

Geom. Giovanni Amarù Via Monza, 158 93012 Gela (CL) Cell.: 345.9666304	<b>TRIBUNALE DI GELA</b> ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. RG <b>14/2017</b> Pag. 1 di 25
---	--	---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. n. 14/2017

---

Promossa da:

UNICREDIT S.p.a.      rappr.ta e difesa dall'Avv. Elena Vinciguerra

**contro**

Debitore

---

Gela li 10/01/2020

Il C.T.U.  
(Geom. Giovanni Amarù)



## Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	1
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali .....	7
Cap. III - Risposta ai quesiti. ....	8
Quesito a) .....	8
Descrizione dell'immobili .....	9
Ubicazione immobile e dati catastali .....	10
Quesito b) .....	11
Quesito c) .....	11
Quesito d) .....	14
Quesito e) .....	14
Quesito f) .....	15
Quesito g) .....	16
Quesito h) .....	16
Quesito i) .....	18
Quesito j) .....	18
Quesito k) .....	20
Quesito l) .....	21
Lotto di vendita .....	22
Quesito m) .....	22
Quesito n) .....	23
Quesito o) .....	23
Quesito p) .....	24
Quesito q) .....	24

## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Planimetria appartamento
4. Visura catastale immobile
5. Estratto di mappa catastale
6. Visura Catastale (aggiornata)
7. Planimetria catastale (Aggiornata)
8. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
9. Estratto atto di matrimonio del Debitore
10. Nulla Osta per esecuzione lavori Edili Piano terra e Primo Piano  
Pratica 1240 del 24/08/1968
11. Atto di Donazione
12. Visura APE – Archivio elettronico Catasto energetico fabbricati
13. Attestazione di prestazione energetica (APE)
14. Ricevuta di avvenuta consegna CTU Avv. Elena Vinciguerra
15. Ricevuta Racc. A/R - Spedizione Relazione CTU al debitore



**- TRIBUNALE DI GELA -**

**RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. GEOM. GIOVANNI AMARÙ**

Causa civile n° 14/17 Promossa da: UniCredit S.p.a., contro Debitore

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 04/09/2017, il giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto geom. Giovanni Amarù, con studio in Gela nella via Monza n.158 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1134. Il giorno 04/04/2018 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del*



*pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

- 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 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;*
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) Indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i 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, 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;*
- 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, n° 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.);*
- 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 "indicazioni" 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 modificazioni, 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 C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*



## **Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali**

All'udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto si è riservato di fissare il giorno per il sopralluogo in modo da potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta richiedendo le Visure e le planimetrie catastali ed ha eseguito le ispezione ipotecarie dell'unità immobiliare sottoposta a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Reperiti tutti i dati utili, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per le ore 9,30 del 07/08/2019 comunicandolo alla parti in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R. nei giorni successivi il sottoscritto è stato contattato telefonicamente dal Debitore il quale chiedeva un rinvio di due giorni del sopralluogo ed essere fissato in data 09/08/2019 alle ore 9,30, in modo che potesse essere presente alle operazioni peritali.

Come concordato telefonicamente, il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Gela nella via Legnano n. 302 assieme al proprio collaboratore di fiducia Arch. Antonio Li Puma per essere coadiuvato durante le operazioni peritali. Sul posto si è presentato il Debitore, che ci ha messo nelle condizioni di poter eseguire le operazioni peritali.

Alla costante presenza della parte sopra citata, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi costituiti da un appartamento posto al terzo piano e della terrazza a quarto piano facenti parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela in via Legnano n. 302, ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio. Alle ore 12,00 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato



redatto il verbale di sopralluogo che è allegato alla presente.

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela dove è stata visionata la carpenta edilizia dell'immobile oggetto della procedura di esecuzione e, in data 18/09/2019 è stata presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica. In data 15 ottobre 2019 il comune di Gela ha rilasciato copia dei documenti richiesti.

### **Cap. III - Risposta ai quesiti.**

Quesito 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”.*

A seguito dello studio del fascicolo e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine degli accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha rilevato che gli immobili oggetto del presente pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al terzo piano e da un lastrico solare a quarto piano entrambi, facenti parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela in via Legnano al civico n° 302.

