



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**TRIBUNALE DI GELA**



**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA  
INTESA SANPAOLO S.P.A., RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.  
CONTRO**

**N. 56/2020 RG**



## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA  
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA INTESA SANPAOLO S.P.A.,  
RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. CONTRO I  
N. 56/2020 RGE

\*\*\*\*\*

La scrivente Arch. Lucia Pisano, 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 09 marzo 2022, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

*a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**b)** In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

**c)** Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**d)** In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

**e)** In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

**f)** Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

**g)** Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

**h)**

**i)** Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

**j)** 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**k)** 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

**l)** 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

**m)** 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive**



*effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*p) 7) 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;*

*q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

*s) 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;*

*t) 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;*

*u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*y) 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;*

*z) 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;*

**ff)** 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.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

**In particolare, l'esperto deve precisare:**

**- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

**oppure:**

**- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

**Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

**• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

**• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

**• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

**b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**

*c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

**Ai quesiti a, b, e c viene data un'unica risposta essendo fra di loro connessi**

Esaminati gli atti della procedura, la scrivente ha accertato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile.

In particolare si specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Gli estratti catastali storici sono allegati alla presente come allegato D

\*\*\*\*\*

*d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Ai quesiti b, c, d, e, f e g viene data un'unica risposta essendo fra di loro connessi.**

Dal certificato dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Gela il 25/08/2021 (All. G) risulta che i debitori  $\xi$  hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 14/08/1907 in Gela, dall'esame del  $\xi$  no annotazioni.

$\xi$  ha acquistato i beni, oggetto di tu, in regime di comunione legale con il coniuge Sig.

Dall'esame dell'atto di pignoramento, la scrivente ha accertato che il medesimo atto è stato notificato anche al coniuge comproprietario.

*i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*j) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

### **Immobili pignorati**

**Appartamento** ad uso abitazione al piano secondo e terzo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Petrarca n. 116 (ex 114), costituito da due distinte unità immobiliari:

- Unità immobiliare al piano secondo censito nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 48,57 intestata

proprietari per la quota di  
un mezzo            uno in regime di comunione legale dei beni.

- Unità immobiliare al piano terzo censito nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 4** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita € 48,57 intestata a

proprietari per la quota di un  
mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità abitative oggetto della relazione, confina a nord con la p.lla 390, a est con la via Sammito, a sud con la via Petrarca e ad ovest con le p.lle 386 e 477.

\*\*\*\*\*

*k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*



*Fig. 1 – Appartamento distinto al NCEU di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 3 e 4, via Francesco Petrarca n. 116 (ex 114)*

### Descrizione dei beni

Le unità immobiliari censite nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3 e 4**, fanno parte di un fabbricato sito in via Petrarca (civico n. 116 ex 114).

I due immobili costituiscono un appartamento al piano secondo e terzo con terrazza al piano quarto.

La zona, in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della ctu, è ben servita dal punto di vista degli accessi stradali. Inoltre l'area è posta in prossimità della via Francesco Crispi, arteria stradale servita da una discreta presenza di attività commerciali.

L'edificio ha struttura portante in muratura ordinaria con solai in latero-cemento. I vari piani sono collegati mediante scale. L'edificio è privo di ascensore.

I prospetti delle due unità immobiliari si presentano privi di intonaco.

L'accesso agli immobili, possibile attraverso un ingresso posto al piano terra della via Petrarca, consta di un corpo scala con pavimentazione in graniglia di marmo e pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ma non è dotato di impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di gas metano.

L'immobile al piano secondo è costituito da un soggiorno/cucina, un bagno e un balcone; dal piano secondo attraverso una scala interna si accede al piano terzo caratterizzato da

un disimpegno, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone.

