

TRIBUNALE DI GELA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
ESECUZIONE 70/2019

TRA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

geom. Cr. Massimo Collodoro



ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

TRIBUNALE DI Gela SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 70/2019, promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

Premesso:

Che all'udienza del 19/10/2022 il sottoscritto Geom. Cr Massimo Collodoro, iscritto al n° 1251 dell' Albo dei Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, con studio in Gela nella via Licata n 46, veniva nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata;

- che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. i seguenti quesiti:

A. "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art 567 secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o idonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizione), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

B. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;



- C. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;
- D. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- E. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- F. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione di frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;
- G. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 del D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- H. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- I. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- J. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- K. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la



- denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- L. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- M. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- N. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, a, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- Q. 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il



- relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- R. 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- S. 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- T. 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- W. alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
- X. alleghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
- Y. 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;
- Z. 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;
- AA. All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita:



BB. 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;

CC. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il G.I. ha concesso termine al C.T.U. fino al 19/01/2022 per il deposito della relazione peritale;

Avvisate le parti delle operazioni peritali per il giorno 02/12/2022 rispettivamente con: racc.ta A.R. del 29/10/22 n° 200614616567, l'esecutato; mentre tramite p.e.c. l'avv. [redacted] e il [redacted] dell'Ordine Notarile, è stato possibile visionare l'immobile per cui è causa, constatando che esso è abitato dall'intera famiglia degli odierni debitori che hanno permesso l'accesso (Cfr Verbale allegato) alla presenza del [redacted]

Nel corso del sopralluogo lo scrivente poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene e dell'attestato di prestazione energetica.

Ordinato i propri accertamenti e rilievi si procedeva a predisporre la seguente relazione, che per comodità di consultazione sarà suddivisa in diversi paragrafi contenenti la risposta puntuale ad ogni quesito.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito A

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art 567 omissis

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Da attenta visione degli atti di causa, il Creditore ha optato per la certificazione notarile rilasciata dal Notaio dott. [redacted] in data 9/12/2019, dove rilevano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione n 4903/871 del 15/04/2008 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar [redacted] del 07/04/2008 rep n 100032/1476, a favore di Credito Emiliano spa [redacted] sede a Reggio nell'Emilia codice fiscale [redacted] (dominio ipotecario della Corte Suprema) contro [redacted] nato a Gela [redacted] c.n. [redacted] e [redacted] Elio Nuzi [redacted] c.n. [redacted]

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti Gravanti sugli immobili pignorati

- Atto di pignoramento immobiliare del 08/11/2019 N 1135 trascritto in data 04/12/2019 repertorio n° 12513/10622 a favore di Credito Emiliano spa [redacted] (dominio ipotecario della Corte Suprema) contro [redacted] nato a Gela il 30/11/1976 c.n. [redacted] e Carmine [redacted] c.n. [redacted] gravante su l'immobili oggetto di pignoramento sopra descritto e di proprietà di questi.



Quesito B

....omissis...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

I dati catastali attuali e storici sono correttamente indicati nella certificazione notarile.

Quesito C-D-E

- "In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato";

- "...omissis... l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine";

- "laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.";

Da accertamento eseguito, non risulta allegato al fascicolo e pertanto è stato necessario richiederlo al Comune di Gela che ha rilasciato il certificato in data 15/12/2022 ove risulta che l'esecutato [redacted] risulta coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] (Cfr Allegato 3).

Il pignoramento è stato notificato ad entrambi i debitori.

Quesito F

provveda "all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione di frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come indicato nell'ordinanza del 19/10/2022 gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, nonché nel pignoramento del 08/11/2019 repertorio n° 1135/c, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare l'8/11/2019, al Registro generale n° 12513/10622, l'immobile oggetto della presente CTU è un appartamento destinato a civile abitazione posto a primo piano lato ovest di un fabbricato a più piani fuori terra, sito in Gela nella Piazza Messico n 2, identificato in catasto al foglio di mappa n 191 part 248 sub 2, categoria A/3 Classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale € 348,61; intestato a:

- ½ di proprietà di [redacted], nato a Gela [redacted] in regime di comunione dei beni;

- ½ di proprietà di [redacted], nata a Gela [redacted] in regime di comunione dei beni;

L'appartamento costituirà unico lotto per la vendita trattandosi di un'unica unità immobiliare.

Confini

Nel suo insieme l'immobile confina: a nord con cortile interno del fabbricato, a est con vano scala condominiale e sub 3, a sud con cortile esterno del fabbricato prospiciente via Venezia e a ovest con Piazza Messico.

25%
25.700
77.100,00



Quesito G-H-I-K-L-M

- "ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 del D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., omissis.....";

- "ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva omissis...."

- ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive omissis ...**";

- "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 omissis.....";

- "a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura ...omissis.....";

L'immobile di che trattasi, è una abitazione posta al primo piano di una palazzina condominiale avente ingresso da Piazza Messico n 2.

All'abitazione si accede tramite un giardino di pertinenza, recintato e dotato di cancello pedonale, attraverso il quale si giunge al portoncino d'ingresso e al vano scala condominiale.

E' distinto in catasto al foglio di mappa n 191 part. 248 sub 2 categoria A/3 Classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale € 348,61.

Esso è facilmente raggiungibile attraverso una delle vie strategiche della città, Via Venezia, che lo collega in corrispondenza della Piazza Messico, ove insiste un fabbricato di tipo condominiale ed è ubicato al primo piano lato Ovest. L'appartamento all'interno si presenta in buono stato manutentivo ed è abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

Composto da ampie camere, cucina soggiorno, ingresso e bagno.

Il corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, ultimato tra i primi anni 70 (giudicato in base ai dati di pertinenza) presentandosi sostanzialmente in buono stato di manutenzione. I tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Non sono stati riscontrati millesimi di parti comuni.

La struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e solai in c.a. Gli infissi esterni sono in legno con chiusure esterne tipo avvolgibili. Gli infissi interni sono tipo tamburato.

