

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO



[REDACTED]

N. 5/2019 RG

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA 


La scrivente Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 07 novembre 2019, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

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; 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;

b) 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;

dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

m) 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;

n) 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;

o) 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;

p) 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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata dell'11/06/2020 e successivamente con lettera del 22/07/2020, la scrivente ha comunicato alle parti la data per l'inizio delle operazioni peritali rispettivamente per il giorno 06/07/2020 e 08/08/2020.

All'ora stabilita delle suddette date nessuno era presente.

Successivamente con lettera raccomandata del 21/08/2020, la scrivente ha comunicato alle parti la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/08/2020.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta data e alla presenza dell'esecutato sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali, la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di

Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

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

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

Immobile pignorato

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via F. Crispi n. 204, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 183 p.lla 1381 sub 5, via Francesco Crispi n. 204, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 112, rendita € 429,95 intestato

proprietario per l'intera quota.

L'immobile confina a nord-est con la via Legnano, a sud-est con la p.lla 1392, a sud-ovest con la via F. Crispi e a nord-ovest con la p.lla 1380.

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

Dal registro dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Gela il 16/06/2020 (All. F) risulta che il debitore ha contratto matrimonio, in regime di separazione dei beni.

Successivamente, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Gela dell'11/06/2014 n. 1300/2013, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto n. 381. Data annotazione 08/07/2014.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del debitore per l'intera quota.

QUESITO B

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;

A seguito della verifica dei documenti e della certificazione ipotecaria in atti, la scrivente ha constatato che il creditore pignorante ha prodotto documentazione che non si estende al ventennio antecedente il pignoramento, pertanto la scrivente ha provveduto ad estendere le ricerche con produzione documentale allegata in atti. Dalla suddetta documentazione si riscontra che gli atti di trasferimento, relativi al bene di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Appartamento distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 183 p.lla 1381 sub 5, via Francesco Crispi n. 256 (ex 204).

L'appartamento facente parte del fabbricato in Gela, alla Via F. Crispi n. 256, posto al primo secondo, e riportato nel N.C.E.U. al foglio 183 p.la 1381 sub 5 era di proprietà [redacted] ed è pervenuto all'esecutato con l'atto di compravendita per notar Ciancico Andrea di Caltagirone del 23/04/2010 repertorio n. 1660/1352, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta del 28/04/2010 ai nn. 6371 registro generale e 4441 registro particolare.

Alla Sig.ra [redacted] è pervenuto per la quota di 1/2 tramite decreto di trasferimento del Presidente del Tribunale di Catania in data 04/11/1991 registrato a Catania al n. 11581 trascritto il 05/12/1991 registro particolare 12260 registro generale 14376.

La restante quota di 1/2 (terreno su cui è stato realizzato l'edificio) è pervenuta alla stessa, con atto di compravendita per notar Seca Cristoforo di Gela del 16/01/1966.

QUESITO C

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

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

Immediato n. DICASALUDIZIA Emonec. n. ADBIABADEC S D A NC P A 3 CartaMI. 6036.88.16.684.16.197417111.1107.2004

QUESITO D

accerti se il/i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

L'immobile risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Gela.

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

QUESITO E

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

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sull'immobile in argomento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 28/04/2010 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 6372 Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 1661/1353 del 23/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 1225 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 9 del 19/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO F

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Trattandosi di un appartamento, facente parte di un fabbricato, non è stato necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO G

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, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 183 p.lla 1381 sub 5, piano 2°, fa parte di un fabbricato sito tra la via F. Crispi n. 256 (ex civico 204) e la via Legnano.

Rispetto la via F. Crispi, i piani seminterrato, terra e primo, sono stati realizzati con licenza edilizia n. 2179 del 01/08/1968 in ditta [REDACTED] mentre i piani secondo (oggetto di c.t.u.) e terzo, sempre rispetto la via F. Crispi, sono stati realizzati abusivamente. Per il piano secondo, oggetto di c.t.u., la ditta ha avanzato istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, prot. 23598 del 30/03/2004, mentre per il piano terzo, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 prot.50965 del 24/07/1987.

