

Geom. Giovanni Amarù
Via Monza, 158
93012 Gela (CL)
Cell.: 335.9866304

TRIBUNALE DI GELA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. RG
21/2017
Pag. 1 di 23

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI RG n. 21/2017

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena - rappr.ta e difesa dall'Avv. N. Balistreri
contro

Debitore

Gela li 09/09/2020

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) | 12 |
| Quesito e) | 12 |
| Quesito f) | 13 |
| Quesito g) | 15 |
| Quesito h) | 15 |
| Quesito i) | 17 |
| Quesito j) | 17 |
| Quesito k) | 18 |
| Quesito l) | 19 |
| Lotto di vendita | 20 |
| Quesito m) | 20 |
| Quesito n) | 21 |
| Quesito o) | 21 |
| Quesito p) | 22 |
| Quesito q) | 22 |

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Planimetria appartamento
4. Visura catastale immobile
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetria catastale F 219 part 261 sub 9
7. Estratto dell'atto di matrimonio
8. Concessione Edilizia In sanatoria n. 1164 del 07/10/2011
9. Planimetria appartamento in concessione Edilizia
10. Certifica di Destinazione urbanistica
11. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
12. Nota di trascrizione nn. 4211/5020 Atto di Compravendita
13. Nota di Iscrizione Contro nn. 3242/324 – Ipoteca
14. Nota di Iscrizione Contro nn. 64/07/879 – Ipoteca e Annotazione
Reg. Part. N. 1745 del 12/06/2020
15. Nota di Iscrizione Contro nn. 18674/3967 – Ipoteca e Annotazione
16. Nota di Iscrizione Contro nn. 1028/272 – Ipoteca presente in atti
17. Visura APE negativa – Archivio elettronico Catasto energetico fabbricati
18. Attestazione di prestazione energetica (APE)
19. Ricevuta di avvenuta consegna CTU - avv. N. Balistreri
20. 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° 21/17 Promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena**
contro Debitore

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 19/12/17, 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 28/02/18 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 dell/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) 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;*
- 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 ispezioni 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 12/08/2019 comunicandolo alle parti in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R. Il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Mazzarino in C/so Vittorio Emanuele n. 434 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 dell'appartamento posto al secondo piano di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni docute e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio.

Alle ore 11,05 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 1 che è allegato alla presente.

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Mazzarino dove è stata visionata la cartetta



edilizia dell'immobile oggetto di causa. In data 24/09/2019 il sottoscritto ha presentato richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica ed il 19 ottobre 2019 il comune di Mazzarino ha rilasciato una 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 di eseguire gli accertamenti catastali e le ispezioni ipotecarie, ed, a seguito delle verifiche eseguite presso gli uffici della ripartizione urbanistica settore edilizia del comune di Mazzarino, il sottoscritto ha rilevato una **incongruenza tra quanto rappresentato dalla planimetria catastale e quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio del comune.**

- Nella **planimetria catastale** l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una **unica unità immobiliare (appartamento)**, ubicato al **secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Mazzarino, in C/so Vittorio Emanuele n. 434, Censito in catasto fabbricati al foglio 219, particella 261 Sub 9.**
- Dagli **elaborati grafici depositati presso gli archivi del comune di Mazzarino** risulta che **l'immobile posto al secondo piano, oggetto della**



presente procedura esecutiva, e diviso in due appartamenti identificati dalla concessione edilizia come "appartamento A" con ingresso a sinistra salendo le scale e, "appartamento B" con ingresso frontale salendo le scale. Quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati al comune corrisponde allo stato di fatto.

Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato rilevato che l'immobile di proprietà del debitore confina: a Sud con cortile della stessa Ditta prospiciente il C/so Vittorio Emanuele, a Nord con cortile della stessa Ditta, ad Est in parte con particella 250 ed in parte con particella 248, ad Ovest in parte con particella 254 ed in parte con particella 260 ed in parte con particella 258.