La pavimentazione dei vani è in gres porcellanato e ceramica; il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica. L'immobile presenta serramenti interni in legno e vetri con avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Come è possibile constatare dalla documentazione fotografica allegata, lo stato di conservazione interno in termini di finiture non appare buono: gli intonaci dei soffitti del soggiorno/cucina, della camera da letto e del bagno al piano terzo sono interessati da manifestazioni di umidità, muffe e lesioni, in particolare alcune foto allegate (All. G) evidenziano lo stato di degrado degli intradossi dei solai dei balconi dei piani secondo e terzo e dell'intradosso del solaio del bagno posto al piano terzo, caratterizzati da infiltrazioni idriche, che hanno determinato col trascorrere del tempo la corrosione dei ferri dei travetti e il distacco parziale della malta copriferro dei travetti.

Per riportare tale l'immobile in condizioni di abitabilità è necessario un costoso intervento di ristrutturazione.

Dall'appartamento si accede al terrazzo praticabile attraverso una scala che si presenta allo stato grezzo; la terrazza si presenta impermeabilizzata ma priva di pavimentazione.

#### **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, il 25% della superficie dei balconi.

#### ***Unità immobiliare censito in catasto al fg 182 p.la 389 sub 3***

La superficie commerciale complessiva è di mq 32,29 di cui:

✓ Piano primo appartamento	mq 30,00	pari 1 =	mq	30,00
Balcone	mq 9,15	pari a 0,25 =	mq	2,29

#### ***Unità immobiliare censito in catasto al fg 182 p.la 389 sub 4***

La superficie commerciale complessiva è di mq 32,29 di cui:

✓ Piano primo appartamento	mq 30,00	pari 1 =	mq	30,00
Balcone	mq 9,15	pari a 0,25 =	mq	2,29

#### ***Terrazza non censita in catasto***

La superficie commerciale complessiva è di mq 32,29 di cui:

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto gli stessi appartengono a soggetti privati, inoltre gli immobili non hanno le caratteristiche di abitazione di lusso.

*l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Le unità immobiliari al piano terra e al piano primo, non oggetto di ctu e facenti parte del fabbricato in esame, sono state realizzate con autorizzazione del 05/07/1956 del Comune di Gela.

Successivamente con Nulla osta n. 813 del 18/08/1966 del Comune di Gela è stata realizzata l'unità abitativa al piano secondo, oggetto di ctu, censita in catasto del Comune di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 3. I lavori del suddetto bene sono stati ultimati nell'anno 1967.

**L'unità immobiliare al piano terzo, censita in catasto del comune di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 4 e il lastrico solare al piano quarto sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia.** Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gela, non risulta sia stata presentata pratica di sanatoria, pertanto **non essendo possibile sanare gli abusi**, detti immobili **non sono commerciabili**.

Attualmente la regolarizzazione degli immobili costruiti senza titolo edilizio è possibile se è rispettato il **PRINCIPIO DELLA DOPPIA CONFORMITÀ presupposto**

ASTE GIUDIZIARIE®

**fondamentale per la presentazione della pratica per sanare gli illeciti. Sostanzialmente, affinché possa sanarsi un'opera abusiva è necessario che questa rispetti la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria e la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso.** Pertanto la scrivente in data 24/08/2022 ha chiesto la produzione del certificato di destinazione urbanistica storico che è stato rilasciato dal Settore Urbanistica ed Edilizia in data 22/12/2022 con n. 419/2022 (All. F), in cui si evince che, **secondo l'attuale strumento urbanistico vigente l'area su cui insistono i beni ricade in zona territoriale omogenea B1.1 – TESSUTI URBANI STORICIZZATI SATURI**, con indici e parametri meglio specificati nello stesso atto, mentre **secondo lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'abuso** (Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/1971) **l'area aveva la seguente destinazione urbanistica: VIABILITÀ. PERTANTO NEL CASO IN ESAME NON ESSENDO VERIFICATO IL PRESUPPOSTO DELLA DOPPIA CONFORMITÀ, GLI IMMOBILI NON SONO COMMERCIBILI.**