I pavimenti della zona giorno sono tipo parquet nelle zone salotto e soggiorno, ceramica invece nell'angolo cottura e nel w.c.; la pavimentazione della zona notte è tipo parquet. La pavimentazione della scala interna è tipo marmo. I pavimenti esterni sono in monocottura o similare.

Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili. L'impianto termico è autonomo, alimentato tramite caldaia a Gas e dotato di corpi scaldanti in alluminio. Sono presenti anche convettori ad aria nel soggiorno.



L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono realizzati sottotraccia. Sono presenti altri impianti tecnologici riguardanti: citofono e televisione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali tra cui una banca, un bar, due ristoranti, qualche negozio al dettaglio, un ufficio postale e pochi servizi pubblici (autotrasporti extraurbani).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, sono presenti:

- un istituto comprensivo statale; - una chiesa a poca distanza; - aree verdi di quartiere, la staz. ferroviaria.

Complessivamente la superficie è di circa mq 127 inclusa le aree scoperte costituite dai balconi.

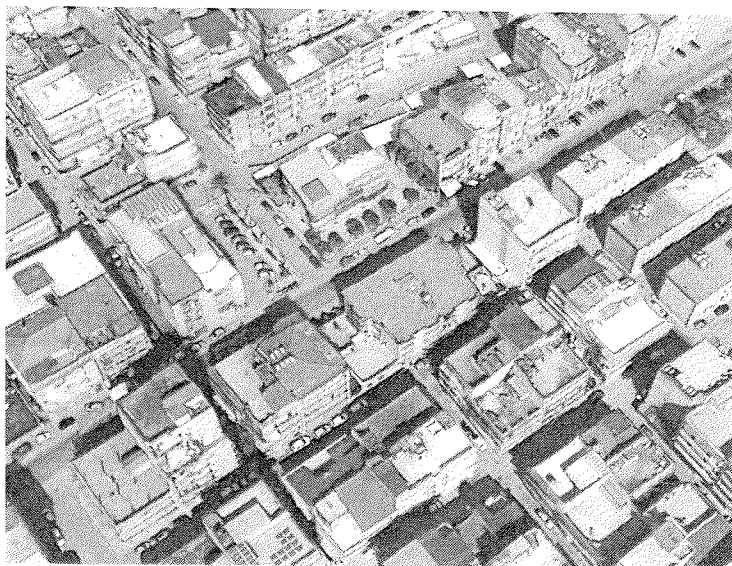


Immagine 1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del bene in esame

L'immobile è inserito in un complesso residenziale, su tre livelli (piano terra - piano primo e secondo- sottotetto) con ingresso dal cortile interno e giardino di pertinenza del fabbricato e vano scala condominiale ubicati sul lato nord e ovest.

Il bene oggetto della seguente descrizione e della presente procedura appartiene a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta a IVA e non è possibile l'esercizio dell'opzione IVA.



All'atto del pignoramento dell'8/11/2019 l'immobile era intestato agli esecutati, essendo pervenuto ai predetti a seguito di contratto di mutuo fondiario del 07/04/2008 in notaio [redacted] 40002 registrato a Licata (AG) l'8/04/2008 al nr [redacted] Serie IT, per effetto dell'atto di compravendita del 07/04/2008 [redacted] in atti dal 15/04/2008.

Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

L'immobile, in catasto al f.m. 191 part 248 sub 2, è di proprietà - 1/2 [redacted] in regime di comunione dei beni e 1/2 di proprietà di [redacted].

Il regime patrimoniale del debitore è: comunione dei beni

PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà degli esecutati per averlo acquistato con atto di compravendita ricevuto dal notaio [redacted] per effetto dell'atto del 07/04/2008 rep. [redacted] in atti dal 15/04/2008, dal sig. [redacted] pervenuto con atto di compravendita notaio [redacted] del 21/02/2002.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

Il bene è accatastato.

La certificazione ex art. 567 c.p.c., rilasciata dal Notaio [redacted] data 9 dicembre 2019, riporta formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, elencati a pag. 5.

Conformità Urbanistica

L'immobile oggetto della presente procedura è conforme alla Concessione Edilizia [redacted] e autorizzazione in variante del 15/04/1975 nonché autorizzazioni [redacted] del 09/04/1992 [redacted] e abitabilità [redacted].

Stato attuale immobile

L'abitazione di che trattasi è occupato dagli esecutati con la propria famiglia.

Quesito N

"a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione, omissis...";

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

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita.



Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, per i fabbricati, si utilizzerà la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. In base a queste regole, la superficie commerciale è pari alla somma della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura del 50%, ovvero fino ad uno spessore di 25 cm. La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino al 25 mq e al 10 % eccedente.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nel caso in esame, sulla base delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato (responsabili di agenzie immobiliari di Gela) sia dalle riviste immobiliari (attraverso siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale si è potuto riscontrare un valore per un prezzo medio pari a di **823,06 €/mq** riferito ad un immobile di tipo civile abitazioni in condizioni ordinarie.

Tenuto conto di quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile è pari a **€ 102.800,00** (Cfr MCA Calcolo Allegato 4).

L'immobile in questione anche se fa parte di un complesso residenziale e commerciale, da quanto è stato possibile verificare, non è soggetto a spese di condominio essendo il complesso autogestito dai diretti proprietari.

Quesito 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;

Dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile acquisito nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

QUESITO P)

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

Vedasi allegato nr 2

QUESITO Q

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi



e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a ommissis.....

L'abitazione risulta occupata unicamente dai debitori esegutati, dalla moglie e dai figli, così come dichiarato dallo stesso coniuge nel verbale di primo sopralluogo (allegato 1) e non vi sono spese condominiali pregresse, essendo il condomini autogestito dai singoli proprietari.

