

Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali	6
Cap. III - Risposta ai quesiti.	7
Quesito a)	7
Descrizione dell'immobili	8
Ubicazione immobile e dati catastali	9
Quesito b)	10
Quesito c)	10
Quesito d)	11
Quesito e)	11
Quesito f)	12
Quesito g)	12
Quesito h)	13
Quesito i)	13
Quesito j)	14
Quesito k)	15
Quesito l)	16
Lotto di vendita	17
Quesito m)	17
Quesito n)	17
Quesito o)	17
Quesito p)	18
Quesito q)	19

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Planimetria appartamento
4. Visura catastale immobile
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetria catastale
7. Concessione Edilizia In sanatoria n. 1150
8. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
9. Ispezione Ipotecaria a nome della madre del debitore
10. Nota di trascrizione 2522/2207 donazione
11. Nota di trascrizione 9444/8311 ventennio
12. Atto di Vendita Ventennio successivo con frazionamento
13. Visura APE – Archivio elettronico Catasto energetico fabbricati
14. Attestazione di prestazione energetica (APE)
15. Ricevuta di avvenuta consegna CTU - [REDACTED]
16. Ricevuta Racc. A/R - Spedizione Relazione CTU al debitore del
08/11/2018 CENTRO SERVIZI POSTALI Licenza n° 2675/2015



- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. [REDACTED]

Causa civile n° 53/16 Promossa da [REDACTED] contro Debitore

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 20/04/17, il giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto [REDACTED] con studio in Gela nella [REDACTED]

[REDACTED] ed iscritto al Collegio dei [REDACTED] della Provincia di Caltanissetta al

[REDACTED] Il giorno 19/07/17 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 del/i bene/i, 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 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;

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

g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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, 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;

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, n° 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.);

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) 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;

n) 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;

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 modificazioni, 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 C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto si è riservato di fissare il giorno per il sopralluogo in modo da potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta richiedendo le Visure e le planimetrie catastali ed ha eseguito le ispezioni ipotecarie dell'unità immobiliare sottoposta a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Reperiti tutti i dati utili, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per le ore 9,30 del 30/06/2018 comunicandolo alla parti in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R. nei giorni successivi il sottoscritto è stato contattato dall'avv. Ferrara nella qualità di difensore della parte Debitrice chiedendo di rinviare il sopralluogo in data successiva. A seguito di colloqui telefonici [REDACTED] è stato concordato di fissare il sopralluogo per il giorno 28/07/2018 ore 9,30. Il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Gela nella via Ellade n. 5 assieme al proprio collaboratore di fiducia [REDACTED] essere coadiuvato

durante le operazioni peritali. Sul posto si è presentata la parte Debitrice, che ci ha messo nelle condizioni di poter eseguire le operazioni peritali.

Alla costante presenza della parte sopra citata, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi dell'appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela in via Ellade n. 5, ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio.

Alle ore 11,00 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 1 che è allegato alla presente.

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela dove è stata visionata la carpetta edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e in data 17/10/2018 è stata presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica ed il 19 ottobre il comune di Gela ha rilasciato copia dei documenti richiesti.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito 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".

A seguito dello studio del fascicolo e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine degli accertamenti

catastali ed ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha rilevato che l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento, ubicato al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela in via Ellade al civico n° 5.

Risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 175, particella 1781 sub 4. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato rilevato quanto segue: il fabbricato confina a ovest con via Ellade, a Nord, a Est ed a Sud con altra proprietà.

La struttura portante dell'edificio è del tipo mista costituita da telai in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tompagnatura perimetrale in conci di tufo dello spessore di 25 cm. Risulta rifinito il prospetto ovest sulla via Ellade, il prospetto est risulta parzialmente rifinito, mentre i due prospetti nord e sud, realizzati sulla linea di confine sono allo stato grezzo e sono visibili i conci di tufo. Il vano scala si presenta rifinito con pavimentazione e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La ringhiera del vano scala è in metallo. In tutto l'immobile non sono visibili lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

Descrizione dell'immobili

L'unità immobiliare oggetto di causa è di proprietà esclusiva della Debitrice, risulta censita in catasto fabbricati al foglio 175, particella 1781 sub 4 adibito ad Abitazione di tipo economico con superficie coperta di 173 mq + 7 mq adibiti a aree scoperte, composto da n. 6,5 vani, Cat. A/2, classe I Rendita € 1007,00..

