

Ing. Fortunato Ivan di Benedetto

Via Mantova, 11 – 93012 Gela (CL)

Tel. 388-3423718

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Gela

Dott.ssa Castellano Patrizia

Oggetto: Proc. R.G.Es. n. 43/2023

~~_____~~ (Avv. A. Gagliano)

Contro

~~_____~~ (Avv. F. M. Incardona)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Fortunato Ivan di Benedetto

1) PREMESSA

Il 31.01.2024 io sottoscritto ing. di Benedetto Fortunato Ivan iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 106, già nominato consulente tecnico d'ufficio, il 08.12.2023, prestavo giuramento di rito accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano che, per la causa in oggetto, richiedeva di rispondere ai seguenti 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:*
- I. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il 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 inadeguati 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;*
- B) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- C) 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;*
- D) provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- E) 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;

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

G) 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;

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

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

J) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

K) 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) 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;

M) 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.);

N) 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;

O) 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;

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

Q) 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;

R) precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

S) 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;

T) 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;

U) 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;

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

W) provveda ad accertare se i beni pignorati siano 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.

X) 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.

Y) 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;

Z) 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.

AA) 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.

2) IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 09.06.2023 repertorio n. 560 trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15.06.2023 al Registro generale n. 6727 e Registro particolare n. 5562, sono stati pignorati alla Sig.a ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a Gela (CL) il 30.07.1958, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, i seguenti immobili:

1. Fabbricato in corso di costruzione a piano primo sito in via Bologna n.14/A in Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6;
2. Fabbricato in corso di costruzione a piano terzo sito in via Bologna n.14/A in Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8;

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, i seguenti immobili:

3. Lastrico solare a piano quarto sito in via Bologna n.14/A in Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9.

3) OPERAZIONI PERITALI

Sono state avviate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 26.02.2023 rispettivamente con raccomandata A.R. del 03.02.2024 n.15359832577-0 l'esecutata, e con p.e.c. del 02.02.2024 l'Avv. A. Gagliano per il creditore (Allegato 1).

Il giorno fissato è stato svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza dell'esecutata e del suo legale Avv. Francesco Incardona nonché il nominato custode giudiziario Avv. Maria Concetta Lioni.

4) RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito A

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a nome del Notaio Marcello Leanza da Niscemi (CL).

Si specifica la provenienza, secondo la certificazione notarile, per tutti gli immobili pignorati:

l'immobile censito nel Catasto Fabbricati del comune di Gela al foglio 175, p.lla 635, sub 9, via Bologna n. 14/A, piano 4, cat. F/5 risulta in ditta catastale a:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Gela (CL) il 04.09.1953, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, diritto di proprietà per 500/1000;
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Gela (CL) il 30.07.1958, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, diritto di proprietà per 500/1000.

gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Gela al foglio 175, p.lla 635, sub 6, via Bologna n. 14/A, piano primo, cat. F/3
sub 8, via Bologna n. 14/A, piano terzo, cat. F/3
risulta in ditta catastale a:

- ~~Russotto Pina Grazia~~, nata a Gela (CL) il 30.07.1958, C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~
diritto di proprietà per 1000/1000.

Il terreno sito nel comune di Gela (CL) e censito al foglio 175, p.lla 635 è pervenuto alle Sig.re ~~Russotto Filippa e Russotto Pina Grazia~~ per successione in morte della madre Sig.a ~~Romano Concetta~~ che era nata a Gela (CL) il 22.04.1921, deceduta il 31.08.1976, giusta denuncia di successione legittima n. 357 volume n. 144, trascritta a Caltanissetta il 06.11.1982 ai nn. 12316/10794.

Sul terreno è stato costruito il fabbricato di via Bologna civico 14/A censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 175, p.lla 635.

In data 18.07.2018 ai nn. 5396/9405 risulta trascritto un verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Gela il 10.01.2018 rep. 18/2018 a mezzo del quale ~~Russotto Pina Grazia~~ si è assegnata la piena proprietà dei subalterni 6 e 8 di cui alla particella 635 del foglio 175.

