



Tribunale Civile di
Gela



Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 74/2023

promossa da

PRISMA SPV s.r.l., rappresentata e difesa dall'Avvocato Giovanni Tumino;

Contro

000000

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione Immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 21/06/2024 ha disposto la nomina a C.T.U. del sottoscritto Ing. Gabriele Rocco Loggia, domiciliato in Gela in Via Martorana n. 123, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1333.

Il giorno 18/07/2024 accettavo l'incarico, prestavo il giuramento di rito e mi assegnava il seguente mandato:

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

del caso una bozza

ne, nonché tutti gli o
ne) indicandoli a

ASTE GIUDIZIARIE indicano la scad

ASTE
GIUDIZIARIE

ssso, i vincoli e gli c

ASTE vendita
GIUDIZI del fraz

Giudice;

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;

-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.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gabriele Rocco Loggia, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato il sopralluogo dell'immobile staggito, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

RISPOSTA AI QUESITI:

-Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia;

-La certificazione delle iscrizioni è estesa al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento fino alla data del 27/12/2023 ed è stata richiesta per

-La certificazione delle trascrizioni è stata richiesta sia a favore, che contro, sino all'atto di acquisto ed in data antecedente al ventennio;

-La certificazione Notarile risale all'atto di acquisto ed in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;

-Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico dalla data dell'atto di acquisto ed antecedente al ventennio alla trascrizione del pignoramento;

-I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione;

-Nella certificazione Notarile si precisa che **i beni pignorati al debitore sono in**

piena proprietà.

I beni oggetto della presente perizia si trovano nel territorio del Comune di Gela nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, e sono di proprietà esclusiva
(regime: bene personale).

I beni pignorati a _____ sono i seguenti:

1)-Abitazione posta a secondo piano, adibita a civile abitazione, sita in Gela, nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5, Categoria A/5, Classe 4, superficie totale mq. 40,00, totale escluse aree scoperte mq. 39,00 consistenza vani 3,0 rendita catastale €. 85,37, MA DI FATTO MQ. 30,00.

(vedi visura allegata);

2)-Abitazione posta a secondo piano, adibita a civile abitazione, sita in Gela, nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 6, Categoria A/5, Classe 4, superficie totale mq. 73,00, totale escluse aree scoperte mq. 72,00 consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 71,14, MA DI FATTO MQ. 36,00.

(vedi visura allegata).

Detti immobili corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 24 del mese di Settembre 2024, si è recato nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, dove ha trovato _____ e l'Avv. Siciliano Fernanda in qualità di custode dei beni oggetto di pignoramento.

Alla costante presenza degli intervenuti ho preso visione delle unità immobiliari di secondo piano, descritte in catasto al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5 e sub 6. Il sub 5 è costituito da un vano cucina, un servizio igienico ed un vano letto (vano buio). Il sub 6 è costituito da un vano cucina, un servizio igienico ed un vano letto (vano buio). Detta unità immobiliare risulta abitata

_____ con regolare contratto di affitto registrato il 24/06/2020 al numero 606 serie 3t. Dal suddetto contratto, dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico si evidenzia una incongruenza, di fatti, nel contratto registrato a nome _____ risulta locato il sub 5 anziché il sub 6. (pertanto si deve aggiornare il contratto di affitto).

Le unità immobiliari risultano in buono stato di conservazione, la pavimentazione è in ceramica, i servizi igienici sono rivestiti da piastrelle in

ceramica così come l'angolo cottura. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Esse confinano nell'insieme, con la Via Liguria, dove esiste l'ingresso al n. 33, con fabbricato di cui alla particella n. 1068, con fabbricato di cui alla particella n. 1168 e con fabbricato di cui alla particella n. 822.

Che il sottoscritto si è recato al Comune di Gela per accertare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia, essi risultano realizzati con nulla osta per esecuzione lavori n. 380 del 28/03/1962, rilasciato dal Comune di Gela al successiva variante planimetrica per modifiche interne approvata d'ufficio in data 30/01/1970, rilasciata sempre dal Comune di Gela, sempre al Si rappresenta altresì che in data 09/03/1970, sempre al il Comune di Gela ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità per le unità immobiliari di primo e secondo piano n. 157.

Dal sopralluogo è emerso che sulle due unità immobiliari di secondo piano, oggetto di pignoramento, sono stati eseguiti dei lavori concernenti una diversa distribuzione di spazi interni rispetto al progetto approvato con nulla osta per esecuzione lavori n. 380 del 28/03/1962, e della successiva variante planimetrica per modifiche interne approvata d'ufficio in data 30/01/1970, nonché alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto di Caltanissetta.

Che il sottoscritto si è collegato con l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per estrarre copia delle visure catastali, del foglio di mappa e delle planimetrie catastali delle due unità immobiliari. Dette planimetrie catastali non coincidono con lo stato dei luoghi.

Pertanto, l'aggiudicatario, prima dell'eventuale passaggio di proprietà, dovrà procedere a presentare al Comune di Gela una pratica edilizia CILA e/o SCIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZZI INTERNI ed aggiornare la documentazione catastale con la presentazione di due nuove planimetrie catastali.