Gli immobili risultano Censiti in catasto fabbricati al foglio 181, particella 720 rispettivamente:

- Sub. 5 – Appartamento al terzo piano, in corso di costruzione;
- Sub. 6 – Lastrico solare al quarto piano;



Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato accertato che l'appartamento censito al Sub 5 è stato completato e rifinito e non è stata aggiornato in catasto. Il fabbricato confina a Sud con via Legnano, Est con particella 464, a Nord, con particella 718 ad ed a Ovest con particella 719. La struttura portante dell'edificio è del tipo mista costituita da telai in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tombagnatura perimetrale in conci di tufo dello spessore di 25 cm. L'unico prospetto prospiciente la via Legname risulta rifinito, mentre gli altri prospetti sono in aderenza con gli altri fabbricati adiacenti. Il vano scala si presenta allo stato grezzo sia per i gradini che per le pareti. La ringhiera del vano scala è in metallo. In tutto l'immobile non sono stati riscontrati lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

#### Descrizione dell'immobili

Gli immobili oggetto di causa sono di proprietà esclusiva del Debitore e risultano censiti in catasto fabbricati al foglio 181, particella 720 sub 5 e sub 6.

- Sub. 5, appartamento al piano terzo risulta accatastato "Categoria in corso di costruzione", dati derivanti da: variazione del 24.11.2010 protocollo n. CL0163439; dal sopralluogo eseguito l'appartamento risulta rifinito, pertanto, bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate una nuova variazione catastale.

- Sub. 6, Lastrico solare al quarto piano. Dati derivanti da Classamento Automatico del 20.12.1985 in atti dal 28.08.1990 (n. 820A/1985).

L'appartamento al terzo piano è adibito ad Abitazione di tipo economico, ha una superficie catastale pari a 83,90 mq e 6,4 mq adibiti a balcone.



L'accesso al Terzo piano, avviene dalla scala condominiale posta sulla via via Legnano n. 302 (ex n. 276) e l'appartamento è così suddiviso: un corridoio centrale che mette in comunicazione tutti i vani costituiti da: una cameretta, una camera da letto, cucina con annesso bagno e lavanderia, un balcone al servizio dell'appartamento. L'immobile ha un unico prospetto posto a Sud prospiciente la via Legnano.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo in ceramica che ricopre tutto l'appartamento ad esclusione del bagno e la lavanderia che sono rivestite con altra tipologia di piastrelle. Gli infissi esterni sono in legno e vetro tipo all'inglese e gli oscuri con avvolgibili in plastica; Il Portoncino di ingresso all'appartamento è in legno, mentre, internamente è stato montato il controtelaio ma è privo di porte intere. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico.

### Ubicazione immobile e dati catastali

Fig.1. Immagine Google maps con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



Tab. 1: Dati catastali stato di fatto

Immobile via Legnano n. 302 – Terzo Piano								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Rendita [€]
181	720	5	Debitore 1/1	In corso di costr.				
181	720	6	Debitore 1/1	Lastrico solare				



Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti non sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo. In quanto catastalmente risulta in corso di costruzione, mentre, di fatto, l'appartamento è rifinito. Inoltre, non è presente la planimetria catastale. Il sottoscritto per adempiere al mandato del Giudice e permettere la vendita dell'immobile ha provveduto ad elaborare la pratica DOCFA da inviare all'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati) per aggiornare la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile. Nella tabella 2 si riportano di dati catastali:

Tab. 2: Dati catastali Aggiornati dal CTU

Immobile via Legnano n. 302 – Terzo Piano								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m <sup>2</sup>	Rendita [€]
181	720	5	Debitore 1/1	A3	2	5	83,90	220,00
181	720	6	Debitore 1/1	Lastrico solare				

Quesito 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”.*

Alla data del sopralluogo l'immobile sito a Gela, in via Legnano n. 302 (ex n. 276) risulta di proprietà esclusiva del Debitore, ricevuta per donazione dei genitori accettata. Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Quesito c)