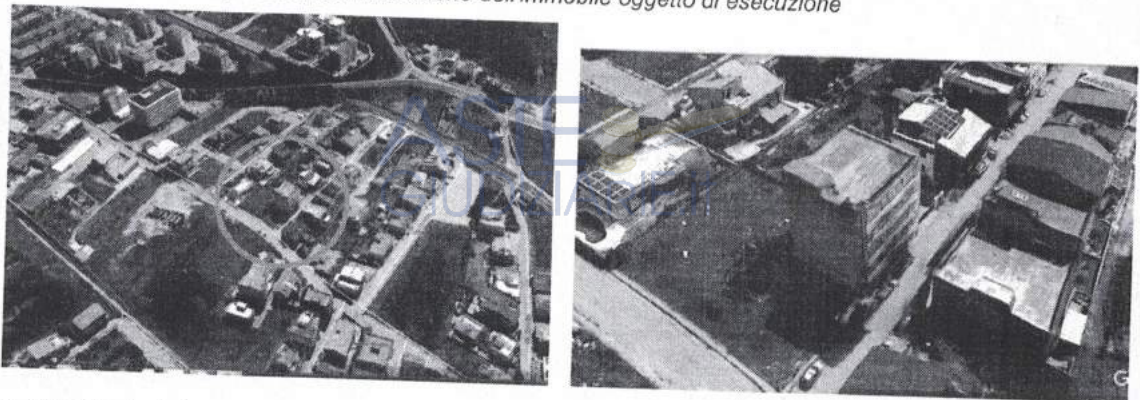
L'accesso al secondo piano, avviene dalla scala condominiale posta sulla via Ellade e l'appartamento è così suddiviso: un corridoio che mette in

comunicazione tutti i vani, n° 3 camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un cucinino ed un salone pranzo. Nei prospetti Ovest ed Est vi è rispettivamente un balcone al servizio dell'appartamento.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo, in ceramica, che ricopre tutto l'appartamento con esclusione del bagno ed il cucinino che hanno il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro-camera e gli oscuri con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno placcato. Il bagno è completo di sanitari in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori e con caldaia esterna.

Ubicazione immobile e dati catastali

Fig. 1. Stralcio Google Earth con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



Tab. 1: Dati catastali

Immobile via Ellade n. 5 – Secondo Piano								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m ²	Rendita [€]
175	1781	4	Debitore 1/1	A/2	1	6,5	180,00	€ 520,33

Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo.

Quesito 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”.

Alla data del sopralluogo l'immobile sito a Gela, in via Ellade n° 5 risulta di proprietà esclusiva della Debitrice, ricevuta per donazione dei genitori accettata. La debitrice risulta coniugata in regime di comunione legale.

Quesito c)

“Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.

- L'immobile di Via Ellade n. 5 piano secondo, distinto in catasto al foglio 175 particella 1781 sub 4, risulta essere di piena proprietà della Debitrice a seguito di giusto titolo derivante da atto di donazione accettata, dai genitori in data 24/01/2004 al rogito del Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi repertorio n. 31789 e trascritto il 11/02/2004 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta - al Registro Generale n. 2522 e Registro particolare n. 2207.
- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento la proprietà dello stesso immobile risulta essere dei Genitori della debitrice per avere edificato su terreno acquistato con giusto titolo da atto di vendita rogito dal notaio Renato mattina di Gela in data 18/07/1977 repertorio n. 268603, n. di fasc. 19515 e registrato a Gela il 25/09/1977 al n. 2244 e trascritto il 02/09/1977 presso la conservatoria di Caltanissetta ai nn. 9444/8311.

Si allega atto di vendita e frazionamento del terreno.

Immagi e testi sono di proprietà esclusiva del Tribunale di Caltanissetta e non possono essere riprodotti senza permesso scritto dalla Direzione Distrettuale.

Quesito d)

"Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".

Nella documentazione in atti, è presenta il certificato notarile ex art. 567 c.p.c. redatto dal notaio dott. Giuseppe Franco di Milano e sono indicati gli estremi del titolo di provenienza della debitrice. Manca la nota di trascrizione.

Nella verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, il Notaio si limita a dire che il bene è pervenuto (ai genitori della debitrice) con titoli anteriori al ventennio senza dare gli estremi dell'atto che ne dà il titolo, senza dare gli estremi delle Note di Trascrizione, ed ancora, senza allegare copia degli stessi. Pertanto il sottoscritto ha approfondito la ricerca presso l'agenzia presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta per reperire i dati ed i titoli mancanti per dare prova della continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento.

Quesito e)

"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".

Lo scrivente ha potuto accertare che il bene immobile oggetto di causa è stato accatastato presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta. In occasione

del sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che la planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1150 del 04/08/2004, ma presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto che riguardano la posizione delle tramezzature interne.