Il lastrico solare posto al quarto piano censito al foglio 175, p.lla 635, sub 9 è rimasto in comproprietà tra le germane ~~Russotto Filippa e Russotto Pina Grazia~~.

La concessione edilizia del 29.01.2009 n. 1028, trascritta a Caltanissetta il 06.02.2009 ai nn. 907/1378 riguarda gli immobili a uso garage al piano seminterrato e gli immobili ad uso residenziale al piano terra e secondo (allegato 3).

Risposta al quesito B

Gli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Gela, foglio 175, p.lla 635, sub 6-8 appartengono per la piena proprietà, alla Sig.a ~~Russotto Pina Grazia~~, nata a Gela (CL) il 30.07.1958, C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~; l'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Gela, foglio 175, p.lla 635, sub 9 appartiene per la proprietà della quota di 1/2 alla Sig.a ~~Russotto Pina Grazia~~, nata a Gela (CL) il 30.07.1958, C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~, e per la proprietà della quota di 1/2 alla Sig.a Russotto Filippa, nata a Gela (CL) il 04.09.1953, C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Risposta al quesito C

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6, piano primo;

Trattasi di un appartamento in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra dalla via Bologna e 5 livelli fuori terra dalla retrostante via Nilo; confina: con i sub 5 e 7 della p.lla 635; a nord con via Nilo; a Sud con via Bologna; a Est con la p.lla 656; a Ovest con la p.lla 956. Fanno parte dell'immobile il Bene Comune

Non Censibile identificato in catasto con il sub 1 (corte, scala e androne) nonché la vasca comune dell'acqua ubicata nel vano scala a piano terra (vedasi verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Gela il 10.01.2018 rep. n. 18/2018 e trascritto il 18.07.2018 ai nn. 5396/6405 – Allegato 2).

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8, piano terzo;

Trattasi di un appartamento in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra dalla via Bologna e 5 livelli fuori terra dalla retrostante via Nilo; confina: con i sub 7 e 9 della p.lla 635; a nord con via Nilo; a Sud con via Bologna; a Est con la p.lla 656; a Ovest con la p.lla 956. Seppur identificato in catasto come piano terra, primo e secondo, fanno parte dell'immobile il Bene Comune Non Censibile identificato in catasto con il sub 1 (corte, scala e androne) nonché la vasca comune dell'acqua ubicata nel vano scala a piano terra (vedasi verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Gela il 10.01.2018 rep. n. 18/2018 e trascritto il 18.07.2018 ai nn. 5396/6405 – Allegato 2).

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9, piano quarto;

Trattasi di lastrico solare facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra dalla via Bologna e 5 livelli fuori terra dalla retrostante via Nilo; confina: con il sub 8 della p.lla 635; a nord con via Nilo; a Sud con via Bologna; a Est con la p.lla 656; a Ovest con la p.lla 956. Seppur identificato in catasto come piano terra, primo e secondo, fanno parte dell'immobile il Bene Comune Non Censibile identificato in catasto con il sub 1 (corte, scala e androne) nonché la vasca comune dell'acqua ubicata nel vano scala a piano terra (vedasi verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Gela il 10.01.2018 rep. n. 18/2018 e trascritto il 18.07.2018 ai nn. 5396/6405 – Allegato 2).

Risposta al quesito D

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6, piano primo;

Appartamento di circa 140 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico con divisione interna completa di intonaci e impianti idrico e di riscaldamento. L'immobile, sito nel quartiere di Caposoprano, si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un

fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

L'immobile consta di tre camere da letto, due bagni, cucina, ampio salone e ripostiglio, nonché un ampio ingresso/disimpegno e sala da pranzo. Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile cambiare facilmente la divisione interna. Nel complesso risulta in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. F/3.

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8, piano terzo;

Appartamento di circa 146 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico e risulta un unico vano ancora privo di tramezzatura interna e privo diintonaci e qualsivoglia impianto. È sito nel quartiere di Caposoprano, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile effettuare la divisione interna che più si preferisce. Nel complesso risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. F/3.

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9, piano quarto;

Lastrico solare di circa 188 m² calpestabili, impermeabilizzato di recente e con vista panoramica sulle campagne del Comune di Gela. È sito nel quartiere di Caposoprano, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque

elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro di proprietà condominiale.