*“Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”. indicando*



*tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

- Gli immobili di via Legnano n. 302 piano terzo, distinto in catasto al foglio 181 particella 720 sub 5 terzo piano con destinazione a civile abitazione e sub 6 quarto piano lastrico solare, risultano essere di piena proprietà del Debitore a seguito di giusto titolo derivante da atto di donazione accettata, dai genitori in data 29/08/2008 in Notaio Andrea Ciancico da Caltagirone (CT) Repertorio n. 61 Raccolta n. 42 trascritto ai nn. 11269/8292 in data 05/09/2008. La donazione è stata accettata con i seguenti dati, termini, modalità e parti comuni: l'ingresso, l'androne e la scala di accesso dal civico n. 276 della via Legnano sono comuni tra le sezioni di fabbricato oggetto delle presenti donazioni e le restanti sezioni di fabbricato facenti parte dell'intero edificio. Restano comprese nella trascrivenda donazione le



quote millesimali di comproprietà dell'ingresso, dell'androne e della scala di accesso e delle parti e cose comuni per legge e o per destinazione dell'edificio, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, adiacenze, dipendenze e pertinenze, e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti di fatto esistenti e precostituite anche per destinazione del padre di famiglia, con diritto di posare e mantenere sul lastrico solare dell'ultimo piano dell'edificio dei contenitori idrici per il fabbisogno della famiglia e antenne televisive, col relativo diritto di accedervi per le normali operazioni di ispezione, riparazione, manutenzione e d'uso nel rispetto delle regole condominiali e di buon vicinato".

- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento la proprietà dello stesso immobile risulta essere dei Genitori del debitore nascente da atto di vendita in notaio Vincenzo Cricchio del 10/10/1968 sopra area di terreno edificabile sita in Gela, contrada Sant'Ippolito di mq 80 partita 6344, foglio 180 part. 48 sub/A. Registrato al n. 1960 e trascritto in data 28/10/1968 ai nn. 17197/15314.

Nell'atto di donazione del Notaio Andrea Ciancico è riportato quanto segue: I Donatari ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000 consapevoli delle responsabilità penali cui possano andare incontro, dichiarano che i beni oggetto del presente atto tutti descritti al foglio 181 risultano, a seguito di un aggiornamento mappale in precedenza descritti, in tutta la documentazione amministrativa e non, al foglio 180.



Quesito d)

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

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso gli Uffici competenti è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, e pertanto, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alle parti esegutate.

Quesito e)

*“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”.*

Lo scrivente ha verificato che i beni immobili oggetto di causa sono stati accatastati presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta e distinti in catasto al foglio 181 part. 720 sub 5 e sub 6. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che i dati emergenti dai certificati in atti non sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo, in quanto, catastalmente risulta in corso di costruzione e non è stata depositata la planimetria dell'immobile. Mentre, di fatto, l'appartamento è rifinito. Pertanto, il sottoscritto ha provveduto a presentare la variazione dei dati catastali e depositare la planimetria dell'immobile presso all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta.



Quesito f)

*“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.*

Si riporta di seguito la trascrizione pregiudizievole relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

- ✓ IPOTECA Giudiziale iscritta in data 29/11/2011 ai nn.13413/1724 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino (TO) in data 07.09.2011, repertorio n.9292/1, con montante di euro 250.000,00 a garanzia di un capitale di euro 582.858,50, a favore di UNICREDIT SPA, con sede in Roma (RM), per la quota 1/1, contro il debitore, per la quota di 1/1 sopra i seguenti immobili:
  - fabbricato (X) in Gela (CL), via Legnano n.276, in catasto fabbricati al foglio 181 particella 720 sub 5;
  - laboratorio artigianale (LA) in Gela (CL), via Legnano n.276, in catasto fabbricati al foglio 181 particella 720 sub 6.
  
- ✓ VERBALE di Pignoramento immobili trascritto in data 15.03.2017 al registro generale n.2350 registro particolare n. 2005 nascente da provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Gela (CL) in data 14.02.2017, repertorio n.104, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101, per la quota di 1/1, contro il debitore, per la quota di 1/1, sopra i seguenti immobili:
  - fabbricato (X) in Gela (CL), via Legnano n.276, in catasto fabbricati al foglio 181 particella 720 sub 5;



- laboratorio artigianale (LA) in Gela (CL), via Legnano n.276, in catasto fabbricati al foglio 181 particella 720 sub 6.

