

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Corso Vittorio Emanuele n° 248

Tel e Fax 0933 921208

93012 – Gela – (CL)

CF LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

PA non presente
SerialNumber =
IT:LTNSVT66C04D960A
C = IT
Data e ora della firma:
22/12/2014 10:25:22

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott. Vincenzo Di Blasi**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 137/2013 promossa da [REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott. Vincenzo Di Blasi nell'udienza del 25/11/2014 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, residente in Gela nella via Olanda n° 31 con studio nella stessa città nel C.so Vittorio Emanuele n° 248, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *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;*
- b) *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;*

- 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 dest. 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 edif., 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 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;*
- 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 oggetto di stima siano o meno in regola sotto il profilo energetico, indicandone la 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 che si è svolto in data 19/12/2014 alle ore 15,00, presso l'immobile sito in Gela nella via Sant'Alfredo n° 85 piano terzo. Il sopralluogo si è svolto alla presenza degli esecutari sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] intervenuto nella qualità di collaboratore del CTU. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi e di effettuare rilievi fotografici, sulla scorta della planimetria catastale. 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 di via Sant'Alfredo n° 85, meglio distinto in catasto al foglio 146 particella 1002 sub 8;
- 2) Appartamento per civile abitazione sito in Gela (CL) al terzo piano di via Sant'Alfredo n° 85, meglio distinto in catasto al foglio 146 particella 1002 sub 9.

Attualmente le due unità immobiliari sono state oggetto di fusione e quindi i due subalterni 8 e 9 sono stati soppressi per la costituzione del sub 12 indicante la consistenza totale.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice per l'intero bene distinto al subalterno 12.

1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela nella via Sant'Alfredo n° 85, terzo piano.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 146, part.IIa 1002, sub 12, cat. A/2, classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita € 955,45.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato a più elevazioni con ingresso ubicato in Gela sulla via Sant'Alfredo n° 85. L'appartamento occupante nel complesso una superficie lorda pari a mq. 310,00 circa, con balconi sul lato sud (via Sant'Alfredo) e sul lato nord aventi complessivamente superficie pari a 38,00 mq. circa, risulta allo stato completamente rifinito. E' costituito da un ampio salone con disimpegni, cucina e cucinino, due servizi igienici e una lavanderia, due camere da letto, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, e un ripostiglio.

Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in gres porcellanato, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completate con riporti in gesso e carta da parati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera, completi di persiane dello stesso materiale. Gli infissi interni sono in legno e vetro. 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 pompe di calore (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13). Le rifiniture dell'appartamento sono nel complesso di ottimo pregio. L'appartamento presenta aperture sul lato sud (via Sant'Alfredo) e sul lato nord (zona verde) mentre e non presenta aperture sugli altri lati; i balconi hanno la ringhiera in alluminio anodizzato preverniciato. Il prospetto esterno risulta completamente rifinito in ogni sua parte per i lati nord e sud mentre è parzialmente rifinito sugli altri due lati.

All'appartamento si accede da una scala comune con gli altri piani con portoncino d'ingresso in legno ubicato sulla via Sant'Alfredo n° 85. La scala comune, a due rampe parallele con pianerottolo di arrivo e di riposo, si presenta con pavimentazione in marmo e con le pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di gesso scagliola; la ringhiera è in alluminio anodizzato preverniciato colore avorio. Il bene confina a ovest con area libera soprastante a proprietà [REDACTED] a nord con zona verde, a est con area [REDACTED] con la via Sant'Alfredo.

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà per l'intero dell'esecutata sig.ra [redacted] con la specificazione che la quota di 1/2 è stata acquistata in regime di separazione dei beni.

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto all'esecutata sig.ra [redacted] per 1/2, in regime della separazione dei beni, in virtù dell'atto di vendita notaio Concetta Patti di Gela del 29/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 07/03/2008 ai nn° 3193/2281 da potere di [redacted]. Ai sigg.ri [redacted] il bene, in regime di comunione dei beni, era pervenuto giusto atto notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela del 18/11/1999 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il giorno 26/11/1999 ai nn° 11869/9881, da potere di [redacted]. Al sig. [redacted] il terreno su cui sorge il fabbricato era pervenuto giusto atto di donazione notaio Chiara Silvana Francone del 22/01/1979 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 19/02/1979 ai nn° 2525/2246.

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 e la planimetria catastale riporta lo stato di fatto. L'immobile attualmente identificato catastalmente con il sub 12 ha avuto origine dalla fusione delle consistenze descritte dai precedenti subalterni 8 e 9, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo in notaio Giuseppe Cancellieri del 04/10/2002 iscritta a Caltanissetta il 11/10/2002 ai nn° 9787/956 a favore di [redacted] mutuo 75.000,00 euro, ipoteca di euro 150.000,00;
- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo in notaio Concetta Patti del 04/08/2005 iscritta a Caltanissetta il 10/08/2005 ai nn° 13203/3542 a favore di [redacted] mutuo 60.000,00 euro, ipoteca di euro 90.000,00;
- iscrizione n° 1875/418 del 12/02/2008 nascente da ipoteca legale del 30/11/2007, ruolo esattoriale 24787/2007 a favore di [redacted] contro [redacted] sull'immobile sito in Gela foglio di mappa 146 particella 1002 sub 12 paino terzo;
- trascrizione n° 576/455 del 22/01/2014 nascente da pignoramento n° 1124 del 28/11/2013, [redacted] ma, contro [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 – I beni oggetto di causa sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia. Per la loro regolarizzazione sono state presentate due distinte domande di condono edilizio e a seguito di istruttoria finale il Comune di Gela ha rilasciato Concessione Edilizia n° 10100 del 23/07/2001 a nome di [redacted] relativa all'appartamento a 3° piano lato est distinto in catasto al foglio 146 particella 1002 sub 8 e Concessione Edilizia n° 10103 del 23/07/2001 a nome di [redacted] relativa all'appartamento a 3° piano lato ovest distinto in catasto al foglio 146 particella 1002 sub 9. Negli elaborati grafici delle concessioni edilizie rilasciate i beni risultavano senza rifiniture interne; quindi va presentata domanda di sanatoria amministrativa per regolarizzare il completamento delle opere.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Tale bene è occupato dagli stessi esecutati e dalla loro famiglia

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “Appartamento di tipo signorile per civile abitazione a terzo piano, di un fabbricato a più elevazioni, avente superficie lorda di mq. 310,00 e balconi per mq. 38,00, sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Sant'Alfredo n° 85”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – [redacted]

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 29/11/2013 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 576/455 del 22/01/2014, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà della sola sig.ra [redacted]. Per quanto riguarda i dati catastali, sia nell'atto di

pignoramento immobiliare che nella successiva nota di trascrizione dello stesso, i beni pignorati sono identificati al Comune di Gela fg. 146 particella 1002 sub 8 e 9, mentre allo stato attuale i sub 8 e 9 sono stati soppressi ed è stato costituito il subalterno 12 che riporta la fusione delle due originarie consistenze.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, dopo opportuno calcolo, si può affermare che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "G".

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

- verbale di sopralluogo;
- visure attuali e storiche, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del beni;
- documentazione fotografica;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 2 ricevute di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali;
- ricevuta di consegna della relazione peritale alle parti costituite e all'esecutato.

Gela li, 22/12/2014

IL C.T.U.
Dott. ing. Salvatore Latone