

# TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo n. 48/2022 R.G.Es.

promosso da

Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

## **Relazione Tecnica d'Ufficio**

C.T.U. Ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: [angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu](mailto:angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu)

**20 Giugno 2023**

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

### Relazione Tecnica d'Ufficio

#### Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 48/2022 R.G.Es., promosso da **Creditore procedente** contro **Debitore esecutato** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- 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; 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 anche tacita; 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;
- 2- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
- 3- 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;
- 4- provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;
- 5- 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;
- 6- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7- 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;
- 8- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 10- 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

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*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;*

- 11- 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;*
- 12- 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;*
- 13- 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.);*
- 14- 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;*
- 15- 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;*
- 16- alleghi 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;*
- 17- 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;*
- 18- 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;*
- 19- 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;*
- 20- provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 21- 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*

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*stimatore e il custode;*

- 22- *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;*
- 23- *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;*
- 24- *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;*
- 25- *Invita l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegato "indicazioni" che consentano in caso di vendita, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.*

### **1. Incarico**

Con ordinanza del 16/03/2023, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 12/04/2023 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

### **2. Immobili da valutare**

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato, oggetto della presente procedura è il fabbricato sito in Gela, censito al catasto fabbricati al foglio 139, part. 432, sub. 4.

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

### **3. Operazioni peritali**

Il CTU e il Custode Giudiziario hanno concordato di effettuare il sopralluogo del bene pignorato per il giorno 05/05/2023. La debitrice, tramite il suo legale, ha contattato lo scrivente dicendo di non essere disponibile per la data fissata e chiedendo di posticipare il sopralluogo. Per cui di comune accordo è stato deciso di rimandare le operazioni peritali al 22/05/2023.

Il 22 maggio, sui luoghi, con il CTU ed il Custode nominato erano presenti la debitrice con il proprio coniuge. Il consulente ha potuto effettuare i rilievi necessari ai fini dell'espletamento del mandato conferito dal Giudice.

Lo scrivente ha altresì reperito la documentazione necessaria per la stesura della relazione, quali: visure catastali e ipotecarie, certificato di matrimonio, planimetria catastale e verificato presso l'ufficio tecnico del comune di Gela la situazione urbanistica dell'immobile.

### **4. Risposte ai quesiti del mandato**

*1) 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; 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 anche tacita; 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*

L'immobile in questione, regolarmente censito al catasto fabbricati del comune di Gela, è stato acquistato dalla debitrice in comunione dei beni con

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

il proprio coniuge sig. L. A., con atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 10/07/1999 rep. 25508, trascritto il 16/07/1999 al n. 5326, da potere dei sig.ri C. P. e I. G..

Nell'atto di pignoramento il bene è stato erroneamente considerato di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata. È stato in ogni caso pignorato per intero.

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il CTU ha verificato la correttezza dei dati e reperito i documenti necessari.

Si fa presente che il numero civico del fabbricato, dal sopralluogo effettuato è risultato essere il n. 29, contrariamente a quanto riportato nei documenti agli atti e nei certificati catastali, nei quali risulta essere il n. 45 (vecchia numerazione).

2) Verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari

Il bene è stato acquistato dalla debitrice in comunione legale con il proprio coniuge, con atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Vincenzo Pisa del 10/07/1999 rep. 25508, trascritto il 16/07/1999 al n. 5326.

3) Identifici 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

Il bene pignorato è un appartamento al secondo e ultimo piano di uno stabile sito nel comune di Gela nella via Morgeti n. 29. I dati catastali sono i seguenti:

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

**Dati identificativi:** Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 139 Particella 432 Subalterno 4

Partita: 1016370

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 139 Particella 432

**Classamento:**

Rendita: Euro 357,90

Rendita: Lire 693.000

Categoria A/3<sup>91</sup>, Classe 2, Consistenza 7 vani

Foglio 139 Particella 432 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA MORGETI n. 45 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 172 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 164 m<sup>2</sup>

Confina con la via Morgeti, con la via Ausonia e con altre proprietà.



