



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI GELA



SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

██████████ **CONTRO** **██████████**

RG 69/2023



ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG N. 69/2023 DEL TRIBUNALE DI GELA

PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

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 08 febbraio 2024, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

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

• 1. *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare: • a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; • b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; • c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*

• *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a*

verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

- *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati ;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie*
- *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

• evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'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.);

• determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;

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

• 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;

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

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

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

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

• 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,

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

• *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

• *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

• *Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

• *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*

• *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto*

OPERAZIONI PERITALI

Con lettere raccomandate la scrivente ha comunicato alle parti la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/10/2024.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta data, era presente, tramite opportuna delega, un Avvocato in rappresentanza del custode giudiziario della procedura immobiliare nominato dal G.E.

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

necessaria:

• **1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:**

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

I beni oggetto di c.t.u. appartengono per l'intera quota della piena proprietà a:

██████████ nato a ██████████) il ██████████, codice fiscale ██████████
██████████ La proprietà gli è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il ██████████
██████████ dal notaio Maria Di Matteo di Vittoria. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia
delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Territoriale di Vittoria il ██████████
██████████ e trascritto a Caltanissetta il ██████████. La
proprietà era stata acquisita dalla signora ██████████, nata a ██████████ il ██████████
██████████.

Alla signora ██████████ è pervenuto dal Comune di Gela (CL) la particella 281
subalterno 3 (ora 281 subalterno 6) del foglio 146 di Gela (CL) in virtù di una scrittura
privata di cessione di diritti reali a titolo oneroso con firme autenticate in data ██████████
██████████ dal notaio Giuseppe Cancellieri di Gela, debitamente registrata e trascritta
a Caltanissetta il ██████████. Le particelle 2064 subalterno 3 e 2064
subalterno 4 sono state costruite dalla signora ██████████ sull'area acquistata con la medesima
scrittura privata di cessione di diritti reali a titolo oneroso con firme autenticate in data 30
dicembre 2004.

Al Comune di Gela l'area era pervenuta in virtù dell'atto di cessione ricevuto in forma
pubblica amministrativa il 29 giugno 2000 dal dottor Francesco Rizzari, Ufficiale
rogante, registrato a Caltanissetta il 30 maggio 2001 al 1275 e trascritto a Caltanissetta il
2 agosto 2001 ai nn. 8221/7057.

• **b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;**

I beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota.

• c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

Gli immobili sono regolarmente censiti al catasto dei fabbricati del Comune di Gela; dalla lettura della documentazione catastale, i beni risultano chiaramente identificati catastalmente ai fini del trasferimento.

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

I beni immobili appartengono al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera quota della piena proprietà

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

Immobili pignorati

- 1) Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 146, particella 281 subalterno 6** (originariamente particella 281 subalterno 3), piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita catastale di € 189,02. L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 2064 subalterno 3 del foglio 146.
- 2) Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 146, particella 2064 subalterno 3**, piano 1, categoria A/4, classe 2,

consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale di € 151,22.

L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 281 subalterno 6 del foglio 146.

- 3) **Lastrico solare** al secondo piano sito a Gela (CL) con ingresso dal civico 16 della via Enna. L'immobile è al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 2064 subalterno 4**, piano 2, categoria F/5, consistenza 66 mq. L'immobile confina con la via Enna, con la via Messina e con la particella 281 del foglio 146 di Gela (CL).

- **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;**

Il bene immobile appartiene per l'intera quota della piena proprietà all'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Dal contratto di compravendita del Notaio Maria Di Matteo del [REDACTED] (allegato alla presente) risulta che il debitore ha acquistato gli immobili in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge.

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

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

- **accerti se 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;**

I beni immobili risultano censiti al catasto dei fabbricati del Comune di Gela.

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

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- TRASCRIZIONE del 28/11/2023 - Registro Particolare 11018 Registro Generale 13226
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI GELA Repertorio 969/2023 del 19/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Trattandosi di unità immobiliari, facenti parte di due fabbricati per i quali sono state rilasciate due concessioni edilizie, non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

• ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto di c.t.u. era in piena proprietà dell'esecutato in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il [REDACTED] dal notaio Maria Di Matteo di Vittoria. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Territoriale di Vittoria il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a Caltanissetta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

• 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'appartamento ad uso abitativo, oggetto della presente relazione, è censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 146 p.lla 281 sub 6 p.lla 2064 sub 3**. Fa parte di un fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina.