QUESITO R

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Nessuno degli immobili è soggetto a procedura espropriativa pubblica

QUESITO S

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedasi Allegato 2 e 3

QUESITO T

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Vedasi Allegato 5

QUESITO 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;

Vedasi **QUESITO O**

QUESITO V

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

Vedasi allegato nr 2

QUESITO W)

alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Vedasi allegato 6



QUESITO X

allegli altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Vedasi Allegato 7

QUESITO CC

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;

L'immobile è soggetto a certificazione, e pertanto è stato necessario elaborare il relativo Attestato di prestazione energetica con validità 10 anni, tenendo conto che la caldaia installata non ha subito opere di manutenzione ufficiali e tali da poter essere censita al nuovo catasto energetico regionale, vedasi Allegato 8. La classe energetica dell'immobile è la E migliorabile con sostituzione della caldaia esistente.

Conclusioni

Il sottoscritto CTU ritenendo con la presente relazione, che si compone di n° 12 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento, riepiloga quanto segue:

Lotto n.	Catasto	Immobile	Valore Stimato	Valore Lotto	Quota Pignorata
1	Fabbricato	Gela Foglio 191, part 248 sub 2	102.800,00 €	102.800,00 €	1/1
Valore complessivo dei beni pignorati				102.800,00 €	

Contestualmente al deposito della presente relazione, e da n. 8 allegati, corredata di planimetrie e fotografie relative ai lotti 1, 2 e 3, nonché della Perizia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), il C.T.U. invia, a mezzo pec, copia della perizia al creditore procedente e al debitore (cfr. Allegato 9 - Corrispondenza inoltra Perizia alle parti).

Allegati:

- All. 1- Verbale operazioni peritali
- All. 2- Rilievo Fotografico e planimetria
- All. 3- Certificati catastali, estratto di mappa, di matrimonio, planimetrie ecc.
- All. 4- Calcolo MCA
- All. 5- Formazione lotto
- All. 6- Relazione Tecnica Formato Privacy
- All. 7- Check - List;
- All. 8- Attestato di prestazione energetica

Gela li 3/12/2023

IL C.T.U. Geom. Cr Massimo Collodoro



TRIBUNALE DI GELA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
ESECUZIONE 70/2019

TRA

~~_____~~

CONTRO

~~_____~~

ALL. 2 Rilievo Fotografico

C.T.U.

geom. Cr. Massimo Collodoro



MODULARIO
F. - Cat. N. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Vol. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NOUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

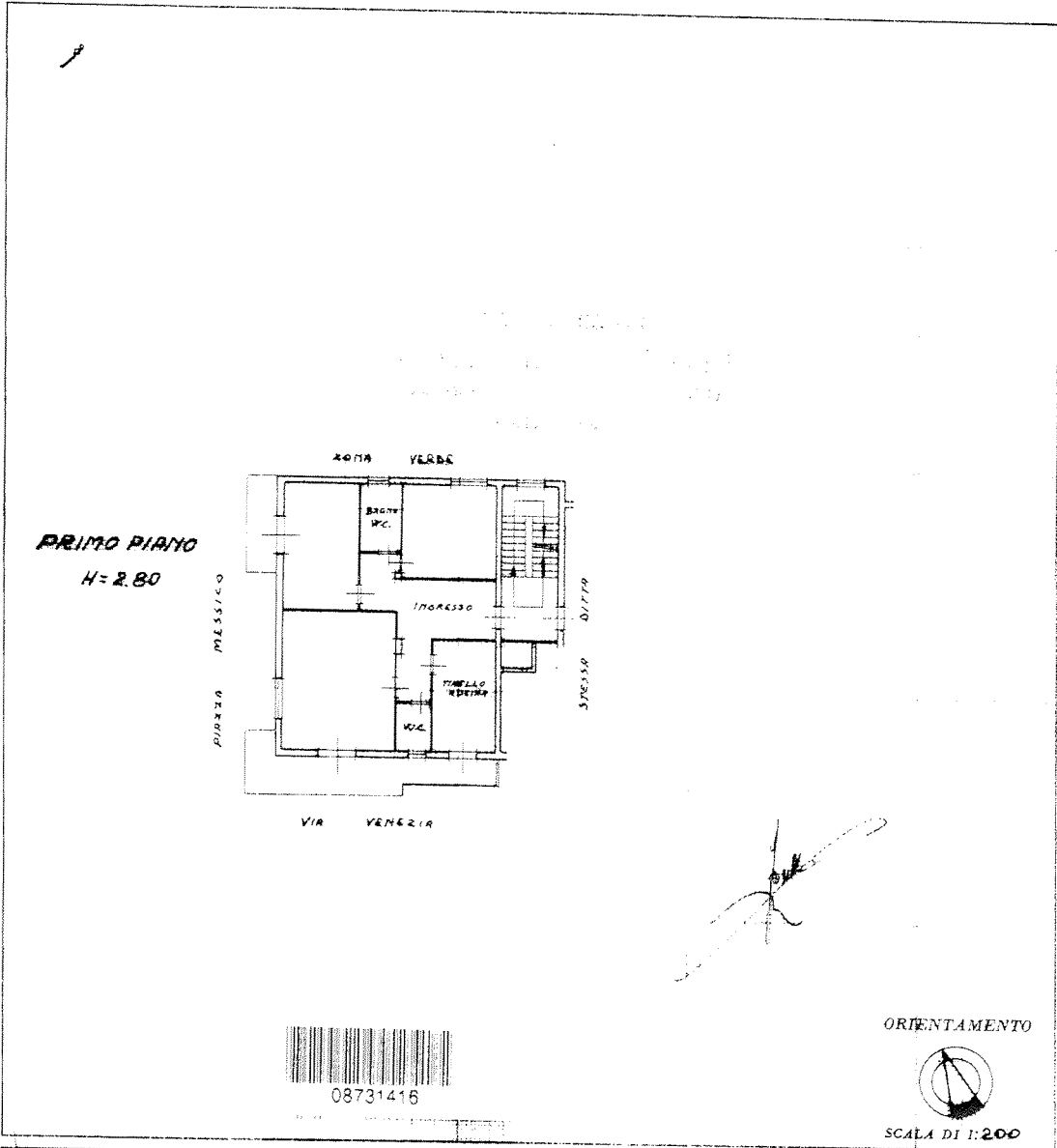
Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Gela*