*Foto: vista dall'alto con google maps*

Nell'atto di compravendita del 10/07/1999 si chiarisce che insieme all'unità immobiliare è stata trasferita una sezione di corte a zona verde della superficie di circa 25 mq e per quanto in effetti si trova nella sua reale consistenza, dipendente in catasto da foglio 139, part. 432, quale corte pertinenziale dell'edificio distaccata a confine della via G/tre oggi via

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

Morgeti, del vano scala e della sezione terrana dell'edificio e con proprietà C. salvo altri. L'ingresso, l'androne e la scala di accesso del civico 45 (dal sopralluogo effettuato n. 29) della via Morgeti sono comuni tra le sezioni di fabbricato al secondo piano e le altre sezioni.

4) *Provveda a descrivere succintamente i beni pignorati*

L'immobile, al secondo piano di una costruzione con accesso dal numero civico 29 della via Morgeti nel comune di Gela, è costituito da un ingresso, un ampio soggiorno, un cucinino, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Ha tre balconi, uno che si affaccia sulla via Morgeti e due più piccoli che danno sulla via Ausonia.

Dotato di impianto di riscaldamento a parete, con caldaia a metano, l'appartamento seppur rifinito e abitabile, necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione, in particolare nella pavimentazione del soggiorno, che in parte risulta sollevata.

5) *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*

L'immobile appartiene alla debitrice e al proprio coniuge in comproprietà, per quote 1/2 cadauno, avendolo acquistato in regime di comunione legale dei beni.

6) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante*

La documentazione agli atti, integrata dal CTU, risulta completa.

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*7) 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*

Il bene risulta accatastato, la planimetria depositata al Catasto (allegato n. 5) non è conforme all'attualità in quanto è stata modificata la distribuzione interna degli spazi. In particolare è stata ricavata una cameretta sfruttando una porzione del soggiorno e nella camera da letto principale è stata realizzata una cabina armadio. Il CTU ha redatto la planimetria corrispondente alla data del sopralluogo (allegato n. 6).

*8) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento*

Sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione del 29/05/2018, registro particolare 413 registro generale 4819, pubblico ufficiale Tribunale di Gela, repertorio 237/2018 del 19/05/2018. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 06/08/2019, registro particolare 694 registro generale 8650, pubblico ufficiale Tribunale di Gela, repertorio 401 del 05/10/2016. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 04/01/2023, registro particolare 72 registro generale 78, pubblico ufficiale UNEP c/o Trib. Di Gela, repertorio 833 del 05/10/2022. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

*9) Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985*

Il bene è un fabbricato per cui non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*10) 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*

Alla data del pignoramento l'immobile era di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 in comproprietà con il proprio coniuge. Il pignoramento è stato eseguito sull'intero bene (quote 100/100). Non è possibile dividerlo facilmente in natura per separare la quota dell'esecutata.

*11) 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*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito nel 1983 senza concessione edilizia. Per l'intero stabile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986 protocollo n. 93902, per la quale sono state pagate a titolo di oblazione afferenti l'intero edificio le seguenti somme:

- Lire 636.000, bollettino n. 822 del 29/12/1986;
- Lire 253.000, bollettino n. 823 del 29/12/1986;
- Lire 6.836.600, bollettino n. 848 del 2/6/1999;
- Lire 17.177.250, bollettino n. 141 del 12/2/1999;
- Lire 1.800.000, bollettino n. 140 del 12/2/1999;

costituenti l'intero ammontare autodeterminato dell'oblazione.

Sono stati altresì pagati con bollettino n. 142 del 12/2/1999, Lire 4.182.850 costituenti l'intero importo autodeterminato degli oneri concessori.