La struttura portante dell'edificio è del tipo mista costituita da telai in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tompagnatura perimetrale in blocchi in pietra dello spessore di 80 cm. I prospetti nord e sud risultano completati finemente con pietra a vista, mentre prospetti est e ovest risultano in aderenza con fabbricato di altra Ditta. Anche il vano scala si presenta ben rifinito e di buona manifattura sia per i gradini e sia per le pareti. Le ringhiere dei balconi sono in metallo. In tutto l'immobile non sono visibili lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

Descrizione dell'immobili

L'intera unità immobiliare oggetto di causa (diviso nei due appartamenti) è di proprietà esclusiva del Debitore, risulta censita in catasto fabbricati come un'unica unità abitativa al foglio 219, particella 261 sub 9 adibita a civile abitazione con superficie catastale di 259,00 mq. consistenza 10,5 vani, Cat. A/3, classe 3 Rendita € 569,39.



L'accesso al secondo piano, avviene dalla scala condominiale posta sul cortile, della stessa Ditta, prospiciente il C/so Vittorio Emanuele al civico 434. Dal vano scala si accede ai due appartamenti indipendenti tra loro e identificati come "Appartamento A" e "Appartamento B". L'immobile è posizionato nel centro storico del Comune di Mazzarino, si presenta ben distribuito e finemente rifinito, e, con i prospetti in pietra a faccia-vista gli attribuiscono un pregio architettonico.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo, in ceramica, che ricopre tutto l'appartamento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera e gli oscuri sempre in legno a due ante alla veneziana.; le porte interne sono in legno. Il bagno è completo di sanitari in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori e con caldaia esterna.

Ubicazione immobile e dati catastali

Immagine 1. Stralcio Google Earth con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



Tab. 1: Dati catastali

| Immobile sito a Mazzarino in C/so Vittorio Emanuele, 434- Secondo Piano | | | | | | | | |
|---|-------|-----|-----------------|-----------|--------|---------------------------|--|----------------|
| Foglio | Part. | Sub | Proprietà | Categoria | Classe | Consistenza n° di vani | Superficie Catastale m ² | Rendita [€] |
| 219 | 261 | 9 | Debitore 1/1 | A/3 | 3 | 10,5 | 259,00 | € 569,39 |



Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti non risultano conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo. Le difformità sono state sopra descritte.

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 Mazzarino in C/so Vittorio Emanuele, 434, risulta di proprietà esclusiva del Debitore e risulta coniugato in regime di comunione legale come da certificato di matrimonio Allegato alla presente.

Quesito c)

“Accerti l'esatta provenienza del/i beni/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".

- L'immobile oggetto dalla presente procedura di esecuzione, distinto in catasto fabbricati al foglio 219 particella 261 sub 9 (derivante da variazioni del sub 8), risulta essere di piena proprietà del Debitore acquistandolo, dichiarando di essere celibe, a seguito di giusto Atto di compravendita del 17/05/1993 ai Rogiti del Notaio Scichilone Emanuele Sergio da Mazzarino repertorio n. 10582 raccolta 4977, e registrato il 20/05/1993 ai NN. 4211/5020. Da oltre un ventennio dalla data di notifica del Pignoramento.

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 potuto accertare che il bene immobile oggetto di causa risulta accatastato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e, in occasione del sopralluogo accertato che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Le differenze consistono in:

- le porte di ingresso poste sul vano scala sono due e danno l'accesso ai due appartamenti indipendenti. Mentre, nella planimetria catastale vi è una sola porta che da accesso all'appartamento costituito dall'unione dei due descritti.
- Nella planimetria catastale è rappresentata una porta interna in corrispondenza del salone che mette in comunicazione i due appartamenti descritti che, di fatto, non esiste.

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.

1. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario del 20/02/2007 ai rogiti del Notaio **Pilato Giuseppe** repertorio 93952 raccolta 18934 iscritta il 22/02/2007 ai nn. 3242/324 a favore della **Banca Antonveneta S.p.A.** corrente in Padova Codice Fiscale 02691680280 contro il Debitore e la Moglie nella qualità di debitori.



