



TRIBUNALE DI GELA



SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



PENELOPE SPV SRL



CONTRO



RG 77/2023



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. 77/2023 DEL TRIBUNALE DI GELA PROMOSSA DA
PENELOPE SPV SRL 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 09 maggio 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, 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; • 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'acquisito (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;*

- *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;*

- *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;

- 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,

- provveda ad accertare se i beni pignoratisiano 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

Come risulta dagli allegati verbali di sopralluogo (All. A), in data 15/07/2024 alla presenza del custode della procedura immobiliare e del legale rappresentante pro tempore

della società esecutata, sono stati eseguiti i primi accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico; il secondo sopralluogo è stato eseguito il 26/07/2024 e il terzo sopralluogo conclusivo in data 20/01/2025.

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;**

Gli immobili oggetto di ctu, censiti nel catasto del comune di Gela al fg 175 p.la 2838 sub 27 (ex 6), 28 (ex 4), 31 (ex 29) e 32 (ex 12), fanno parte di un fabbricato realizzato su area censita nel catasto al foglio 175 p.la 2838.

Il terreno alla p.la 2838 (oggi occupato dall'area di sedime del fabbricato e dalla corte annessa all'unità immobiliare distinta con il sub 31) comprendeva i terreni identificati alle particelle 680, 681, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601 e 1638.

I beni oggetto di c.t.u. sono pervenuti per l'intera quota della proprietà alla società esecutata [REDACTED] (già [REDACTED]

[REDACTED].) Cod. Fisc. e P. [REDACTED]” con sede legale in Gela via [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Cancilleri da Gela (CL) in data [REDACTED] 1995 rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] 1995 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] – Società in nome collettivo sede Gela con la nuova ragione sociale C.F. [REDACTED].

N.B. successivamente con atto ai rogiti del notaio Bartoli Andrea da Riesi (CL), in data [REDACTED] 2014 rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] 2014 ai nn. [REDACTED] la società [REDACTED] è stata trasformata in società a responsabilità limitata con la nuova ragione sociale [REDACTED]

• 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 per la quota di 1/1 alla Società eseguita [REDACTED] S.R.L. (già [REDACTED]) Cod. Fisc. e P. IVA [REDACTED] con sede legale in Gela via [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED].

• 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) **Immobile ad uso commerciale** al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) in via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838 sub 28**, via Licata n. 40, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 178 mq, dati di superficie 206 mq, rendita € 3.631,21, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con via Licata e a nord con la p.la 2838 sub 3.

2) **Immobile ad uso commerciale** al piano interrato S1, S2 e in parte al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838 sub 31**, via Licata n. 40, piano S1, P.T., S2, cat. C/1, classe 3, consistenza 530 mq, dati di superficie 806 mq, rendita € 10.812,03, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud altra unità immobiliare, a ovest con terrapieno lato via Licata e a nord con la p.la 2838 sub 1.

3) **Immobile ad uso commerciale** al piano interrato S2 del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838 sub 32**, via Licata n. 40, piano S2, cat. C/3, classe 1, consistenza 130 mq, dati di superficie 159 mq, rendita € 886,24, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con il sub 1 della stessa particella, a ovest con i sub 13, 15 e 2 della stessa particella.

4) **Lastrico solare** al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838 sub 27**, via Licata n. 40, piano 1, cat. F/5, consistenza 56 mq, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

5) **Terreno** censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838**, particella con qualità: **ENTE URBANO**. Superficie 1.758 mq, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

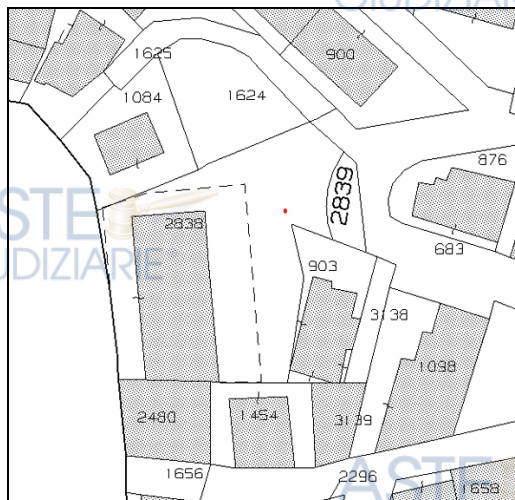
6) **Terreno** censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2839**, particella con qualità mandorleto di classe 3 Superficie 80 mq, intestato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1

N.B. I beni sopra indicati ai nn. 5 e 6 non possono essere oggetto di valutazione estimativa della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, anche se allo stato attuale risultano essere oggetto di pignoramento, per le seguenti ragioni:

- il **terreno** di cui al n. 5 della presente relazione censito nel catasto al **foglio 175 p.lla 2838 di mq 1.758** risulta essere in buona parte il **piano di sedime dello stesso fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati** che sono oggetto di stima della presente relazione e censiti alla p.lla 2838 sub 28, 31, 32 e 27 e in parte risulta essere **la corte annessa al sub 31**

- il **terreno** di cui al n. 6 della presente relazione, censito nel catasto al **foglio 175 p.lla 2839 di mq 80**, risulta essere parte della sede stradale della **via Benedetto Croce**

Raffronto porzione di stralcio catastale e immagine estrapolata da Google Maps in cui si evince che la p.lla 2839 allo stato attuale è sede stradale



- **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;**

I beni immobili appartengono per la quota di 1/1 alla Società esecutata [REDACTED] [REDACTED] (già [REDACTED]) Cod. Fisc. e P. IVA [REDACTED]” con sede legale in Gela via [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

- **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 regolarmente 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

- 1. ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] 2005, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Cancillieri Giuseppe da Gela in data [REDACTED] 2005 rep. n. [REDACTED] a favore di Banca Intesa SPA sede Milano C.F. 00799960158 contro Società [REDACTED] sede Gela C.F. [REDACTED]
- 2. ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] 2010, nascente da ipoteca legale, emesso da Serit Sicilia SpA con sede in Caltanissetta in data [REDACTED] 2010 rep. n. [REDACTED] a favore

di Serit Sicilia SpA sede Messina C.F. 00833920150 contro

sede Gela C.F.

- 3. TRASCRIZIONE NN. del 2024, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP del Tribunale di Gela sede Gela in data 2024 rep. n. a favore di Penelope SPV Srl sede Conegliano (TV) c.f. 04934510266 contro Cod. Fisc. e P. IVA

- **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, facente parte di un fabbricato, realizzato in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, 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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

All'atto della notifica del pignoramento, gli immobili oggetto di c.t.u. erano di proprietà per l'intera quota della società esecutata

- **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**

Le unità immobiliari oggetto di ctu fanno parte di un **fabbricato** censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838** per il quale sono state rilasciate dal Comune di Gela concessione edilizia n. 70 del 21/07/2005, seguita dall'approvazione di due varianti quali concessione edilizia n. 9 del 31/01/2008 e permesso di costruire n. 62 del 14/10/2016 per il cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino di parte del secondo piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso da garage ad attività commerciale di parte del secondo piano seminterrato, realizzazione di una piscina interna per fisioterapia a secondo piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni nei vari piani e modifiche prospettiche (in allegato piante, prospetti e sezioni). Autorizzazione edilizia n. 185 del 09/10/2013. CILA prot. 120457 del 25/10/2017. Il certificato di conformità art. 28 L. N. 64/1974 è stato rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Caltanissetta prot. n. 18741 del 19/12/2008.

Per l'immobile in catasto al fg 175 p.lla 2838 sub 28 (piano terra con ingresso dalla via Licata e utilizzato attualmente a ludoteca) risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 162 del 03/12/2013.

Per gli immobili sub 31 e 32 non risultano essere stati rilasciati i certificati di agibilità. Durante lo studio degli atti della pratica edilizia, la scrivente non ha riscontrato comunicazioni del Comune relative a dinieghi o eventuali comunicazioni relative a problematiche che ne abbiano impedito il rilascio o che potrebbero impedirlo successivamente.

Si precisa che sul lastrico solare in catasto al fg 175 p.lla 2838 sub 27 è stato realizzato abusivamente un appartamento ed una scala che dal piano terra conduce all'immobile. L'abuso non è sanabile. Nella determinazione del valore dell'immobile pari a € 22.400,00 sono stati esclusi i costi di demolizione che ammontano ad € 15.700,00 che includono, altresì, i costi di movimentazione dei materiali in ambito di cantiere, i costi di carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati per lo smaltimento, compresi i costi di accesso per il loro conferimento.

• 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 l'unità immobiliare censita con il sub 28 (ludoteca al piano terra da via Licata) risultava locata in virtù dell'atto di locazione stipulato fra la società

esecutata e il Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/01/2020 al n. [REDACTED] serie 3T; la durata della locazione è stata prevista per anni sei con decorrenza dal 09/01/2020 e termine il 10/01/2026, l'importo del canone annuo pattuito è pari ad € 7.200,00.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare censita con il sub 27 (lastrico solare sul quale è stato realizzato abusivamente un appartamento) risultava occupato dal Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo l'occupante ha riferito di pagare una somma annua, come canone annuo pari ad € 3.600,00 alla società esecutata con cui ha stipulato un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 19/12/2014 con decorrenza dal 01/10/2014 al 30/09/2015. Si chiarisce che nel suddetto atto di locazione l'immobile (oggi identificato nel catasto con il sub 27) era individuato come "porzione sub 29".