Via *Venezia angolo Piazza Messico*

Di n. *[redacted]* p. *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Caltanissetta*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N. *1672*

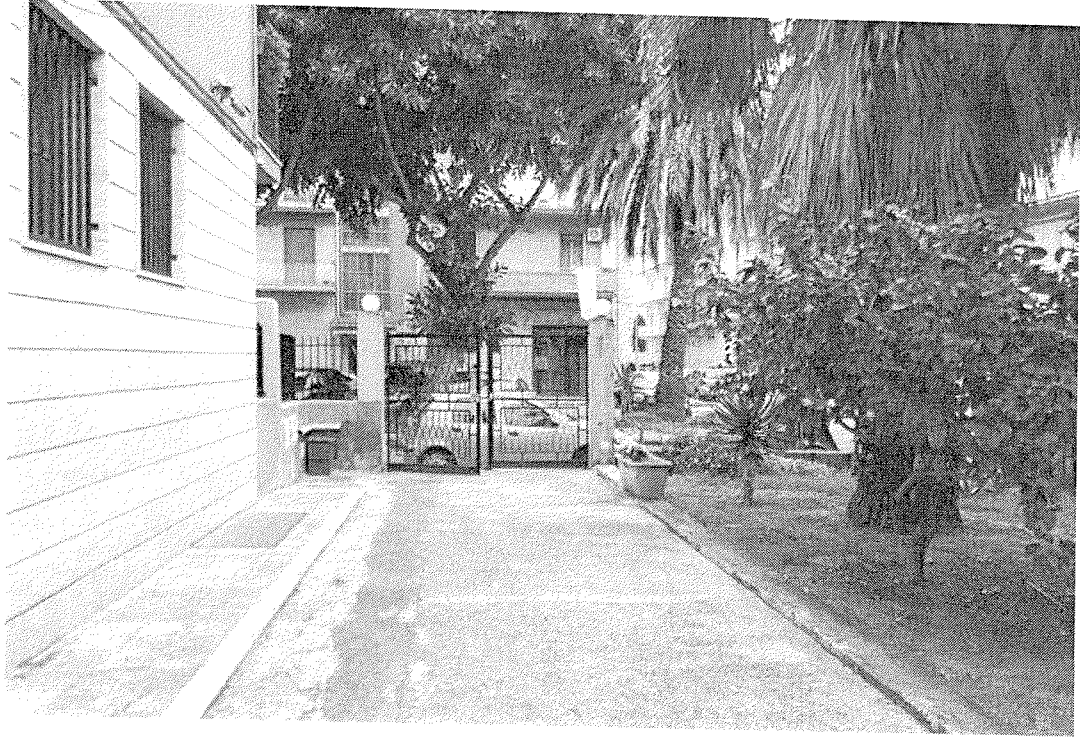
[redacted]

Elaborata dal Geom. *[redacted]*
[redacted]

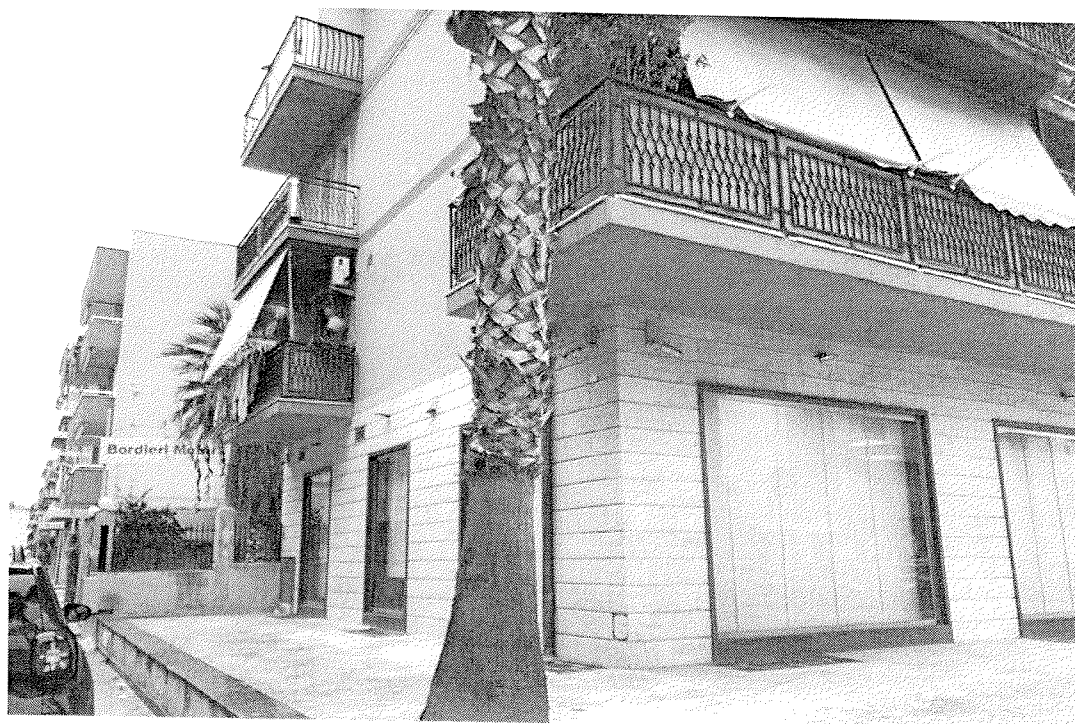
Levato all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Caltanissetta*