Quesito g)

*“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte integrante di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con copertura a lastrico solare. Il piano terra e primo piano sono stati realizzati con Nulla Osta per esecuzione lavori Edili da parte del Comune di Gela pratica n. 1240 del 27/08/1968. Successivamente sono stati realizzati il piano secondo, il piano terzo ed lastrico solare senza autorizzazione da parte del comune di Gela e per essi è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 con prot. n. 86366 del 29/11/1986. Pertanto la destinazione dell'immobile oggetto di esecuzione è di tipo residenziale.

Quesito 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, 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”.*



Nell'atto di donazione repertorio n. 61 raccolta n. 42 del 29 agosto 2008 viene dichiarato dal proprietario quanto segue: il piano terra e primo piano sono stati realizzati con Nulla Osta per esecuzione lavori Edili da parte del Comune di Gela pratica n. 1240 del 27/08/1968. I piani secondo e terzo (e lastrico solare) in carenza di Licenza Edilizia e per questi ultimi è stata presentata al Comune di Gela domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 con prot. n. 86366 del 29/11/1986 per la quale sono state pagate Lire 180.000 ed Euro 1.905,00 costituente l'intero ammontare autodeterminato della relativa intera oblazione ed Euro 760,00 costituente l'intero importo autodeterminato degli oneri concessori, versate presso l'ufficio Postale di Gela e così:

- Oblazione: mediante versamento sul conto corrente postale n. 225 000 intestato ad amministrazione P.T. oblazione abusivismo Edilizia e cioè:
  - L . 180.000, bollettino n. 292 del 21/05/1987:
  - euro 1.905,00, bollettino n. 274 del 21/08/2008
- Oneri concessori: mediante versamento sul conto corrente postale n. 62686464 intestato al Comune di Gela (CL) e cioè:
  - euro 760,00, bollettino n . 273 del 21/8/2008 a titolo di oneri concessori;
  - che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dalla legge;
  - che il fabbricato suddescritto non è soggetto a vincolo di cui all'art. 32 della legge n. 47/85.

Da verifiche eseguite presso la ripartizione urbanistica di Gela risulta che è stata presentata domanda di sanatoria e non è stata ancora espletata. Per



il completamento dell'Iter ai fini dell'ottenimento della concessione Edilizia in sanatoria dell'immobile oggetto del presente procedimento, per quanto il sottoscritto ha potuto verificare presso la ripartizione urbanistica del comune di Gela, occorre affrontare spese tecniche, diritti di segreteria e sanzionatorie (per il completamento dei lavori di rifinitura dell'appartamento senza avere ottenuto la concessione Edilizia in sanatoria e anche esse realizzate senza Autorizzazione) preventivate dal sottoscritto per un importo complessivo pari a Euro 4.000,00.

Il lastrico solare è stato coperto con una struttura precaria senza la preventiva autorizzazione che deve essere smantellata. Il costo previsto per i lavori di smantellamento sono pari a € 2.500,00

Quesito 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”.*

In occasione del sopralluogo eseguito il sottoscritto ha constatato che il bene immobile pignorato costituito da un appartamento al terzo piano e da un lastrico solare al quarto piano, posti nel fabbricato sito nel Comune di Gela in via Legnano n. 302 sono occupati dal debitore.

Quesito 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, n° 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.)".*

In relazione a quanto esposto si può predisporre il seguente piano di vendita in un solo lotto:

Appartamento a terzo piano e relativo lastrico solare siti nel comune di Gela in via Legnano n. 302, avente una superficie catastale di 83,90 mq e balconi mq 6,80 posti lungo il prospetto sud sulla via Legnano. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra ed é adibito ad abitazione di tipo economico. È censito in catasto fabbricati al foglio 181, particella 720, sub. 5, appartamento adibito ad abitazione e sub 6 lastrico solare

L'accesso avviene dalla scala condominiale posta sulla via via Legnano n. 302. L'appartamento è così suddiviso: un corridoio centrale che mette in comunicazione tutti i vani costituiti da: una camera da letto, una cameretta, cucina con annessi n° 1 bagno ed un ripostiglio. Nell'unico prospetto posto a Sud e prospiciente la via Legnano, esiste un balcone al servizio dell'appartamento. Internamente l'appartamento è rifinito ed è privo delle porte interne. Esternamente si presenta rifinito con intonaco per esterni. Il lastrico solare è stato coperto con una struttura precaria che bisogna smantellare.