ASTE GIUDIZIARIE®

Inoltre, nel corso del sopralluogo la scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto, relativamente all'immobile costruito al piano secondo con nulla osta n. 813 del 18/08/1966; le difformità consistono nell'aver realizzato un accesso diretto al piano terzo tramite la realizzazione di una scala interna, nella realizzazione della chiusura parziale di un vano porta sul prospetto di via Sammito per ricavarne una finestra. Un altro abuso consiste nella realizzazione di un solo balcone ad angolo sulle vie Petrarca e Sammito, mentre il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due piccoli balconi. Le suddette difformità realizzate in assenza di comunicazione al Comune di Gela sono sanabili, pertanto sarà necessario comunicare al Comune l'avvenuta modifica e la corresponsione di una sanzione amministrativa i cui costi, di importo pari a circa € 1.500,00, sono stati considerati nella valutazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

***n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985***

Preliminarmente si rappresenta che pur non trattandosi di beni come terreni, ma di due unità immobiliari, si è reso necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica storico allegato alla presente, in quanto l'unità immobiliare al piano terzo e la terrazza

sono stati realizzati abusivamente, pertanto è stato necessario verificare se le opere rispettassero la condizione essenziale per poterle regolarizzare ossia il requisito di doppia conformità.

Dall'esame dell'atto, non appare verificato tale presupposto, come meglio chiarito nella risposta al quesito n. 4.

Gli immobili censiti in catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3 e 4**, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica storico n. 419/2022 del 22/12/2022 (All. F), rilasciato dal Comune di Gela a seguito della richiesta della scrivente in data 25/08/2022, ricadono in **zona territoriale omogenea B1.1 – TESSUTI URBANI STORICIZZATI SATURI, secondo l'attuale strumento urbanistico vigente**  
**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ZTO B1.1**

- a) la densità fondiaria ammissibile è di mc/mq 7,00;
- b) l'altezza massima consentita è di m 17,50, derogabile per tipologia a torre fino ad esaurimento della cubatura insediabile (limitatamente alla parte di zona B1.1 che si sviluppa a nord di via Crispi, via Verga, via Generale Cascino) con indice di copertura non superiore al 50%;
- c) è consentita la realizzazione di un numero di piani fuori terra derivanti dalla cubatura insediabile, ove non si edifichi in deroga all'altezza di cui al precedente punto;
- d) è possibile costruire in adiacenza; ,
- e) è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali per i fronti principali ove non si edifichi in deroga all'altezza di cui al precedente punto b.

Mentre, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/1971, l'area su cui ricadono i beni oggetto della presente relazione aveva la seguente destinazione urbanistica: VIABILITÀ

\*\*\*\*\*

***o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative***

Gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente ad eccezione della terrazza al piano quarto che è stata realizzata abusivamente.

I dati catastali degli immobili pignorati (identificati con il sub 3 e 4), come risultanti dalle planimetrie catastali allegate, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. La planimetria del piano terzo è difforme allo stato di fatto, mentre per quanto concerne la terrazza si evidenzia che non è censita nel catasto. La scrivente non ha provveduto a predisporre la denuncia al N.C.E.U. per quanto concerne la terrazza e ad aggiornare la planimetria del piano terzo (sub 4) in quanto i suddetti immobili sono stati realizzati abusivamente e non possono essere sanati, pertanto non sono commerciabili come meglio chiarito nella risposta al quesito n. 4.

La planimetria catastale del piano secondo (sub 3) presenta delle difformità sia rispetto al progetto che rispetto allo stato di fatto, ma si ritiene opportuno aggiornarla al momento in cui verrà presentata la domanda di sanatoria amministrativa al Comune di Gela.

\*\*\*\*\*

***p) 7) 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;***

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Cancilleri da Gela in data 20/10/1994 rep. 50908/12763, trascritto il 28/10/1994 ai nn. 11492/9834 (ALL. H).

L'esecutata ha acquistato i beni, oggetto della presente, in regime di comunione legale con il coniuge

I beni non sono comodamente divisibili.

\*\*\*\*\*

***q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente***

*al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dalla verifica dei documenti e della certificazione notarile, allegati agli atti di causa, si riscontra che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**Le unità immobiliari** distinte in catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3 e 4** sono pervenute            ecutata

L'esecutata Sultano Grazia ha acquistato i beni, oggetto della presente, in regime di comunione legale con il coniuge Sig.            : nato a            il            /            /            C.F.           

