

STUDIO TECNICO
Geom. [REDACTED]
Via Passaniti, 127 - Tel. [REDACTED]
93012 GELA (CL)
Cod. Fisc. [REDACTED]
Part. IVA [REDACTED]

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Causa di espropriazione immobiliare n. 85/2015

R.G.Es. Tribunale di Gela –

promossa da: [REDACTED] Rappresentata e difesa
dall'Avv. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

_____000000_____

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 18/10/2018 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto [REDACTED] domiciliato in Gela in [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED]

Assegnandogli il seguente mandato.

a) identifichi esattamente e 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;

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via seguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dall'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

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

d) 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;

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

f) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) 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 sanzionatorie;

h) 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;

i) 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 dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici etc.);

j) 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 una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

l) 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;

m) 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;

n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione 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;

o) 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 trascrizioni), 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;

p) – 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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

Il Giudice dell'Esecuzione invita il C.T.U. a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano in caso di vendita, dei beni, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

PREMESSA

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli di pertinenza del Sig.re [REDACTED] descritti nel pignoramento, come segue:

- 1) Quota di 1/1 della proprietà su abitazione di tipo economico in Gela, Via Gagini, N° 58, in catasto foglio 141 particella 1193 Sub. 2 natura A/3, consistenza vani 8, piano T..-

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI.

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 08/11/2018 comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata alle parti in causa, che in data 19/11/2018 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in Gela nella Via Gagini n° 58 oggetto di esecuzione. In tali luoghi, data ed ora ho trovato il Sig. [REDACTED] (marito della Sig.ra [REDACTED]) ed alla sua costante presenza ed assistito da un collaboratore di mia fiducia eseguivo il rilievo planimetrico e fotografico del fabbricato oggetto di esecuzione, alla fine del sopralluogo ho redatto un verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente.

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

NOTIZIE URBANISTICHE E CATASTALI.

a) Il fabbricato a piano terra, sito in Gela nella Via Gagini N° 58, distinto in catasto al foglio di mappa 141 particella 1193 Sub.2 Cat. A/3, Classe seconda Vani 8 mq.204 Rendita Euro. 409,03.-

Tale abitazione è con ingresso autonomo avente una S.U. di mq. 3,01 divisa in zona notte ed in zona giorno, la zona notte è costituita, da una camera da letto matrimoniale avente una S.U. di mq. 17,24; da una camera da letto bimbi avente una S.U. di mq. 11,41; da un bagno avente una S.U. di mq. 10,72; da un ripostiglio avente una S.U. di mq. 5,21 e da un corridoio di disimpegno avente una S.U. di mq. 6,38; la zona notte e la zona giorno sono disimpegnate da un corridoio avente una S.U. di mq. 5,83.-

La zona giorno è costituita da un vano salotto-soggiorno avente una S.U. di mq. 29,30; da un vano cucina abitabile avente una S.U. di mq. 33,44; da un cucinino avente un S.U. di mq. 6,84; da una veranda coperta avente una S.U. di mq. 25,35 (Tale Veranda è stata chiusa dopo l'atto di acquisto e non risulta nella domanda di Condonio Edilizio), inoltre si fa notare che dalla planimetria catastale che dagli elaborati grafici presentati a corredo della domanda di Condonio Edilizio in tale unità immobiliare è ricompreso un altro vano adibito a garage avente una Superficie di mq. 34,69 che all'atto del sopralluogo risultava diviso dalla stessa unità immobiliare.

L'alloggio a piano terra ha una Superficie Commerciale di mq. 204,00.-

L'abitazione in oggetto, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, ha buone rifiniture, tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati con luce ed aria diretta (Vedi foto allegate dell'esterno e dell'interno).-

L'immobile in oggetto è stato costruito in assenza della Concessione Edilizia per cui in data 01/03/1995 Prot. N° 22033 è stata presentata dal Sig.

