



- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se i beni 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;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *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, quantificandone 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;*
- i) *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;*

*j) 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.);*

*k) 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;*

*l) 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;*

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

*n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;*

- o) 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) 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;*
- q) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.*

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 13/07/2018 alle ore 15,30, presso l'immobile sito in Gela nella via Seneca n° 3/7 distinto in catasto al fg. 179 particella 502 sub 18 piano terzo. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e del dott. ing. [REDACTED] intervenuto nella qualità di collaboratore del CTU. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela (CL) al terzo piano con ingresso dalla via Seneca n° 3/7, meglio distinto in catasto al foglio 179 particella 502 sub 18.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice per singolo bene.

1) **Appartamento per civile abitazione sito in Gela nella via Seneca n° 3/7, terzo piano.**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 179, part.IIa 502, sub 18, cat. A/2, classe I, consistenza 5,5 vani, Rendita € 440,28.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Seneca n° 3/7.

L'appartamento, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 95,00 circa, con balconi sul lato nord e sud aventi complessivamente superficie pari a 11,00 mq. circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile completamente rifinito con gli strati di rito. La copertura del fabbricato è in parte a lastrico solare praticabile e in parte con tetto in legno. L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico e un doppio servizio, un disimpegno e un ripostiglio.

Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completati con riporti in gesso e carta da parati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera, completi di persiane in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno. I servizi igienici sono completi di lavabo, bidet, vaso igienico, piatto doccia e vasca da bagno, e presentano la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio. All'appartamento si accede da una scala condominiale a due rampe parallele con pavimentazione e battiscopa in granito e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola e idropittura; la ringhiera è in elementi in alluminio anodizzato preverniciato; anche il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato preverniciato e vetri. E' presente ascensore (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

Il bene confina a sud con la via Seneca da cui si accede, a est in parte con area libera di proprietà [redacted] e in parte con fabbricato di proprietà di [redacted] a nord con area libera di pertinenza del fabbricato e a ovest in parte con vano scala condominiale e in parte con appartamento di proprietà [redacted]

**b) Proprietà del bene** – Il bene è di proprietà, per 1/2 per ciascuno in quota indistinta e indivisa ed in regime di comunione legale, degli esecutati [redacted]

e [redacted]

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto agli esecutati [redacted]

[redacted] per 1/2 per ciascuno in quota indistinta e indivisa ed in regime di comunione legale, giusto atto di

compravendita in Notar [REDACTED] da Gela del 17/01/2006 rep. [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/01/2006 ai nn° [REDACTED] da potere della società [REDACTED]

Alla società [REDACTED] l'intero fabbricato era pervenuto per atto di compravendita in Notar [REDACTED] da Gela del 28/10/2002 rep. n° [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04/11/2002 ai nn° [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù della successione legittima al rispettivo marito e padre [REDACTED]

[REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Gela (CL) e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 08/07/2006 ai nn° [REDACTED] Risulta trascritta in data 21/02/2018 al nn° [REDACTED] accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar [REDACTED] del 28/10/2002 rep. n° [REDACTED]

**d) Verifica della completezza della documentazione in atti** – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi.

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- ISCRIZIONE n° [REDACTED] del 20/01/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar [REDACTED] del 17/01/2006 rep. n° [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Mutuo di euro 108.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 162.000,00;
- TRASCRIZIONE n° [REDACTED] del 18/12/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare dei 27/11/2017 rep. n° [REDACTED] Tribunale di Gela, a favore della [REDACTED]

**g) Destinazione urbanistica del bene** – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa è stato edificato in assenza di concessione edilizia; per la sua regolarizzazione è stata presentata domanda di condono edilizio per cui il Comune di Gela ha rilasciato Concessione



**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 02/2018 del 16/07/2018, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "E".

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- attestato di prestazione energetica (APE);
- documentazione fotografica;
- n° 2 lettere raccomandate A/R e n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- ricevute di consegna della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 18/08/2018

**IL C.T.U.**

**Dott. ing. Salvatore Latone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it