**Importo a Base d'asta: €79.078,00**



Quesito 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”.*

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto è quello “sintetico-comparativo”.

Trattasi di un appartamento sito in zona decentrata del Comune di Gela e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano e lastrico solare di un fabbricato sito a Gela in via Legnano n. 302 avente destinazione d’uso abitativo.

La stima è stata eseguita in funzione dei metri quadrati di superficie lorda, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Inoltre, si è tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente e, per la legge della domanda e dell’offerta, i prezzi di vendita si sono abbassati. Per le considerazioni sopradette è stato determinato il valore unitario di € 750,00 che moltiplicato per la superficie si ottiene:

- Valore appartamento:  $720,00 \text{ €/m}^2 \times 83,90 \text{ m}^2 = \text{€} 60.408,00$

- Valore Lastrico Solare:  $340,00 \text{ €/m}^2 \times 83,90 \text{ m}^2 = \text{€} 25.170,00$

---

<b>Valore complessivo</b>	<b>€85.578,00</b>
---------------------------	-------------------



*Il valore unitario attribuito all'appartamento tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi (ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, stato di conservazione, grado delle finiture, livello di piano).*

Il valore degli immobili sopra determinato deve essere diminuito delle spese sopra determinate necessarie per la sua regolarizzazione dal punto di vista urbanistico/amministrativo. Quanto detto è stato sintetizzato nella tabella seguente.

<b>Immobile sito in Gela via Legnano n. 302 – Piano terzo e Lastrico Solare (piano quarto)</b>									
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Class e	Rendita (€)	Superficie. Catastale (m <sup>2</sup> )	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
181	720	5	A3	2	220,00	83,90	60.408,00	4.000,00	56.408,00
181	720	6	Lastrico solare				25.170,00	2.500,00	25.578,00
<b>Totale</b>							<b>€ 85.578,00</b>	<b>€6.500,00</b>	<b>€79.078,00</b>

Quesito I)

*“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”.*

I beni oggetto del presente pignorato, possono essere trattati in maniera indipendente l'uno dall'altro. Per limitare i costi della procedura e soprattutto perché il lastrico solare perderebbe di potere commerciale e di poco interesse se non per gli abitanti dello stesso condominio ed a maggior ragione per chi acquista il terso piano il sottoscritto ritiene di procedere alla vendita in un unico lotto.



## Lotto di vendita

Appartamento a terzo piano e relativo lastrico solare siti nel comune di Gela in via Legnano n. 302, avente una superficie catastale di 83,90 mq con balcone di 6,80 mq posto lungo il prospetto sud sulla via Legnano. Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra ed è adibito ad abitazione di tipo economico. È censito in catasto fabbricati al foglio 181, particella 720, sub. 5, appartamento adibito ad abitazione e sub 6 lastrico solare

L'accesso avviene dalla scala condominiale posta sulla via Legnano n. 302. L'appartamento è così suddiviso: un corridoio centrale che mette in comunicazione tutti i vani costituiti da: camera da letto, cameretta, cucina con annessi n° 1 bagno ed un ripostiglio. L'appartamento è servito da un balcone posto sul prospetto sud sulla via Legnano. Internamente l'appartamento è rifinito ed è privo delle porte interne. Esternamente si presenta rifinito con intonaco per esterni. Il lastrico solare è stato coperto con una struttura precaria che bisogna smantellare.

**Importo a Base d'asta: €79.078,00**

Quesito m)

*“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”.*

Quanto richiesto è presente in allegato.



Quesito 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”.*

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà del Debitore a seguito di giusto titolo derivante da atto di donazione accettata, dai genitori in data 29/08/2008 in Notaio Andrea Ciancico da Caltagirone (CT) Repertorio n. 61 Raccolta n. 42 trascritto ai nn. 11269/8292 in data 05/09/2008.

Quesito 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 modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”.*

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell’I.V.A.

L’art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati “Tupini” facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni “ di lusso”;



- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.Lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni “di lusso” gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (*abitazioni di tipo signorile*), A8 (*abitazioni in ville*) e A9 (*castelli, palazzi di pregio artistico e storico*).