È importante distinguere due parti dell'immobile:

- **La porzione originaria:** Costituita da un alloggio di edilizia pubblica, edificato prima del 1967 a totale carico dello Stato (come da L. 9/1952, con ultimazione nel 1956, e successivamente ceduto al Comune di Gela con atto rep. n. 21/2000 del 29/06/2000).
- **L'ampliamento:** Realizzato abusivamente nell'anno 1980 come estensione della stessa unità abitativa popolare.

Per quanto concerne l'ampliamento abusivo, la situazione è stata sanata mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1043 del 13/02/2012 da parte del Comune di Gela, a favore della precedente proprietaria, Sig.ra [REDACTED]. La documentazione relativa a questa sanatoria è allegata alla presente relazione.

In merito alla conformità urbanistico-edilizia della porzione originale (l'alloggio di edilizia pubblica), la scrivente ha intrapreso ricerche presso il Comune di Gela, che tuttavia non hanno fornito esito. Solo in seguito a ripetute comunicazioni PEC con l'Istituto Autonomo per le Case Popolari del Libero Consorzio di Caltanissetta, è stato possibile ottenere informazioni più precise. L'Ente, nella nota di riscontro Prot. n. 0002145 del 27/02/2025, ha specificato che *“dalle ricerche effettuate nei propri archivi, sia cartacei che informatici, è stato accertato che:*

- *“L'unità immobiliare in oggetto fa parte del lotto di 148 alloggi costruiti ai sensi della Legge n. 9/1952, la cui ultimazione è stata completata nell'anno 1956.*
- *Si tratta di alloggi di proprietà dello Stato, costruiti in base a una legge speciale di finanziamento per sopperire a esigenze abitative pubbliche, affidati in gestione a questo Istituto Autonomo per le Case Popolari.*
- *Successivamente, tali alloggi sono stati ceduti a titolo gratuito da questo IACP al Comune di Gela, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 449 del 27 Dicembre 1997, con atto stipulato in data 29/06/2000, repertorio n° 21/2000.*
- *Si tratta di costruzioni risalenti a data antecedente al 1967, i cui titoli autorizzativi e abitativi non risultano presenti negli archivi di questo Istituto e sono probabilmente presenti negli archivi dell'Agenzia del Demanio di Palermo.*

Si allega copia del contratto di cessione al Comune di Gela, rep. n° 21/2000, che reca allegati elaborati planimetrici generali e particolari relativi ai suddetti alloggi.”

La suddetta documentazione è allegata alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria di progetto allegata alla pratica della concessione edilizia in sanatoria. In particolare, la porzione ampliata, che si presenta come un unico vano allo stato grezzo, è stata completamente rifinita e resa abitabile, inclusi tramezzi, rivestimenti, pavimenti, sanitari, infissi interni ed esterni e tutti gli impianti essenziali, il tutto in assenza di idonea autorizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione di tali opere abusive, sarà necessario presentare al Comune una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria). Tale pratica richiederà il versamento di una sanzione amministrativa che, secondo le normative vigenti per questa tipologia di abuso, ammonta a circa € 1.000,00. Tale costo è stato adeguatamente considerato nella valutazione complessiva dell'immobile.

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

Alla data del sopralluogo gli immobili erano nella piena disponibilità del debitore.

• provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;

• evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Descrizione dei beni

Il bene immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito in Gela tra la via Enna e la via Messina. Il fabbricato, costituito da due elevazioni fuori presenta struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento per la porzione ampliata e struttura portante in muratura per la porzione originaria (alloggio di edilizia pubblica).

Il prospetti si presentano intonacati con lo strato di finitura.

Si accede al bene immobile da un ingresso posto su via Enna al n. 16.

L'immobile si compone di un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina, due camere

da letto, due bagni, un ripostiglio, due balconi e una veranda. Attraverso una scala interna si accede al lastrico solare.

Si evidenzia che una porzione dell'abitazione popolare non è stata oggetto di ristrutturazione e pertanto non è al momento abitata versando in scarse condizioni.