Caratteristiche catastali: cat. F/5.

Risposta al quesito E

Immobili siti in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635:

sub 6, piano primo;

sub 8, piano terzo;

Gli immobili appartengono per la piena proprietà al debitore.

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9, piano quarto;

L'immobile appartiene per la proprietà di 1/2 al debitore e per la proprietà di 1/2 alla Sig.a ~~XXXXXXXXXXXX~~ Filippa, nata a Gela (CL) il 04.09.1953, C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Risposta al quesito F

La documentazione prodotta risulta completa per tutti gli accertamenti.

Risposta al quesito G

Tutti gli immobili pignorati risultano correttamente accatastati.

Risposta al quesito H

Su tutti gli immobili in esame risultano gravare i seguenti pregiudizi:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 15.06.2023 ai nn. 6727/5562, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2023, Tribunale di Gela, rep. n. 560, a favore di ~~XXXXXXXXXXXX~~ Filippa, nata a Gela (CL) il 14.09.1953 codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~ e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ Rossetto Rosa Grazia, nata a Gela (CL) il 30.07.1958 codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~ (Allegato 2).

Risposta al quesito I

Tra i beni pignorati non risultano esserci terreni.

Risposta al quesito J

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria di tutti gli immobili per aver ricevuto per successione in morte della madre Sig.a ~~Polignano Concetta~~, che era nata a Gela il 22.04.1921 e deceduta il 31.08.1976, giusta denuncia di successione legittima n. 357 volume n. 144, trascritta a Caltanissetta il 06.11.1982 ai nn. 12316/10794, la quota di 1/2 ciascuno insieme alla germana ~~Russotto Filippa~~, nata a Gela (CL) il 14.09.1953 codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~. Sul predetto terreno successivamente le germane hanno costruito un fabbricato di cinque elevazioni fuori terra rispetto la via Nilo (quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Bologna).

Nel 2018, come da verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Gela il 10.01.2018 rep. 18/2018 trascritto in data 18.07.2018 ai nn. 5396/9405, ~~Polignano Concetta~~ ~~Polignano Concetta~~ si è assegnata la piena proprietà dei subalterni 6 e 8 di cui alla particella 635 del foglio 175:

Il lastrico solare posto al quarto piano censito al foglio 175, p.lla 635, sub 9 è rimasto in comproprietà tra le germane ~~Russotto Filippa~~ e ~~Russotto Polina Grazia~~, questi risulta comodamente divisibile in due porzioni di simile valore.

Risposta al quesito K

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6, piano primo;

Da ricerche d'archivio risulta presentata una domanda in sanatoria prot. n. 3938 del 28.02.1995 approvata in data 21.10.2016 verb. N. A00736 con parere favorevole e richiesta di pagamento quota contributo oneri concessori ed oblazione, giusta richiesta prot. 52940-47 del 09.05.2017 pratica n. 216,1 L. 724/94.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovranno pagarsi:

Oneri di urbanizzazione	7.551,93 €
Oneri di costruzione	770,59 €
Oblazioni	2.616,05 €
Costo notifica	5,88 €
Diritti di segreteria	186,00 €
Revoca diniego e nuova istruttoria condono edilizio	300,00 €

Totale 11.430,45 €

L'immobile in alcuni vani non risulta conforme alla planimetria depositata in Comune, tuttavia per lo stato di fabbricato in corso di costruzione la distribuzione interna potrà essere cambiata in fase di completamento.

Immobilie sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8, piano terzo;

Da ricerche d'archivio risulta presentata una domanda in sanatoria prot. n. 3938 del 28.02.1995 approvata in data 06.05.2011 verb. N. D00191 con parere favorevole e richiesta di pagamento quota contributo oneri concessori ed oblazione, giusta richiesta prot. 3720-36 del 13.01.2017 pratica n. 216,2 L. 724/94.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovranno pagarsi:

Oneri di urbanizzazione	7.550,84 €
Oblazioni	2.625,03 €
Costo notifica	5,88 €
Diritti di segreteria	186,00 €
Revoca diniego e nuova istruttoria condono edilizio	300,00 €
Totale	10.667,75 €

Risposta al quesito L

I beni pignorati alla data del sopralluogo risultavano allo stato rustico e liberi.