Quesito f)

"Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento".

Si riporta di seguito la trascrizione pregiudizievole relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 23/06/2011 Registro Generale 7467, registro particolare n. 1056 per € 70.000,00 a favore di [REDACTED]

- Atto Giudiziario – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 22/06/2016 Registro Generale 6255, registro particolare n. 5240 a favore di [REDACTED]

Quesito g)

"Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in una zona periferica del Comune di Gela e ricade in zona C3.2 Area di espansione urbana.

Quesito 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, 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".

L'immobile di via Ellade è stato realizzato abusivamente ed è stato sanato dal comune di Gela con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 1150 del 04/08/2004 a nome della madre della debitrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 47/85 e dell'art. 26 della legge regionale 37/85.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista amministrativo bisogna presentare richiesta di sanatoria amministrativa al comune di Gela e la variazione catastale al catasto Urbano per la variazione della distribuzione interna degli ambienti.

Per la regolarizzare dell'immobile occorre affrontare spese tecniche e sanzionatorie preventivate dal sottoscritto per un importo complessivo pari a Euro 3.000,00

Quesito 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".

In occasione del sopralluogo eseguito il sottoscritto ha constatato quanto segue:

- il bene immobile pignorato costituito da un appartamento al secondo piano posto di un fabbricato sito nel Comune di Gela in via Ellade n° 5 è occupato dal debitore.

Quesito 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, n° 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.)".

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

Appartamento sito nel comune di Gela in via Ellade n°5 avente una superficie di 180 mq e balconi posti lungo i prospetti Est ed Ovest. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra ed é adibito ad abitazione di tipo economico. È censito in catasto fabbricati al foglio 175, particella 1781; sub. 4, n. 6,5 vani, Cat. A/2, classe 1, rendita € 520,33.

Si Accede dalla scala condominiale posta sulla via Ellade ed internamente è così distribuito: un corridoio, n° 3 camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un cucinino ed un salone pranzo. L'appartamento si presenta rifinito in tutte le sue parti.

Importo a Base d'asta: € 162.000,00

Quesito 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".

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è quello "sintetico-comparativo". Trattasi di un appartamento sito in zona periferica del Comune di Gela e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano di un fabbricato sito a Gela in via Ellade n. 5 avente destinazione d'uso abitativo.

La stima è stata eseguita in funzione dei metri quadrati di superficie lorda, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Inoltre, si è tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente e, per la legge della domanda e dell'offerta, i prezzi di vendita si sono abbassati. Per le considerazioni sopradette è stato

determinato il valore unitario di € 950,00 che moltiplicato per la superficie si ottiene:

$$\text{- Valore immobile: } 900,00 \text{ €/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 = \text{€ } 162.000,00$$

Il valore unitario attribuito all'appartamento tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi (ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, stato di conservazione, grado delle finiture, livello di piano).

Il valore dell'immobile sopra determinato deve essere diminuito delle spese necessarie per la sua regolarizzazione dal punto di vista amministrativo.

Quanto detto è stato sintetizzato nella tabella seguente.

Immobile sito in Gela via Ellade n. 5 – Piano secondo									
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consist. Catastale (m ²)	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
175	1781	4	A/2	1	520,33	180,00	162.000,00	3.000,00	159.000,00

Quesito I)

"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".

Il bene pignorato di cui trattasi, è indipendente dal punto di vista dell'accesso e come unità catastale.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto che si possa procedere alla vendita in un solo lotto.

Lotto di vendita

Appartamento a Piano Secondo di mq 180 facente parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela (CL) in via Ellade n. 5.

Prezzo € 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)

Quesito m)

"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".

Quanto richiesto è presente in allegato.

Quesito n)

"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 bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della Debitrice a seguito di giusto titolo derivante da atto di donazione accettata, in data 24/01/2004 al rogito del Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi repertorio n. 31789 e trascritto il 11/02/2004 al Registro Generale n. 2522 e Registro particolare n. 2207.

Quesito 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 modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso".

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini" facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni "di lusso";
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.Lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni "di lusso" gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito 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".

- Per l'immobile oggetto di pignoramento lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito q)

"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"

L'immobile oggetto di stima non risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto ad Seguire il calcolo della valutazione energetica con l'utilizzo del software ACCA. Dal calcolo eseguito l'immobile è stato così identificato:

- Immobile di via Ellade n° 5 Piano secondo Classe D

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela li, 03/11/2018

IL C.T.U.

[Redacted signature]