2. **Ipoteca Legale** derivante da ruolo esattoriale del 23/03/2007, repertorio 9928/2006 iscritta il 18/04/2007 ai nn 6407/879 a favore della **Serit Sicilia S.p.A** corrente in Caltanissetta Codice Fiscale 04739330829 contro il Debitore.
 - **Annotazione a Iscrizione su richiesta esattoriale** del 12/06/2020 repertorio 2920702/2020 del 07/02/2020 iscritta ai nn. 5461/1745 a favore di **Serit Sicilia S.p.A** con sede a Palermo Codice fiscale 04739330829 contro il Debitore – *“Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare”.*
3. **Ipoteca Legale** derivante da ruolo esattoriale del 27/07/2007, repertorio 25328/2007 iscritta il 03/12/2007 ai nn 18674/3967 a favore della **Serit Sicilia S.p.A** corrente in Caltanissetta Codice Fiscale 00833920150 contro il Debitore.
 - **Annotazione a Iscrizione** iscritta al registro particolare n. 740 del 25/02/2020
4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 22/09/2008 Tribunale di Gela, repertorio 864, iscritta il 27/01/2009 ai nn. 1028/272 a favore del **Banco di Sicilia** con sede in Palermo Codice Fiscale 05102070827 contro il Debitore ed altri componenti che grava sull'immobile oggetto di esecuzione e su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva.
5. **Atto di pignoramento immobiliare** del 10/03/2017, repertorio 184 trascritto il 28/03/2017 ai nn. 2767/2358 a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A** Codice Fiscale 00884060526 contro il Debitore.



Quesito g)

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

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Mazzarino, ricade in zona A/1 del PRG ed ha destinazione 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".

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel centro storico del comune di Mazzarino. Nell'anno 1993 il debitore ha eseguito lavori di ristrutturazione interna che ha coinvolto l'intero appartamento (che a suo tempo era suddiviso in due parti "A e B"). Gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato l'intero stabile e, con riguardo all'appartamento oggetto di causa, sono state eseguite due tipologie di lavori: Lavori del tipo strutturali in calcestruzzo armato, che hanno investito l'appartamento "A"; e lavori di rifacimento dei solai che hanno investito l'appartamento "B". Gli interventi suddetti sono stati eseguiti senza le dovute autorizzazioni da parte del Comune di Mazzarino e per tale motivo è stata presentata **Domanda di Sanatoria ai sensi della legge 724/94 in data**



27/02/1995 protocollo n. 3942 pratica n. 550 a nome del debitore. Il Comune di Mazzarino ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1164 del 04/10/2001 per l'abuso realizzato nel fabbricato sito nel comune di Mazzarino sul corso Vittorio Emanuele n. 434 identificato in catasto fabbricati al foglio 219 part. 261 sub 9 piano secondo categoria A/3 per i lavori di ristrutturazione interna. La concessione Edilizia in Sanatoria fa riferimento a due appartamenti "A e B", che nella planimetria depositata presso gli uffici del comune, risultano contigui separati dal vano scala. Dal sopralluogo eseguito il sottoscritto ha accertato che quanto rappresentato negli elaborati grafici, che accompagnano la concessione edilizia in sanatoria, è conforme allo stato di fatto. Dalla planimetria catastale risulta che i due appartamenti sono stati uniti in un unico appartamento tramite la chiusura dell'ingresso dal vano scala e l'apertura di una porta interna che collega i due appartamenti. Per regolarizzare le differenze descritte a parere del sottoscritto può avvenire in due modalità differenti:

- Presentazione di un progetto di divisione catastale presso Agenzia delle Entrate di Caltanissetta generando due nuovi subalterni in modo da identificare i due appartamenti. In considerazione del fatto che ad oggi l'immobile è identificato catastalmente con un solo subalterno (sub 9), Il costo previsto è di € 1.500,00.
- L'altra modalità nasce dall'ipotesi di voler lasciare l'immobile come un'unica unità immobiliare. In tale ipotesi si dovrebbe fare domanda al comune di Mazzarino per ottenere la fusione delle due unità abitative. Il costo previsto è di € 3.500,00



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 accertato che il bene immobile pignorato al secondo piano sito nel Comune di Mazzarino in C/so Vittorio Emanuele, 434, è occupato 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; fornisci 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.)”.