• **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'acquisito (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

Le unità immobiliari oggetto di ctu fanno parte di un **fabbricato** censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838** caratterizzato da 4 livelli fuori terra rispetto la via Licata e da 6 piani fuori terra rispetto la via Benedetto Croce poiché fra le due vie esiste un notevole dislivello.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in cemento armato. I solai sono in laterocemento.

I prospetti si presentano intonacati con lo strato di finitura.

Le tramezzature sono realizzate in laterizio forato dello spessore di 8 cm.

Le unità immobiliari oggetto di ctu presentano la pavimentazione dei vani in gres porcellanato; il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica.

Gli immobili si presentano rifiniti in ogni parte e sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

L'immobile al piano terra lato via Licata, censito in catasto al **sub 28** (adibito attualmente a ludoteca) si compone di un grande vano, oltre ai servizi igienici e ai ripostigli. L'accesso avviene direttamente dalla via Licata.

Come è possibile constatare dalla documentazione fotografica allegata alla presente, lo stato di conservazione interno in termini di finiture appare buono.

L'immobile censito in catasto al **sub 31**, adibito ad attività commerciale, si articola su tre piani, rispetto alla via Licata è ubicato al piano seminterrato 1, al piano seminterrato 2 e al piano terra. L'immobile, in considerazione del dislivello fra le due strade, si presenta privo di vani porte e finestre su tre lati, pertanto gli ambienti interni sono illuminati artificialmente. L'immobile è prospiciente la via Benedetto Croce e solo su questo lato riceve l'illuminazione naturale.

Si compone di diversi vani con annessi servizi igienici/spogliatoi e ripostigli. Al piano seminterrato 1 è ubicato un parcheggio esterno annesso all'immobile in argomento al quale si accede attraverso una strada carrabile adiacente il fabbricato sul lato nord.

Una scala interna consente di accedere al piano terra ove sono ubicati ulteriori servizi igienici.

L'ingresso dalla via Licata è consentito attraverso un portone che immette in un vano ove una scala interna conduce sia al piano S1 che al piano S2.

Il progetto approvato prevede un accesso diretto all'immobile dalla via Benedetto Croce, attraverso una strada carrabile che attraversa la corte annessa all'immobile in questione. Nel corso del sopralluogo si è constatato che la rampa carrabile e la parte prevista pavimentata, non risultano essere state realizzate e la corte si presenta come un terreno invaso da erbe infestanti.

L'immobile, con accesso diretto dalla corte, è dotato di piscina interna per fisioterapia ed è dotato di spogliatoi e servizi igienici.

Come è possibile constatare dalla documentazione fotografica allegata alla presente, lo stato di conservazione interno dell'immobile sub 31, in termini di finiture, appare buono.

L'immobile censito in catasto al **sub 32**, adibito ad attività commerciale, è ubicato al piano seminterrato 2. Si accede attraverso un ingresso posto sul lato nord del fabbricato di

cui fa parte, pertanto dalla via Licata percorrendo parte della strada carrabile adiacente il fabbricato si accede ad un vano posto a livello del piano S1 dove una scala porta al piano S2. L'immobile è composto da un grande vano a cui sono annessi spogliatoi e servizi igienici. Buona l'illuminazione e la conservazione delle rifiniture.

Il lastrico solare identificato col **sub 27** è posto al piano primo del fabbricato, su di esso è stato realizzato abusivamente un appartamento ed una scala che dal piano terra conduce all'immobile. L'abuso non è sanabile. Nella determinazione del valore dell'immobile pari a € 22.400,00 sono stati compresi i costi di demolizione che ammontano ad € 15.680,00 e che includono altresì i costi di movimentazione dei materiali in ambito di cantiere, i costi di carico, trasporto, e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati per lo smaltimento, compresi i costi di accesso per il loro conferimento.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 56 mq ed è caratterizzato da un soggiorno-cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia e non è provvisto di gas metano.

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 tompanature 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.

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 28

La superficie commerciale complessiva è di 210 mq

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 31

La superficie commerciale è di 630 mq

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 32

La superficie commerciale complessiva è di 150 mq

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 27

La superficie commerciale è di 56 mq

• 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 dei beni oggetto di ctu.

STIMA DEI BENI

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 28

La superficie commerciale è di 210 mq

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 2.300,00

- mq 210,00 x €/mq 2.300,00 = € 483.000,00

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 31

La superficie commerciale è di mq 630

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 1.700,00

- mq 630,00 x €/mq 1.600,00 = € 1.008.000,00

Nella stima si è tenuto conto che al sub 31 è annesso un parcheggio esterno al piano S1 e una corte al piano S2.