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

Il CTU ha riscontrato presso l'ufficio Tecnico del comune di Gela che la pratica in oggetto è priva di molti documenti necessari per poter ottenere la concessione in sanatoria, in particolare non sono stati depositati: gli elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezione), la relazione tecnica descrittiva firmata da un tecnico abilitato, la perizia giurata necessaria per fabbricato superiore a 450 mc, il certificato di idoneità statica/sismica, l'autorizzazione allo scarico fognario o in alternativa dichiarazione che l'immobile è fornito da pubblica fognatura, il parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta, i nulla osta/pareri di enti preposti in funzione dell'esatta ubicazione del fabbricato, ecc....

La documentazione agli atti non permette di verificare la congruità dei pagamenti effettuati a titolo di oblazione e oneri concessori, inoltre i futuri acquirenti dell'immobile oggi pignorato, dovrebbero chiedere al Comune la scissione della pratica per poter procedere con la sanatoria del singolo bene. In maniera approssimativa si possono quantificare in 10.000 euro le ulteriori spese da sostenere per la regolarizzazione.

È stata altresì modificata la distribuzione degli spazi interni, per sanare questi interventi si stima una spesa di circa 2.000 euro.

*12) 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*

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutata.

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*13) 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 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.)*

Abitazione al secondo e ultimo piano di un fabbricato in via Morgeti n. 29, nel comune di Gela, costituito da 8 vani per complessivi 161 mq.

*14) 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*

La stima dei fabbricati è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market comparison approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Nell'allegato n. 9 si riportano le elaborazioni e le considerazioni fatte per giungere alle seguenti deduzioni:

superficie commerciale: 161 mq

prezzo: 708,00 euro/mq

valore commerciale: 114.000,00 euro

Decurtando le spese precedentemente calcolate per sanare le irregolarità riscontrate, quantificate approssimativamente in 12.000 euro, questo bene si stima in **102.000,00 euro**.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*15) 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*

Si può procedere alla vendita in unico lotto.

*16) 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 presente nell'allegato n. 7 depositato telematicamente e nel cd-rom allegato alla relazione. La planimetria catastale è riportata nell'allegato n. 5, quella redatta dal CTU nell'allegato n. 6.

*17) 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*

Il bene indiviso, non permette di scindere agevolmente la quota dell'esecutata, per cui è consigliabile procedere alla vendita dell'intero. Il valore della quota pignorata si stima in 51.000 euro.

*18) 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 bene oggetto della presente procedura appartiene a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta al pagamento dell'I.V.A..

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

19) 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

Nell'atto di pignoramento il bene è stato considerato di piena ed esclusiva proprietà della debitrice, per cui il pignoramento è stato eseguito sull'intero immobile così come riportato anche nella nota di trascrizione e non è stato notificato al comproprietario. In realtà si tratta di un bene indiviso che appartiene per la quota di 1/2 all'esecutata, l'altro 1/2 appartiene al coniuge non debitore.

20) Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative per il bene in questione.

21) 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

La documentazione integrata dal CTU risulta completa.

22) 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

La relazione è stata inviata alle parti in data 20/06/2023 (all. n. 13).

23) 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

Nell'allegato n. 11 l'attestato di prestazione energetica del fabbricato.

L'immobile risulta essere in classe "G".

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

*24) 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*

Il bene non è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata e agevolata.

*25) Invita l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché a 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, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato*

La relazione è stata depositata telematicamente e una copia è stata consegnata in Cancelleria.

Il file della perizia in versione privacy si trova nell'allegato n. 10.

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 48/2022 R.G.Es.

### **5. Conclusioni**

A seguito delle indagini svolte, oltre a quanto altro richiesto, si è riuscito a determinare che l'immobile:

- appartiene alla debitrice per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni con il proprio coniuge;
- è stato pignorato per intero;
- il suo valore si stima in 102.000 euro;
- la quota di proprietà dell'esecutata ha un valore di 51.000 euro.

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 20 Giugno 2023

In fede

  
Ing. Angelo Claudio Ferrigno