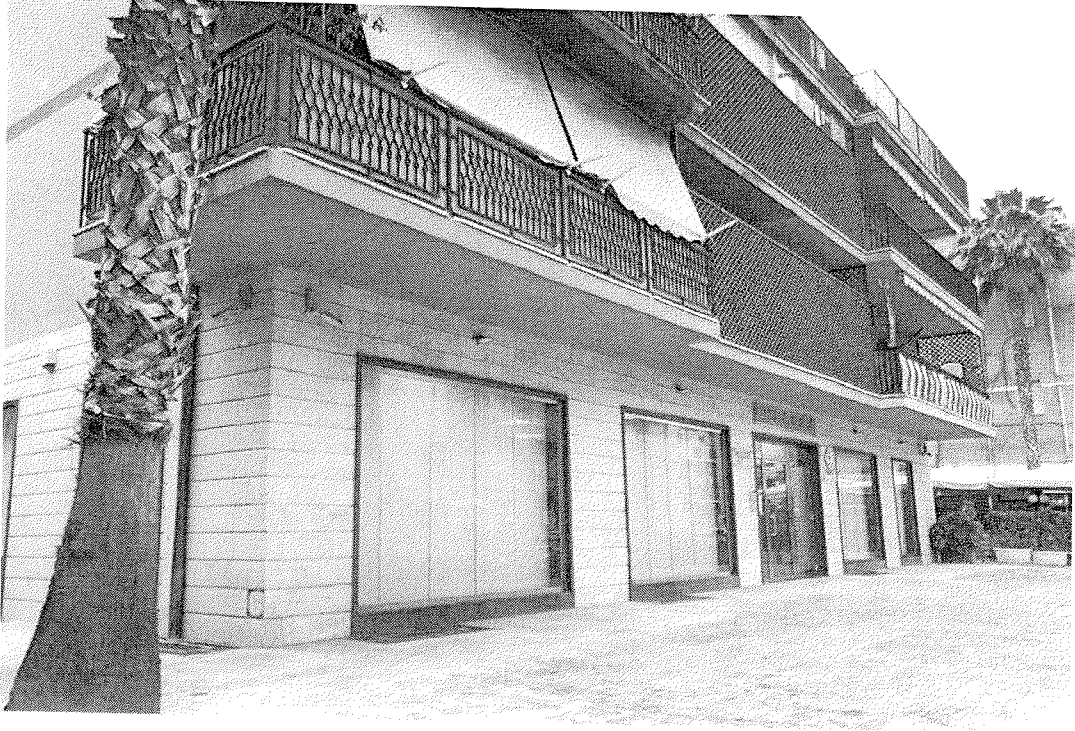
del *Gela* 20-10-1975

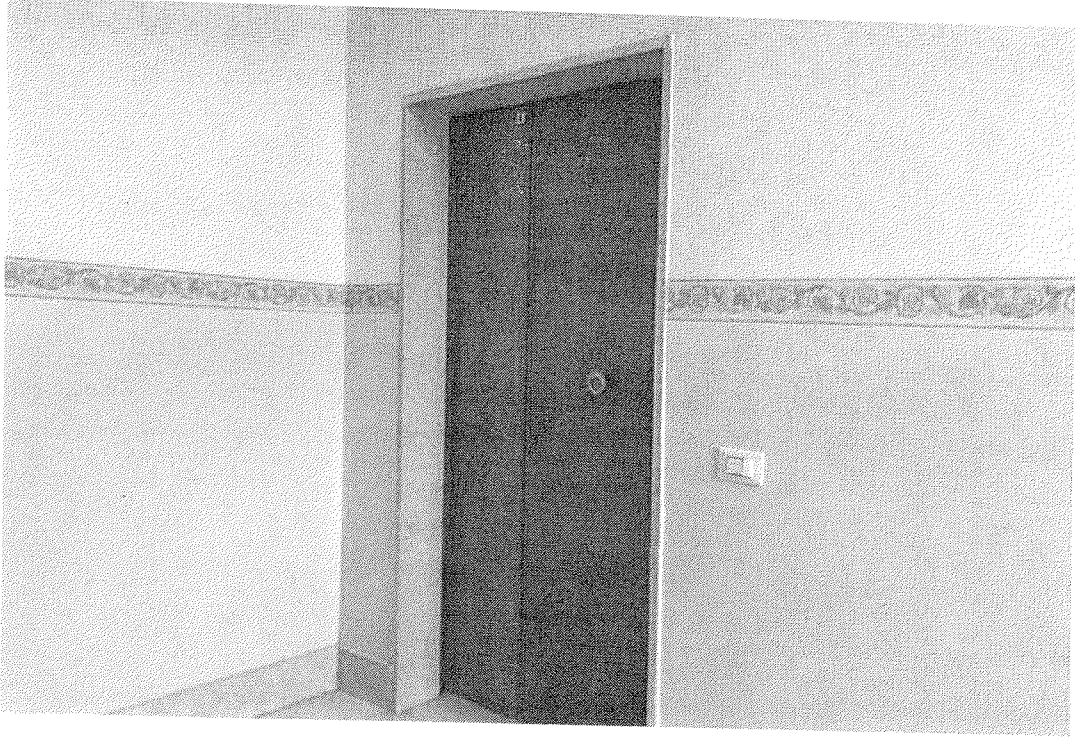