Risposta al quesito M

LOTTO A

Immobilie sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6, piano primo;

Appartamento di circa 140 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico con divisione interna completa di intonaci e impianti idrico e di riscaldamento. L'immobile, sito nel quartiere di Caposoprano, si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro e riserva idrica di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

L'immobile consta di tre camere da letto, due bagni, cucina, ampio salone e ripostiglio, nonché un ampio ingresso/disimpegno e sala da pranzo. Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile cambiare facilmente la divisione interna. Nel complesso risulta in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. F/3.

LOTTO B

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8, piano terzo;

Appartamento di circa 146 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico e risulta un unico vano ancora privo di tramezzatura interna e privo di intonaci e qualsivoglia impianto. È sito nel quartiere di Caposoprano, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro e riserva idrica di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile effettuare la divisione interna che più si preferisce. Nel complesso risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche catastali: cat. F/3.

LOTTO C

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9, piano quarto;

Lastrico solare di circa 188 m² calpestabili, impermeabilizzato di recente e con vista panoramica sulle campagne del Comune di Gela. È sito nel quartiere di Caposoprano, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque

elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro di proprietà condominiale.

Caratteristiche catastali: cat. F/5.

Risposta al quesito N

Il valore di mercato degli immobili si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati della superficie commerciale dell'immobile esistente e/o realizzabile.

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro possa influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Si è calcolato il costo per la realizzazione dell'immobile aumentandolo rispetto alla percentuale di aumento del costo degli immobili nei diversi quartieri del Comune di Gela. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

LOTTO A

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 6, piano primo;

Considerando i risultati delle ricerche effettuate presso gli operatori di settore; il calcolo del costo di esecuzione, comprensivo di costi di progettazione e direzione lavori, il prezzo per beni corrispondenti ammonta ad un costo unitario medio di 675 € al mq di superficie commerciale.

Superficie commerciale: 167 m²

Il valore di stima ammonta a $167 \text{ m}^2 \times 675,00 \text{ €} = 112.725,00 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 20% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi nonché considerando la vetustà dell'immobile: $112.725,00 \text{ €} - 20\% = 90.180 \text{ €}$

Al predetto importo vanno detratti i costi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria: $90.180,00 \text{ €} - 11.430,45 = 78.749,55 \text{ €}$

Per il calcolo del predetto importo è stato considerato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile.

LOTTO B

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 8, piano terzo;

Considerando i risultati delle ricerche effettuate presso gli operatori di settore; il calcolo del costo di esecuzione, comprensivo di costi di progettazione e direzione lavori nonché lo stato di conservazione dell'immobile, il prezzo per beni corrispondenti ammonta ad un costo unitario medio di 480 € al mq di superficie commerciale.

Superficie commerciale: 167 m²

Il valore di stima ammonta a $167 \text{ m}^2 \times 480,00 \text{ €} = 80.160,00 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 20% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi nonché considerando la vetustà dell'immobile: $80.160,00 \text{ €} - 20\% = 64.128,00 \text{ €}$

Al predetto importo vanno detratti i costi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria: $64.128,00 \text{ €} - 10.667,75 = 53.460,25 \text{ €}$

Per il calcolo del predetto importo è stato considerato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile.

LOTTO C

Immobile sito in via Bologna n.18 (in catasto 14/A), comune di Gela (CL), in catasto al foglio di mappa n. 175, p.lla 635, sub 9, piano quarto;

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 150,00 € a 250,00 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario medio tra quelli rilevati pari a 200,00 €.

Superficie commerciale: 167 m²

Il valore di stima ammonta a $167 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €} = 33.400,00 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi e considerando i recenti lavori di impermeabilizzazione: $33.400,00 \text{ €} - 10\% = 30.060,00 \text{ €}$

Risposta al quesito O

Date le caratteristiche degli immobili pignorati questi possono essere venduti separatamente in tre distinti lotti. Ogni lotto ha caratteristiche e costi diversi tali da interessare un ampio numero di persone.