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 32

La superficie commerciale complessiva è di 150 mq

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 1.500,00

- mq 150,00 x €/mq 1.500,00= € 225.000,00

Immobile censito nel catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 27

La superficie commerciale complessiva è di 56 mq

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 400,00

- mq 400,00 x €/mq 56,00= € 22.400,00

Si precisa che sul lastrico solare è stato realizzato abusivamente un appartamento; l'abuso non è sanabile, pertanto il valore di € 22.400,00 è stato calcolato decurtando i costi di demolizione che ammontano ad € 15.700,00 e che includono anche i costi di movimentazione dei materiali in ambito di cantiere, i costi di carico, trasporto, e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati per lo smaltimento, compresi i costi di accesso per il loro conferimento.

• *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 costituiscono quattro lotti.

Immobili pignorati

Lotto primo

Quota di 1/1 di immobile ad uso commerciale al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) in via Licata, censito al catasto del Comune di Gela al foglio 175 p.lla 2838 sub 28, via Licata n. 40, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 178 mq, dati di superficie 206 mq rendita € 3.631,21, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con via Licata e a nord con la p.lla 2838 sub 3

PREZZO BASE € 483.000,00 (Euro quattrocentoottantatre mila/00)

Lotto secondo

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano interrato S1, S2 e in parte al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 31**, via Licata n. 40, piano S1, P.T., S2, cat. C/1, classe 3, consistenza 530 mq, dati di superficie 806 mq, rendita € 10.812,03, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud altra unità immobiliare, a ovest con terrapieno lato via Licata e a nord con la p.lla 2838 sub 1

PREZZO BASE € 1.008.000,00 (Euro un milione ottomila/00)

Lotto terzo

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano interrato S2 del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 32**, via Licata n. 40, piano S2, cat. C/3, classe 1, consistenza 130 mq, dati di superficie 159 mq, rendita € 886,24, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con il sub 1 della stessa particella, a ovest con i sub 13, 15 e 2 della stessa particella.

PREZZO BASE € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00)

Lotto quarto

Quota di 1/1 di **lastrico solare** al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 27**, via Licata n. 40, piano 1, cat. F/5, consistenza 56 mq.

PREZZO BASE € 22.400,00 (Euro ventidue mila quattrocento/00)

• ***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;***

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate 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 alla Società esecutata.

• 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 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 la società esecutata.

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. è stata accertata la completezza e l'adeguatezza della stessa

• 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 alla società esecutata.

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

• 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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono riconducibili alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

PIANO DI VENDITA

Lotto primo

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) in via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.la 2838 sub 28**, via Licata n. 40, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 178 mq, dati di superficie 206 mq rendita € 3.631,21, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con altra unità immobiliare, a ovest con via Licata e a nord con la p.la 2838 sub 3

PREZZO BASE € 483.000,00 (Euro quattrocentottantatre mila/00)

Lotto secondo

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano interrato S1, S2 e in parte al piano terra del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 31**, via Licata n. 40, piano S1, P.T., S2, cat. C/1, classe 3, consistenza 530 mq, dati di superficie 806 mq, rendita € 10.812,03, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud altra unità immobiliare, a ovest con terrapieno lato via Licata e a nord con la p.lla 2838 sub 1

PREZZO BASE € 1.008.000,00 (Euro un milione ottomila/00)

Lotto terzo

Quota di 1/1 di **immobile ad uso commerciale** al piano interrato S2 del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 32**, via Licata n. 40, piano S2, cat. C/3, classe 1, consistenza 130 mq, dati di superficie 159 mq, rendita € 886,24, intestato a [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

Il bene immobile confina a est con la via Benedetto Croce, a sud con il sub 1 della stessa particella, a ovest con i sub 13, 15 e 2 della stessa particella.

PREZZO BASE € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00)

Lotto quarto

Quota di 1/1 di **lastrico solare** al piano primo del fabbricato sito in Gela (CL) nella via Licata, censito al catasto del **Comune di Gela** al **foglio 175 p.lla 2838 sub 27**, via Licata n. 40, piano 1, cat. F/5, consistenza 56 mq.

PREZZO BASE € 22.400,00 (Euro ventidue mila quattrocento/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 28 febbraio 2025

Il C.T.U.

Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Visure catastali storiche;
- D Stralci catastali;



- E Planimetrie catastali e di rilievo;
- F Elaborato planimetrico
- G Visure ipotecarie;
- H N. 2 contratti di locazione;
- I Nota di trascrizione dell'atto di vendita del 28/02/1992
registrato il 04/03/1992 al n. 646;
- L Documentazione relativa alle concessioni e autorizzazioni edilizie