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito 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”.*

- Per gli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito q)

*“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”*



L'immobile oggetto di stima non risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto ad Seguire il calcolo della valutazione energetica con l'utilizzo del software ACCA. Dal calcolo eseguito l'immobile è stato così identificato:

- Immobile di via Legnano n° 302 Piano Terzo in catasto al Foglio 181 part. 720 sub 5 “ **Classe E** ”

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela li, 10/01/2020

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Amarù)





FOTO N° 1 E N° 2- UNICO PROSPETTO VIA LEGNANO

FOTO DEL TERZO PIANO

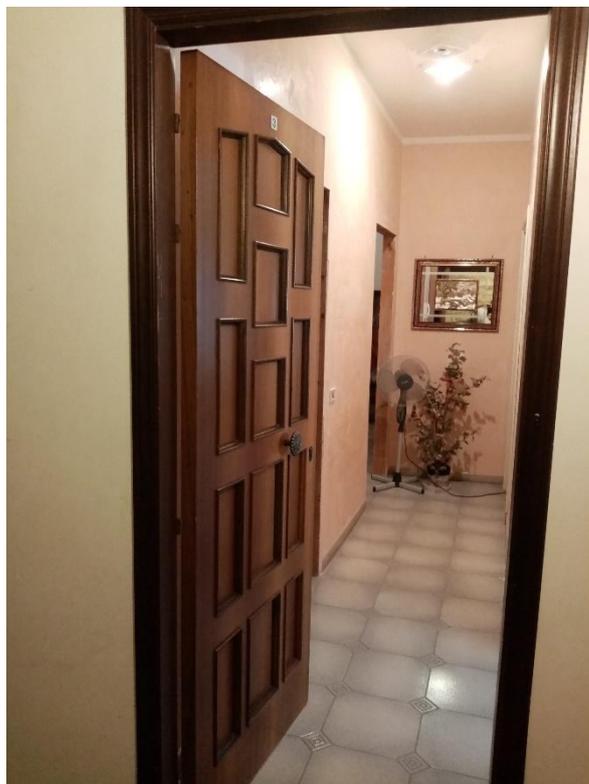


Foto N° 3- Portoncino d'ingresso e corridoio



FOTO N° 4 CAMERETTA





FOTO N° 5- SALONE



FOTO N° 6- SALONE



FOTO N° 7- CAMERA LETTO



FOTO N° 8- CAMERA LETTO





FOTO N° 9- CUCINA



N° 10- CUCINA





FOTO N° 11- LAVANDERIA

FOTO DEL QUARTO PIANO LASTRICO SOLARE