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili da cancellare con il decreto di trasferimento

- ISCRIZIONE del 14/08/2019 - Registro Particolare 738 Registro Generale 9065  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 505 del 06/12/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 7819 Registro Generale 11363  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 689/2020 del 26/10/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*\*\*

*r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli*



### **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 degli stessi.

### **STIMA DEI BENI**

**Unità immobiliare censita in catasto del Comune di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 3**

La superficie commerciale è di mq 32,29

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 700,00

- mq 32,29 x €/mq 700,00 = **€ 22.603,00**

**Unità immobiliare censita in catasto del Comune di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 4**

La superficie commerciale è di mq 32,29

**L'immobile non è commerciabile in quanto realizzato abusivamente e non sanabile**

\*\*\*\*\*

*s) 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*

È opportuno procedere alla vendita in un solo lotto dell'unità immobiliare pignorata posta al piano secondo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Petrarca n. 116 (ex 114).

\*\*\*\*\*

***t) 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;***

La documentazione fotografica esterna ed interna in formato digitale è stata allegata alla presente come allegato C.

Le planimetrie catastali sono allegata come allegato E

\*\*\*\*\*

***u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.***

***Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Alla data del sopralluogo eseguito il giorno 13/05/2022, gli immobili, oggetto di ctu, erano nella disponibilità dei debitori esecutati.

I suddetti immobili non sono gravati da formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, inoltre, per i medesimi non sussistono spese straordinarie già deliberate con debito ancora non scaduto, su spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

\*\*\*\*\*

v) 12) *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

\*\*\*\*\*

w) 13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Le planimetrie di rilievo degli immobili sono allegate alla presente come allegato B.  
mentre la documentazione fotografica come allegato C

\*\*\*\*\*

x) 14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

#### LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Petrarca n. 116 (ex 114), censita nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 48,57, intestata agli esecutati, proprietari per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è costituito da un soggiorno/cucina con balcone e un bagno. Una scala interna lo collega all'unità immobiliare del piano terzo, dove sono collocate una stanza da letto, un ripostiglio e un bagno e alla terrazza del piano quarto.

L'unità immobiliare del piano terzo, oggetto di ctu, è censito nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 4** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita € 48,57, intestato agli esecutati proprietari per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni. L'immobile al piano terzo e la terrazza al piano quarto realizzati abusivamente non sono oggetto di vendita, poiché gli abusi non sono sanabili.

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano abitati.



Il fabbricato, di cui fanno parte le unità abitative oggetto della relazione, confina a nord con la p.lla 390, a est con la via Sammito, a sud con la via Petrarca e ad ovest con le p.lle 386 e 477.

**PREZZO BASE € 22.603,00 (Euro ventiduemilaseicentotre/00)**

*y) 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*

È opportuno procedere alla vendita in un solo lotto.

*z) 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 C.

*ff) 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.

*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*

Per l'immobile oggetto di ctu distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3** è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente (All. L.) Dall'attestato si evince che la classe energetica di riferimento dell'immobile è "G".

L'APE è stato inviato alla piattaforma del "Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici" con il Codice Identificativo 20230129-085007-75793.

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 09/01/2023**

**Il C.T.U.**

**Arch. Lucia Pisano**

#### ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Planimetria rilievo immobili;
- C Documentazione fotografica;
- D Visure catastali storiche,
- E Stralcio catastale, planimetrie catastali, visura ipotecarie;
- F Certificato di destinazione urbanistica;
- G Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- H Atto di vendita del 20/10/1994 Rep 50908/12763
- I Documentazione relativa agli immobili
  - Autorizzazione del 05/07/1956
  - Grafici di progetto relativi all'autorizzazione del 05/07/1956
  - nulla osta n. 813 del 18/08/1966
  - Grafici di progetto relativi al nulla osta n. 813 del 18/08/1966
- L Attestato di prestazione energetica e ricevuta di trasmissione APE al Dipartimento Energia della Regione Sicilia.

Ricevute di invio della relazione alle parti