Firma: *[redacted]*

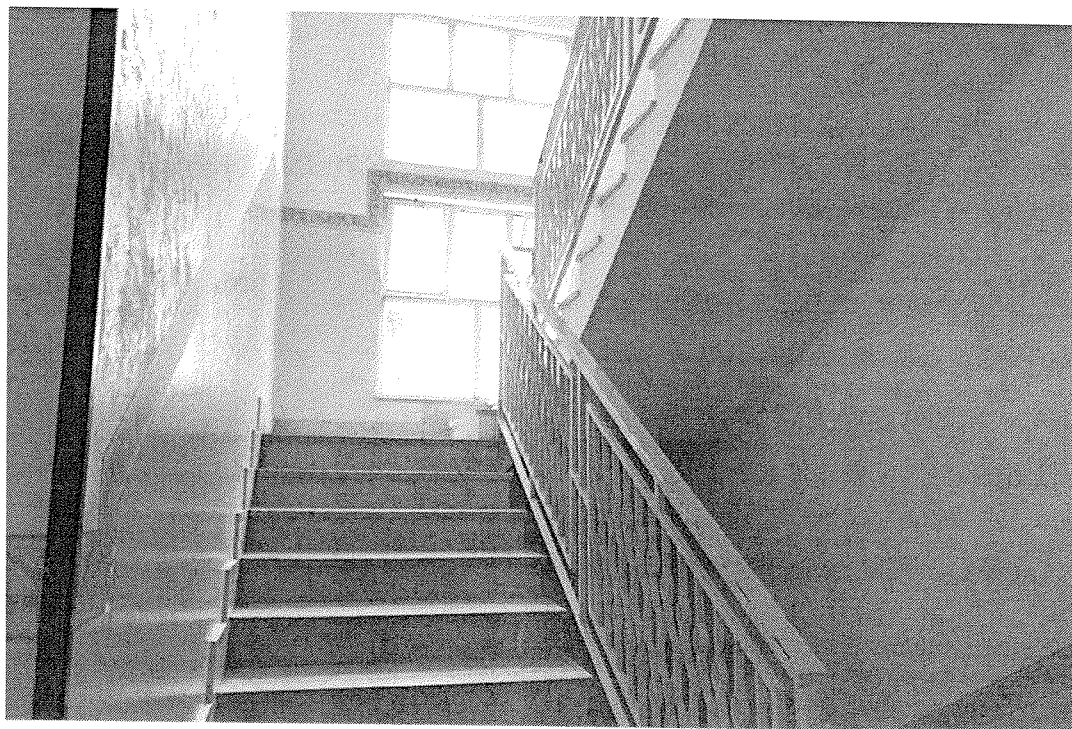
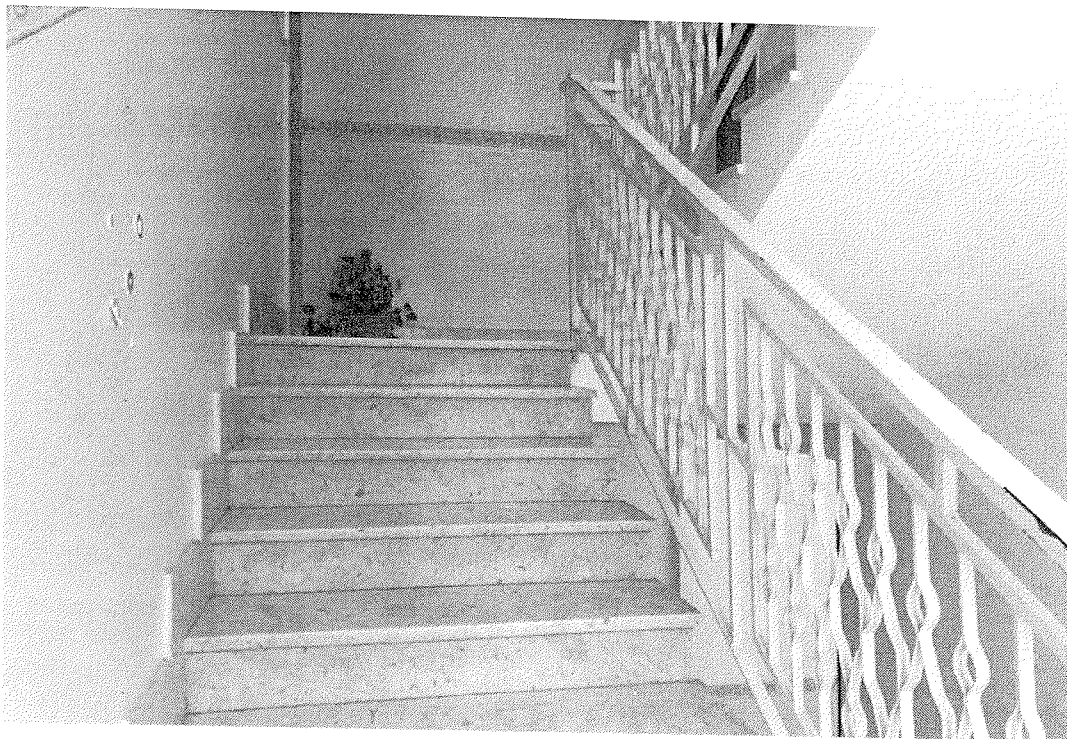