FOTO N° 12 LASTRICO SOLARE CON COPERTURA PRECARIA





Foto N° 13 lastrico solare e copertura precaria



Foto N° 14 Lastrico solare con copertura precaria



Foto n° 15 Vano scale – pianerottolo ingresso 3 piano

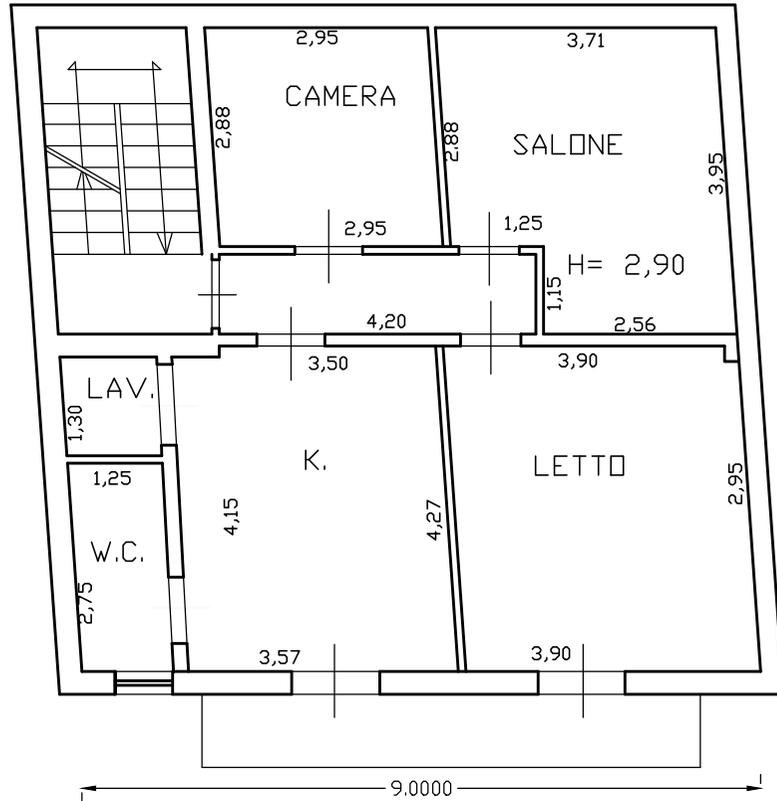


Foto n° 16 Vano scale – pianerottolo Lastrico solare



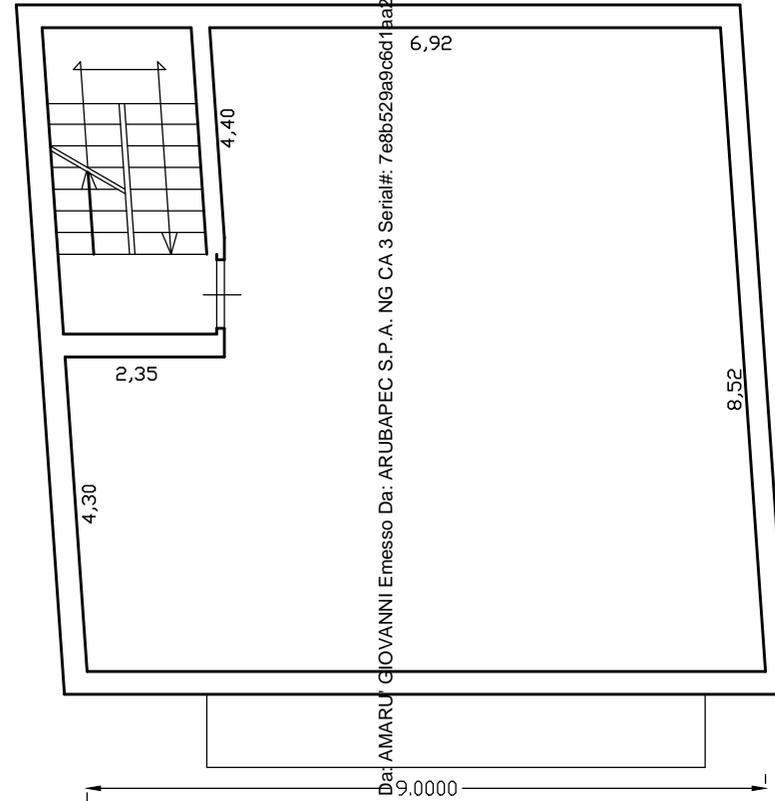
COMUNE DI GELA  
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 181 PARTICELLA 720

PIANTA PIANO TERZO



VIA LEGNANO N. 302 EX N. 276

PIANTA QUARTO PIANO SOTTO TETTO-LASTRICO SOLARE



VIA LEGNANO N. 302 EX N. 276

Firmato Da: AMARU GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f25d1875fbd711



N=-37800

E=40800

1 Particella: 720



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Comune di Gela

Via Legnano

civ. 276

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 181

Particella: 720

Subalterno: 5

Compilata da:

Li Puma Antonio Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

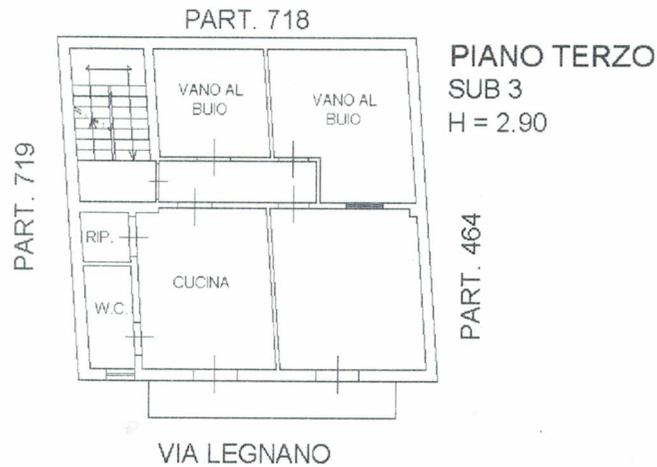
Prov. Caltanissetta

N. 414

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



ORIENTAMENTO