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente: Unità immobiliare che di fatto è divisa in due appartamenti indipendenti tra loro con la possibilità di essere uniti tramite l'apertura di una porta interna. L'immobile è sito nel centro storico del comune di Mazzarino in C/so Vittorio Emanuele, 434, a cui si accede tramite un cortile privato che fa da filtro con la strada principale. L'immobile, posto al secondo piano, Ha una superficie catastale complessiva di 259,00 mq e fa parte di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni



fuori terra. È censito in catasto fabbricati al foglio 219, particella 261, sub. 9, vani 10,5, Cat. A/3, classe 3, rendita €. 569,39.

L'appartamento "A" è costituito da un ingresso che unitamente ad un corridoio mette in comunicazione tutti i vani formati da: n° 2 camerette, due bagni, un ripostiglio, una cucina e da un salone pranzo. L'appartamento "B" è costituito da un ingresso Salone, un corridoio che collega una camera da letto, una cameretta, la cucina ed il bagno. L'immobile si presenta ben distribuito e finemente rifinito, e, con i prospetti in pietra a faccia-vista gli attribuiscono un pregio architettonico.

Importo a Base d'asta: € 234.780,00

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 nel centro storico del Comune di Mazzarino e di un immobile di pregio dal punto di vista architettonico. Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato sito a Mazzarino posto sul C/so Vittorio Emanuele n. 434 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 € 890,00 che moltiplicato per la superficie si ottiene:

- *Valore immobile: 890,00 €/m² x 259 m² = € 230.510,00*

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 dell'immobile sopra determinato deve essere diminuito delle spese necessarie per la sua regolarizzazione dal punto di vista amministrativo valutate dal sottoscritto nella spesa maggiore pari ad un importo di € 3.500,00. Quanto esposto è stato sintetizzato nella tabella seguente.

| Immobile sito in Mazzarino C/so Vittorio Emanuele, 434 – Piano secondo | | | | | | | | | |
|--|-------|-----|------|--------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Rendita (€) | Consist. Catastale (m ²) | Valore stimato Immobile (€) | Spese per regolarizzare (€) | Valore al netto delle spese (€) |
| 219 | 261 | 9 | A/3 | 3 | 569,39 | 259,00 | 230.510,00 | 3.500,00 | 227.010,00 |

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".

L'immobile pignorato è costituito da due appartamenti in conformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria. In catasto è indentificato come un'unica unità immobiliare (Foglio 219 part 261 sub 9) pertanto può essere trasferito per intero in un unico lotto. Il sottoscritto non ha eseguito il frazionamento dell'immobile per non aggravare di spese la procedura e per dare la possibilità, a chi lo acquista per intero, di scegliere una delle due modalità di regolarizzazione esposta.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto che si debba procedere alla vendita in un solo lotto.

Lotto di vendita

Appartamento a Piano Secondo di mq 259,00, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Mazzarino (CL) in C/so Vittorio Emanuele, 434.

Prezzo € 227.010,00 (duecentoventisettemiladieci/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 Atto di compravendita del 17/05/1993 ai Rogiti del Notaio ~~Scaglione Emanuela Sergio~~ da Mazzarino repertorio n. 10582 raccolta 4977, e registrato il 20/05/1993 ai NN. 4211/5020.

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 l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare 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 sito nel comune di Mazzarino C/so Vittorio Emanuele, 434

Piano secondo **Classe D.**

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

Gela li, 09/09/2020

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Amarù)