[REDACTED] una domanda di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 724/94, per cui il sottoscritto ha richiesto al Comune di Gela notizie per tale pratica di Condonio Edilizio ed il Comune di Gela, mi ha fornito la nota del 17/06/2013 prot. n° P10176/2013 con la quale notificava a [REDACTED]

[REDACTED] che la pratica è stata approvata il 10/05/2013 con parere DO3979, con parere **"favorevole, limitatamente all'appartamento a piano terra al 1993, a condizione che integri l'oblazione in assenza delle riduzioni previste per estremo disagio abitativo, dall'art. 34 comma 3° e 4° L. 47/85 e come da seconda fascia temporale.-"**

Si comunica che:

- Considerato che l'interessato ha sinora corrisposto, sempre per oblazione, la somma presuntivamente dovuta, al lordo degli interessi di euro 774,69 e determinata l'oblazione definitiva dall'ufficio la somma rimanente a conguaglio da pagare entro 60 giorni dalla Notifica è di euro 9.424,39, comprensiva degli interessi legali maturati alla data del parere in oggetto che tale somma non è stata ancora pagata **(La predetta somma non è stata pagata entro i sessanta giorni, per cui la somma da versare alla data del 20/12/2018 comprensiva degli interessi è di € 9.731,22);**

- Considerato che il richiedente non ha versato in conto "oneri concessori", il richiedente deve versare la somma a conguaglio di euro 5.913,22 da versare entro trenta giorni dalla data della notifica, che tale somma non è stata ancora pagata.

(La predetta somma non è stata pagata entro i trenta giorni, per cui la somma da versare, comprensivo delle sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. N° 71/78 e degli interessi alla data del 20/12/2018 ammonta ad €. 7.884,29)

Per quanto riguarda le ulteriori procedure necessarie per il rilascio della Concessione in Sanatoria, si comunica la mancanza della seguente integrazione documentale:

- Attestazione versamento oblazione a conguaglio;
- Attestazione versamento oneri concessori;
- Certificato di idoneità sismica previo deposito al Genio Civile;
- Planimetria catastale del Sub.2;

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente;
- Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L.15/68;
- Atto notorio attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale del proprietario, di avere o no presentate altre domande di Condono, se esiste denuncia alle forze dell'ordine o dei VV.UU. ed eventualmente a nome di chi, Dichiarazione Antimafia;
- Ricevuta di versamento di euro 165,40 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia;
- Versamento di euro 262,00 su modello F23;
- N 2 marche da bolla da euro 14,62;
- N 1 marca da bollo da euro 1,04 ogni quattro facciate degli elaborati grafici.

Si fa notare inoltre che la veranda coperta annessa al vano soggiorno cucina, non risulta negli elaborati progettuali presentati a corredo della domanda di condono edilizio, per cui è stata realizzata in epoca successiva e quindi non rientra in sanatoria edilizia è stando alla vigente normativa edilizia non può essere sanata.

*CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL
VENTENNIO PRECEDENTE*

Bene di proprietà di Stracquadanio Giuseppa:

Dalle Relazione Ex. Articolo 567 C.P.C. redatta dal Notaio

[REDACTED] Notaio in [REDACTED], datata 30/10/2015, attestante le risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari di Caltanissetta alla data 28 Ottobre 2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva a carico di:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

Oggetto: Pignoramento emesso dal tribunale di Gela in data 08/10/2015 rep. 1022, trascritto il 22/10/2015 ai nn. 10853/8036 a favore di [redacted], con sede in Roma, codice fiscale [redacted], sui seguenti immobili:

* Quota 1/1 della proprietà su abitazione di tipo economico in Gela, via Gagini n. 58, in Catasto fg. 141 part. 1193 sub. 2 natura A/3, consistenza vani 8, piano T.

La sottoscritta [redacted] Notaio in [redacted] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 28/10/2015, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutata [redacted] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 21/07/2006 Notaio [redacted] di [redacted] trascritto il 01/08/2006, ai NN. 14662/9075, da potere di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

* A [redacted] il terreno (p.lla 77 fg. 141) sul quale è stato realizzato l'immobile era pervenuto in forza del decreto di trasferimento emesso dal

ASTE
GIUDIZIARIE.it