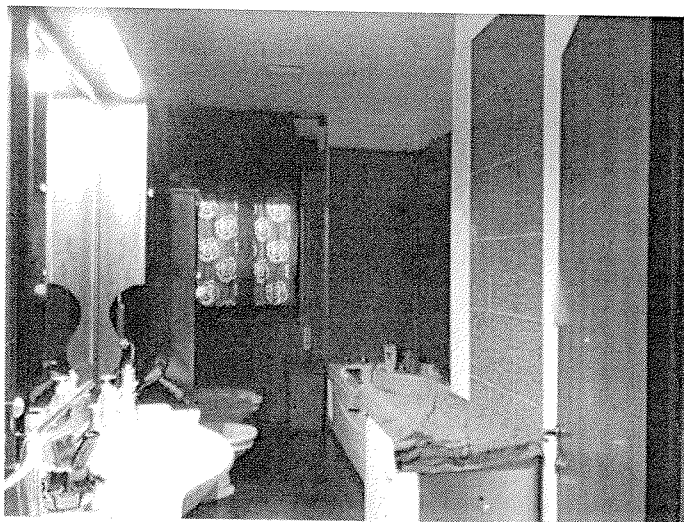
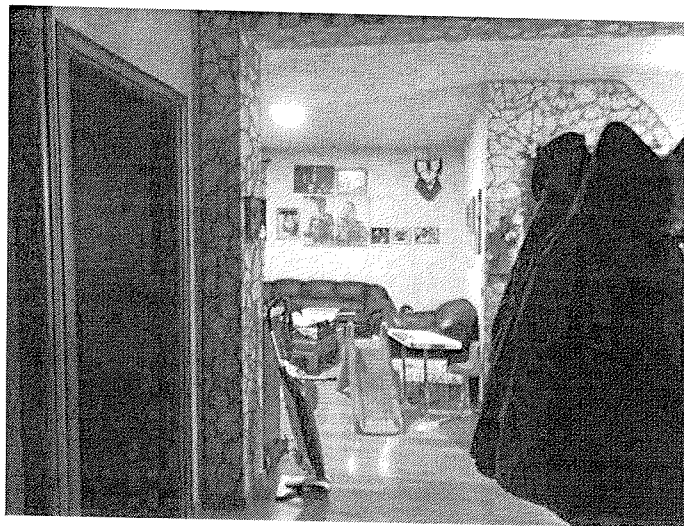
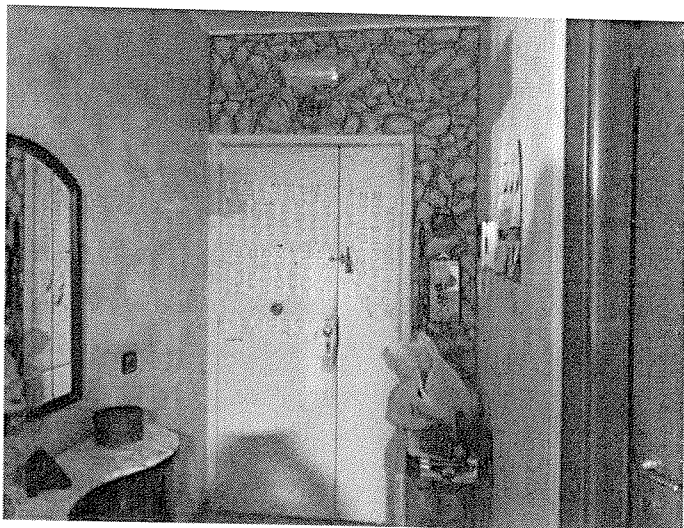


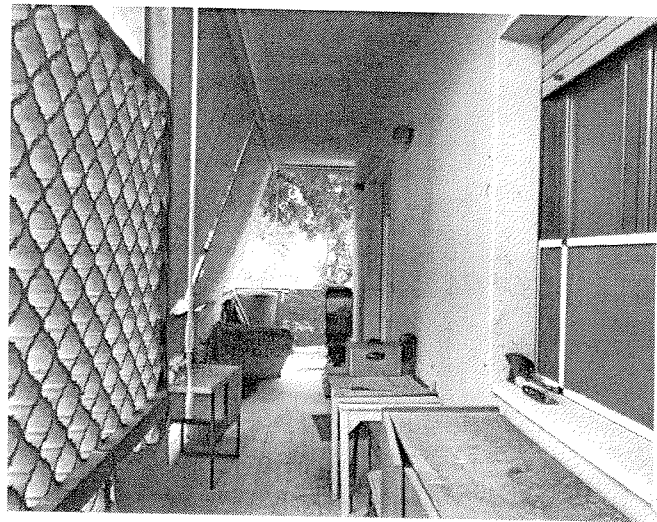
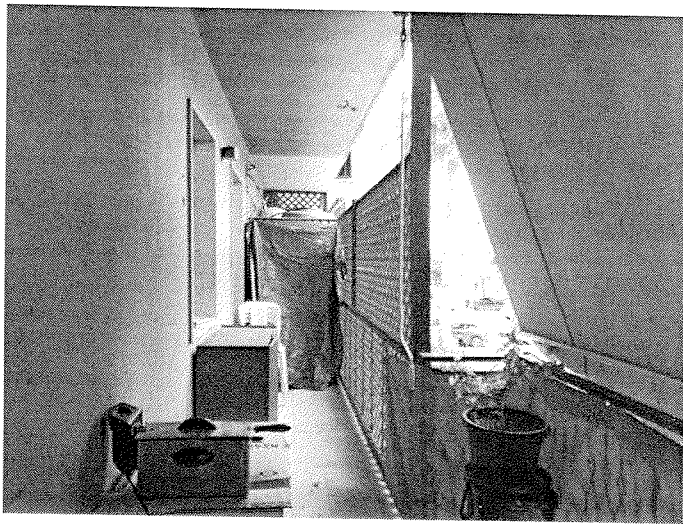
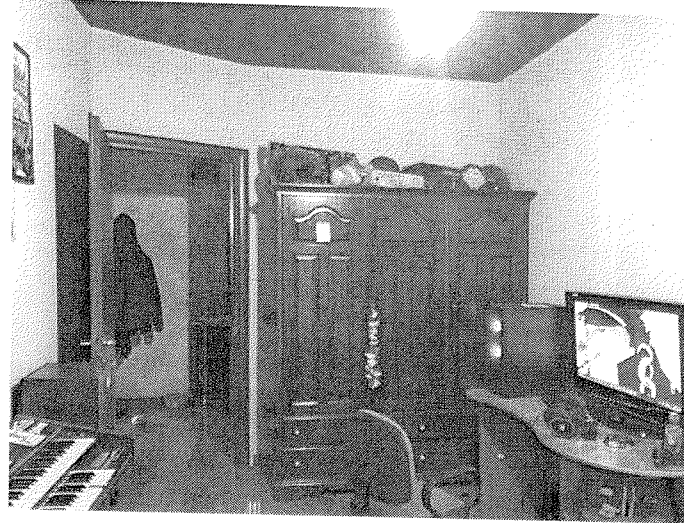
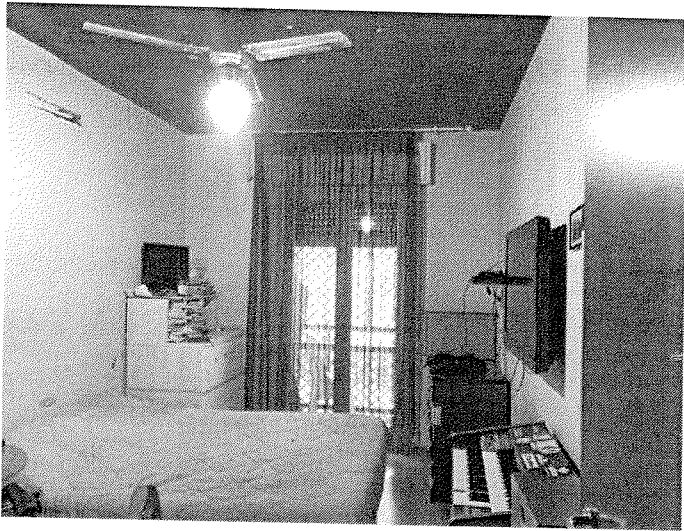