La pavimentazione dei vani è in gres porcellanato; il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica.

L'immobile si presenta rifinito in ogni parte, è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

L'immobile presenta serramenti interni in alluminio e vetri con persiane in alluminio e porte interne in legno tamburato.

In fase di sopralluogo la scrivente ha rilevato un avanzato stato di degrado interessa una dell'intradosso del solai in corrispondenza del ripostiglio caratterizzato da infiltrazioni idriche, che hanno determinato col trascorrere del tempo la corrosione dei ferri dei travetti e il distacco parziale della malta.

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.

Appartamento ad uso abitazione

La superficie commerciale complessiva è di mq 170,66

Appartamento	mq 164,00	pari 1 =	mq 164,00
Balconi	mq 26,65	<u>pari a 0,25 =</u>	<u>mq 6,66</u>
		totale	mq 170,66

Lastrico solare

La superficie commerciale è di mq 66,00

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

d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;

METODOLOGIA ESTIMATIVA

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

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

STIMA DEL BENE

Appartamento censito nel catasto del Comune di Gela al fg 146 p.lla 281 sub 6 e p.lla 2064 sub 3

La superficie commerciale è di **mq 170,66**

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

$$- \text{mq } 170,66 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 102.396,00$$

Lastrico solare censito nel catasto del Comune di Gela al fg 146 p.lla 2064 sub 4

La superficie commerciale è di **mq 66,00**

Il valore del lastrico solare può essere quantificato sulla base di **€/mq 100,00**

$$- \text{mq } 66 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 6.600,00$$

Il valore complessivo dei beni ammonta ad € 108.996,00

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

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituisce un lotto.

Lotto unico

4) Appartamento ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 281 subalterno 6** (originariamente particella 281 subalterno 3), piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita catastale di € 189,02. L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 2064 subalterno 3 del foglio 146.

5) Appartamento ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 2064 subalterno 3**, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale di € 151,22.

L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 281 subalterno 6 del foglio 146.

6) **Lastrico solare** al secondo piano sito a Gela (CL) con ingresso dal civico 16 della via Enna. L'immobile è al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 2064 subalterno 4**, piano 2, categoria F/5, consistenza 66 mq. L'immobile confina con la via Enna, con la via Messina e con la particella 281 del foglio 146 di Gela (CL).

PREZZO BASE € 108.996,00 (Euro centoottomilanovecentonovantasei/00)

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

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

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

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

I beni pignorati appartengono per l'intera quota all'esecutato.

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

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non hanno le caratteristiche di abitazione di lusso.

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

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

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore.

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

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

• Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e

adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

• Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto

L'immobile oggetto di pignoramento non è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

PIANO DI VENDITA

Lotto unico

- 7) Appartamento ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 281 subalterno 6** (originariamente particella 281 subalterno 3), piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita catastale di € 189,02. L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 2064 subalterno 3 del foglio 146.
- 8) Appartamento ad uso abitativo al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) tra la via Enna e la via Messina, censito al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 2064 subalterno 3**, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale di € 151,22.
L'immobile confina con la via Enna, la via Messina e l'unità immobiliare censita con la particella 281 subalterno 6 del foglio 146.
- 9) **Lastrico solare** al secondo piano sito a Gela (CL) con ingresso dal civico 16 della via Enna. L'immobile è al catasto del **Comune di Gela al foglio 146, particella 2064 subalterno 4**, piano 2, categoria F/5, consistenza 66 mq. L'immobile confina con la via Enna, con la via Messina e con la particella 281 del foglio 146 di Gela (CL).

PREZZO BASE € 108.996,00 (Euro centoottomilanovecentonovantasei/00)

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

Gela, lì 20 maggio 2025

Il C.T.U.

Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Visura catastale storica;
- D Stralcio catastale;
- E Planimetria catastale;
- F Visura ipotecaria e nota ipotecaria
- G
 1. Atto di compravendita
 2. Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare
 3. Contratto di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- H Documentazione relativa all'immobile
 - concessione edilizia in sanatoria
 - relazione tecnica
 - grafici di cui alla concessione in sanatoria
 - certificato di idoneità statica