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Bene di proprietà di

Dai certificati rilasciati dalla Agenzia del Territorio, servizio pubblicità Immobiliare di Caltanissetta, le due unità immobiliari entrambe poste a secondo piano, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5 e

particella n. 823 sub 6, entrambe adibite a civile abitazione, site in Gela, nella Via Liguria n. 33, risultano pervenute

per 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Cancilleri in Gela in data 20/12/1991, rep. n. 38648/10095, trascritto il 04/01/1992 ai nn. 193. Dal certificato catastale si rileva il ricongiungimento di usufrutto del 17/02/2006, voltura n. 2071.1/2006 pratica n. CL0018532, in atti dal 16/03/2006.

Si comunica inoltre che i beni pignorati sono di proprietà esclusiva

(regime: bene personale), e

che a nel ventennio preso in esame, detti beni sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA n. 1797 del 06/08/2008 a favore: Banco di Sicilia spa sede Palermo, (domicilio ipotecario eletto, Gela Corso Vittorio Emanuele n. 257) contro

per Euro 75.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Ferrara Filippo, Notaio in Niscemi, in data 29/07/2008, rep. n. 45878/16043.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 11949 del 22/12/2023 a favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, (richiedente VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVA-LUE S.P.A CODICE FISCALE 01952780540 VIA G.B. PONTANI N. 14 PERUGIA) e contro:

Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Gela, in data 25/11/2023 rep, n. 1144.

STIMA DELL'IMMOBILE E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GELA:

Il metodo da me adottato è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, di fabbricati simili siti nella stessa zona.

Metodo della stima Sintetica

Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (quotazioni immobiliari OMI) per la zona in oggetto, tenuto conto che, le due unità immobiliari entrambe poste a secondo piano, in catasto fabbricati del Comune di Gela, al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5 e particella n. 823 sub 6, entrambe adibite a civile abitazione, site in Gela, nella Via Liguria n. 33, risultano rifinite in ogni sua parte ed in buono stato di conservazione, considerando le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è riscontrato per immobili simili il seguente prezzo medio corrente:

-Per abitazione: €. 700,00 al mq,

1)-Abitazione posta a secondo piano, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5

-superficie totale effettiva: mq. 30,00 x €. 700,00= € 21.000,00

2)-Abitazione posta a secondo piano, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 6,

-superficie totale effettiva mq. 36,00 x €. 700,00= € 25.200,00

Totale sommano € 46.200,00

PERTANTO SI AVRA':

UNICO LOTTO:

-Abitazione posta a secondo piano, adibita a civile abitazione, sita in Gela, nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 5, Categoria A/5, Classe 4, superficie totale mq. 40,00, totale escluse aree scoperte mq. 39,00 consistenza vani 3,0 rendita catastale €. 85,37, MA DI FATTO MQ. 30,00.

-Abitazione posta a secondo piano, adibita a civile abitazione, sita in Gela, nella Via Liguria n. 33 ex n. 29, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 187 particella n. 823 sub 6, Categoria A/5, Classe 4, superficie totale mq.

73,00, totale escluse aree scoperte mq. 72,00 consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 71,14, MA DI FATTO MQ. 36,00.

hanno una valutazione complessiva di €. 46.200,00

ARROTONDATO AD €. 46.000,00

Trattandosi di privati non viene applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- fabbricati 7%

a tale quota di registro vanno aggiunti il 2% di imposta ipotecaria e l'uno per cento di imposta catastale.

Relativamente alla certificazione energetica, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono stati eseguiti due attestati di prestazione energetica, regolarmente depositati presso l'Assessorato Regionale All'Energia in data 05/11/2024, dal quale si evince per il sub 5, una classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 408,26 kwh/mq; mentre per il sub 6, una classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 351,33 kwh/mq

Il sottoscritto, ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Stralcio del foglio di mappa n. 187;
- 4- Planimetrie catastali del secondo piano, part. 825 sub 5 e 825 sub 6;
- 5- Elaborato Planimetrico dell'intero fabbricato;
- 6- Documentazione fotografica;
- 7- Progetto approvato e nulla osta esecuzione lavori n. 380 del 28/03/1962;
- 8- Progetto di variante planimetrica approvato il 30/01/1970;
- 9- Abitabilità rilasciata dal Comune di Gela in data 09/03/1970;
- 10-Lettera, raccomandata A/R e via PEC, inizio operazioni peritali del 24/09/2024;
- 11- Lettera e raccomandata A.R. di trasmissione C.T.U. al Debitore Esecutato;
- 12- Lettera con ricevuta PEC di trasmissione C.T.U. all'Avv. Giovanni Tumino e all'Avv. Fernanda Siciliano;
- 13-Attestato di prestazione energetica, depositato presso l'Assessorato Regionale All'Energia del secondo piano foglio n. 187 part. 825 sub 5;
- 14-Attestato di prestazione energetica, depositato presso l'Assessorato Regionale All'Energia del secondo piano foglio n. 187 part. 825 sub 6;
- 15-Specifica competenze.

Gela li 05 Novembre 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Gabriele Rocco Loggia)