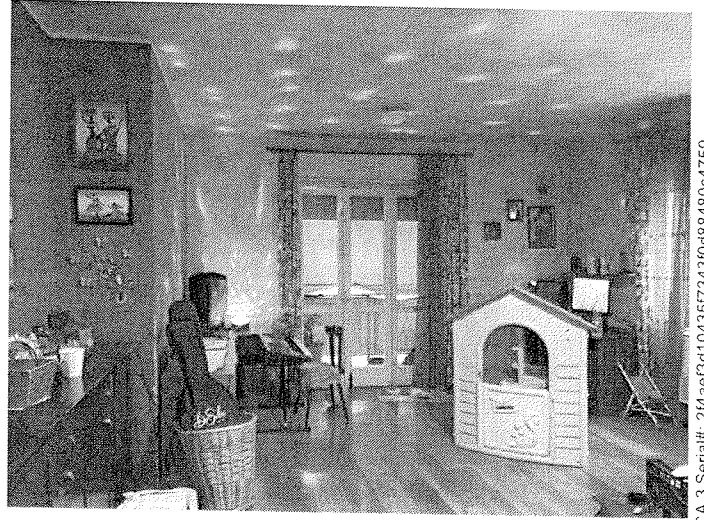
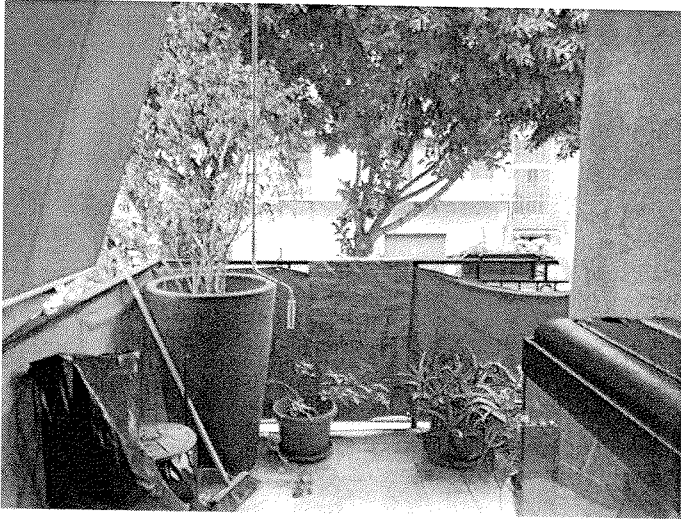
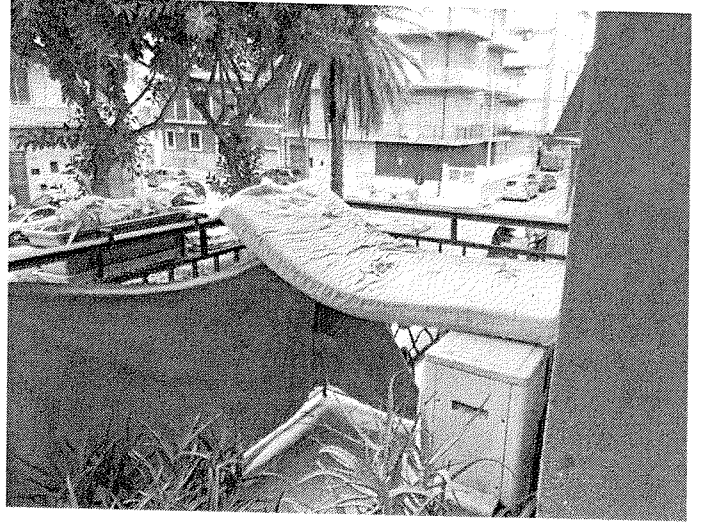
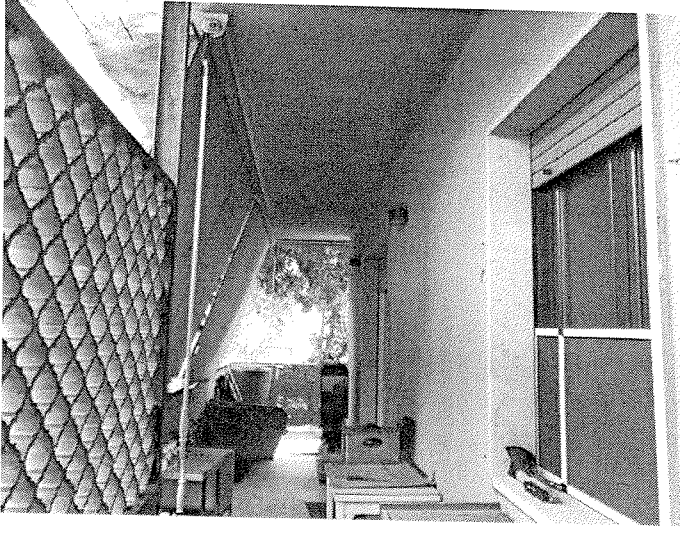












Firmato Da: COLLODORO CROCI/FISSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f4ae13d10435f73430d88480c4759



