

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 – Gela – (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 10/2017 [REDACTED]
[REDACTED]
Sampaoio S.p.A. [REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 25/10/2017 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, 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 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 27/11/2017 alle ore 09,00, presso l'appartamento a primo piano e il lastrico solare sito al terzo piano, siti in Niscemi nella via Giuseppe Pitrè n° 15, distinti in catasto al fg. 36 particella 879 sub 4. Il sopralluogo si è svolto alla presenza degli esecutati  o  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 al primo piano e lastrico solare al terzo piano, siti in Niscemi con ingresso dalla via G. Pitre n° 15, meglio distinti in catasto al foglio 36 particella 879 sub 4.

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

1) Appartamento per civile abitazione a primo piano e lastrico solare a terzo piano, siti in Niscemi nella via G. Pitre n° 15.

Dati catastali: NCEU del Comune di Niscemi - foglio 36, part.lla 879, sub 4, cat. A/4, classe 2, Consistenza 7,0 vani, Rendita € 164,85.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione, in Niscemi, posto al primo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Giuseppe Pitre n° 15.

L'appartamento, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 115,00 circa, con balcone sul lato est avente complessivamente superficie pari a 10,00 mq. circa e pozzo luce sul lato ovest avente superficie complessiva pari a mq. 9,00 circa, presenta il prospetto esterno sulla via Pitre rifinito con gli strati di rito ma senza lo strato finale di coloritura. La copertura del fabbricato è a lastrico solare praticabile. L'appartamento è costituito da una cucina, un ampio salone/soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, corridoio/disimpegno, un ripostiglio, una veranda e un pozzo luce.

Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera, complete di persiane dello stesso materiale. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia, e presenta 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 e un climatizzatore con unità esterna. Alla data del sopralluogo un vano risultava allo stato grezzo ed utilizzato come deposito. All'appartamento si accede da una scala condominiale a due rampe parallele con pavimentazione in cemento e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola e idropittura; la ringhiera, provvisoria, è in elementi di legno. Non è presente ascensore (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13). L'androne d'ingresso risulta pavimentato con ceramica e il portoncino è in alluminio anodizzato preverniciato.

Al terzo piano era presente un lastrico solare senza pavimentazione e allo stato grezzo. Sul lastrico era montata una struttura realizzata in profili metallici scolorati fra loro saldati e ancorata ai muretti che fungono da parapetti del lastrico senza ancoraggio alla struttura portante del solaio del terzo piano. Era inoltre presente un piccolo sgabuzzino realizzato in struttura precaria con materiali di fortuna. La superficie del lastrico solare era di circa 125,00 mq circa oltre il pozzo luce.



Il bene confina a est con la via G. Pitre da cui si accede, a nord con proprietà di [redacted] ad ovest con proprietà [redacted] e a sud con fabbricato edificato in aderenza di proprietà in parte di [redacted] e in parte di [redacted].

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà degli esecutati sigg.ri [redacted] nato a [redacted] e [redacted] per la quota di ½ cadauno indistinta e indivisa in regime di comunione legale.

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto agli esecutati sigg.ri [redacted] e [redacted] per la quota di ½ cadauno indistinta e indivisa in regime di comunione legale, per averlo costruito in proprio su area acquistata con atto di vendita in Notar Gian Vincenzo Pisa del 04/06/1980, trascritto il 02/07/1980 ai nn° 7000/5948 e successivo atto di divisione in Notar Gian Vincenzo Pisa del 30/12/1991 trascritto il 17/01/1992 ai nn° 1208/1134.

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 sia l'appartamento a primo piano che il lastrico solare a terzo piano.

