immobile si stima in 154.500,00 euro.

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

Gela, 9 luglio 2014

In fede

dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Elenco allegati:

1. Verbale conferimento incarico
2. Verbale delle operazioni peritali
3. Comunicazione prima convocazione
4. Comunicazione seconda convocazione
- X 5. Documentazione fotografica
- X 6. Visura catastale
7. Estratto atto di matrimonio
- X 8. Ispezione ipotecaria
- X 9. Certificato destinazione urbanistica
- X 10. Estratto mappa catastale
- X 11. Planimetria depositata in Catasto
- X 12. Planimetria redatta dal CTU
13. Documentazione spese CTU