LOTTO A

Appartamento di circa 140 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico con divisione interna completa di intonaci e impianti idrico e di riscaldamento. L'immobile, sito nel quartiere di Caposoprano, con ingresso dalla via Bologna n.18, si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro e riserva idrica di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

L'immobile consta di tre camere da letto, due bagni, cucina, ampio salone e ripostiglio, nonché un ampio ingresso/disimpegno e sala da pranzo. Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile cambiare facilmente la divisione interna. Nel complesso risulta in ottimo stato di conservazione.

L'immobile catastalmente è censito al catasto fabbricati del comune di Gela (CL), foglio di mappa n.175, p.lla 635, sub 6, categoria F/3, anno di costruzione 1983, fa parte dell'immobile: la corte, l'androne, la scala di accesso e la riserva idrica posta nel vano scala al piano terra.

Prezzo a base d'asta lotto 78.749,55 €

LOTTO B

Appartamento di circa 146 m² calpestabili interni e 23 m² esterni. L'immobile si trova allo stato rustico e risulta un unico vano ancora privo di tramezzatura interna e privo di intonaci e qualsivoglia impianto. È sito nel quartiere di Caposoprano, con ingresso dalla via Bologna n.18, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in

muratura e ringhiera in ferro e riserva idrica di proprietà condominiale e con vista libera sulle campagne di Gela.

Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, è possibile effettuare la divisione interna che più si preferisce. Nel complesso risulta in sufficiente stato di conservazione.

L'immobile catastalmente è censito al catasto fabbricati del comune di Gela (CL), foglio di mappa n.175, p.lla 635, sub 8, categoria F/3, anno di costruzione 1987, fa parte dell'immobile: la corte, l'androne, la scala di accesso e la riserva idrica posta nel vano scala al piano terra.

Prezzo a base d'asta lotto 53.460,25 €

LOTTO C

Quota pari a 1/2 di lastrico solare di circa 188 m² calpestabili, impermeabilizzato di recente e con vista panoramica sulle campagne del Comune di Gela. È sito nel quartiere di Caposoprano, con ingresso dalla via Bologna n.18, in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media E. Mattei; Ospedale V. Emanuele; Cimitero monumentale; supermercati; farmacie e negozi. Fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra da via Bologna e a cinque elevazioni fuori terra dalla retrostante via Nilo; racchiuso da una recinzione in muratura e ringhiera in ferro di proprietà condominiale.

L'immobile catastalmente è censito al catasto fabbricati del comune di Gela (CL), foglio di mappa n.175, p.lla 635, sub 9, categoria F/5, anno di costruzione 1987, fa parte dell'immobile: la corte, l'androne, la scala di accesso e la riserva idrica posta nel vano scala al piano terra.

Prezzo a base d'asta lotto 15.030 €

Risposta al quesito P

Allegato 4.

Risposta al quesito Q

Gli appartamenti pignorati appartengono per la piena proprietà al debitore; il lastrico solare appartiene per la quota di 1/2 al debitore e per la restante quota di 1/2 di proprietà

della germana Sig.ra ~~Russotto Filippa~~. Per quanto la valutazione di riferimento è dettagliata al punto N.

Risposta al quesito R

Il lastrico solare può essere comodamente diviso in parti uguali oppure rimanere indiviso poiché potrebbe essere interessante nell'acquisto insieme ad un appartamento.

Risposta al quesito S

I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

Risposta al quesito T

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti; il pignoramento ha colpito quote spettanti solamente al debitore.

Risposta al quesito U

Punto O.

Risposta al quesito V

Punto P

Risposta al quesito W

Dalle attestazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito X

Una copia della presente relazione è stata inviata il giorno 14.03.2024, a mezzo pec al legale del debitore e al legale del creditore procedente, Sig.a ~~Russotto Filippa~~. Allegato 5

Risposta al quesito Y

Punto T

Risposta al quesito Z

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Risposta al quesito AA

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

Gela, 14 Marzo 2024

Il C.T.U.
ing. di Benedetto Fortunato Ivan