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° 3972/490 del 09/03/2007 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Filippo Ferrara del 07/03/2007 rep. 43907, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. - Torino (C.F. 00799960158), contro [redacted] [redacted] [redacted], mutuo di euro 55.000,00 durata 20 anni ipoteca euro 82.500,00;
- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare del 03/02/2017 nn° 1148/1013 nascente da pignoramento Tribunale di Gela del 26/01/2017, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, c.f. 10810700152, a carico degli esecutati A [redacted] [redacted] [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 e per la sua regolarizzazione è stata presentata domanda di condono edilizio, presso il Comune di Niscemi, ai sensi della L. 724/94 pratica n° 162-162/A prot. n° 6111 del 01/03/1995 a nome di [redacted]. La pratica è attualmente in corso di definizione: il Comune di Niscemi con la Determina n° 906 del 02/03/2012 ha richiesto agli intestatari per la definizione della pratica:

1. il versamento della somma pari ad € 4.162,22 per oneri di urbanizzazione;
2. il versamento della somma pari ad € 3.628,56 per oblazione;



3. la produzione del certificato di idoneità sismica del fabbricato;
4. l'atto unilaterale d'obbligo.

Quindi per la definizione della pratica di condono edilizio, considerando gli oneri di urbanizzazione, l'oblazione, le spese tecniche per la redazione del certificato di idoneità sismica del fabbricato, l'atto unilaterale d'obbligo e diritti di segreteria per il ritiro, è necessaria una somma che si può stimare in circa euro 12.000,00.

Avendo l'intestatario della pratica richiesto le riduzioni per prima abitazione con convenzione, ha goduto di una riduzione sull'oblazione e sugli oneri concessori.

Sul lastrico solare, come già sopra descritto, sono state trovate delle opere (piccolo sgabuzzino con struttura removibile e struttura in scatolare metallico non fissata al pavimento) di cui si consiglia la rimozione. Il costo di tale rimozione, con recupero dei materiali utilizzati, è quantificabile a corpo in euro 2.000,00.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal coniugi sig. ██████████, 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 per civile abitazione al primo piano, avente superficie lorda di mq. 115,00 circa e balcone/veranda per mq. 10,00 circa, e lastrico solare al terzo piano, avente superficie lorda pari a mq. 125,00, siti in Niscemi (CL) con ingresso dalla via G. Pitre n° 15”.**

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 130.000,00 (Euro centotrentamila/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. Si è tenuto conto anche delle quotazioni del mercato immobiliare presenti nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio. 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 – Il bene è di proprietà degli esecutati sigg.ri Arcenio ██████████ e ██████████, in quote uguali, con una quota di 1/2 cadauno indistinta e indivisa in regime di comunione legale.

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 del 26/01/2017 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 1148/1013 del 03/02/2017, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutati sigg.ri [REDACTED]

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Sulla scorta delle caratteristiche costruttive dell’immobile, è stato redatto per l’appartamento Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si può affermare 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 ricevute di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 2 ricevute posta certificata per trasmissione della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 28/12/2017

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





Foto n° 1 – Immobile sito in Niscemi via G. Pitre n° 15 – Foglio 36, part. 879 – Prospetto esterno su via G. Pitre.



Foto n° 2 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.





Foto n° 3 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.



Foto n° 4 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.





Foto n° 5 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.



Foto n° 6 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.





Foto n° 7 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.



Foto n° 8 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.





Foto n° 9 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare degli interni dell'appartamento.



Foto n° 10 – Appartamento sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano primo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare del pozzo luce.





Foto n° 11 – Immobile sito in Niscemi via G. Pitre n° 15 – Foglio 36, part. 879 – Particolare dell'androne e della scala di accesso ai vari piani.



Foto n° 12 – Immobile sito in Niscemi via G. Pitre n° 15 – Foglio 36, part. 879 – Particolare della scala di accesso ai vari piani.





Foto n° 13 – Lastrico solare sito in Niscemi via G. Pitrè n° 15, piano terzo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare del lastrico solare.



Foto n° 14 – Lastrico solare sito in Niscemi via G. Pitrè n° 15, piano terzo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare del lastrico solare.





Foto n° 15 – Lastrico solare sito in Niscemi via G. Pitre n° 15, piano terzo – Foglio 36, part. 879, sub 4 – Particolare del lastrico solare.