Successivamente il Comune di Gela ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 10155 del 31/10/2007 come risultante sul frontespizio degli elaborati grafici (allegati alla presente), in quanto il titolo autorizzativo non è stato rinvenuto agli atti del Comune al momento della presa visione degli atti, da parte del CTU, in data 04/09/2020. In pari data sono stati rilasciati gli elaborati allegati alla presente (All. G), a seguito della richiesta avanzata dalla scrivente in data 12/06/2020.

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla pratica della concessione edilizia in sanatoria.

QUESITO H

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di ctu, non era nella disponibilità del debitore esecutato. Si precisa che con richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ed acquisita dal suddetto ente in data 17/06/2020 prot. 16225, la scrivente ha chiesto la presa visione e produzione di eventuali contratti di affitto esistenti, indicando i dati generali del debitore e i dati catastali dell'immobile; alla suddetta richiesta, l'ente con nota pec del 17/06/2020, ha chiarito l'impossibilità di una ricerca di atti registrati per estremi catastali (si sottolinea anche l'impossibilità di una ricerca attraverso i dati generali del debitore, come chiarito dal colloquio telefonico intercorso con il Direttore dell'Agenzia delle Entrate) poichè "la ricerca presuppone la conoscenza del numero di atto da ricercare" (All. E).

mod. Pr. DIC 2011 (Pr. Em. Pr. A) 10/10/2011 - D. A. N. C. P. A. 2 - Em. Pr. 2011/10/10/2011 - 100/10/10/2011 - 007/2011

QUESITO I

evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando latipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.)



Fig. 1 – Appartamento distinto al NCEU di Gela al foglio 183 p.lla 1381 sub 5

Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento al piano secondo di un fabbricato prospiciente la via Francesco Crispi e la via Legnano, su quest'ultima via l'immobile risulta al piano terzo a causa della differenza di quota tra le due vie.

La via F. Crispi è una delle arterie principali della città, notevolmente percorsa da mezzi di trasporto di persone e merci, con notevole concentrazione di attività commerciali di qualsiasi genere, del tipo supermercati, negozi di gioiellerie, di elettrodomestici, farmacie, negozi di prodotti di idraulica, di materiali elettrici, pizzerie, fruttivendoli, ecc..

La zona in cui ricade l'immobile è inoltre ben servita dal punto di vista degli accessi stradali.

L'immobile ha struttura portante di tipo misto c.a. e muratura ordinaria con solai in

laterocemento.

Il prospetto dell'appartamento non è intonacato su entrambe le vie.

L'accesso all'immobile, possibile attraverso un ingresso posto al piano terra della via F. Crispi al civico 256, consta di un corpo scala a due rampe per piano, non pavimentato ma con pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina.

L'appartamento non è servito da ascensore.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, invece non è dotato di impianto di climatizzazione e di impianto di riscaldamento e gas metano.

È costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ingresso e due balconi.

La pavimentazione è in marmo; il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica. L'immobile presenta serramenti esterni con avvolgibili in pvc e porte interne in legno.

CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi.

Appartamento censito in catasto al fg 183 p.lla 1381 sub 5 piano 2°

La superficie commerciale complessiva è di mq 119,00 di cui:

✓ abitazione	mq 116,22	pari 1 =	mq 116,22
✓ balconi	mq 11,12	pari a 0,25 =	<u>mq 2,78</u>
	Sommano		mq 119,00

QUESITO J

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

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato

L'immobile confina a nord-est con la via Legnano, a sud-est con la p.lla 1392, a sud-ovest con la via F. Crispi e a nord-ovest con la p.lla 1380.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del debitore per l'intera quota.

PREZZO BASE € 77.350,00

QUESITO L

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

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

QUESITO M

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 pignorato appartiene per l'intera quota al debitore esecutato.

QUESITO N

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 oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto il bene oggetto di cui appartiene a un soggetto privato.

L'immobile non ha le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

QUESITO O

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione

QUESITO P

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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

L'immobile oggetto di ctu, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 183 p.lla 1381 sub 5, è in regola sotto il profilo energetico come attestato dalla visura di prestazione energetica allegata alla presente (All. H.) La visura prodotta, attesta la classe energetica di riferimento dell'immobile "E" e la prestazione energetica globale (kWh/m²*anno per edifici residenziali) "141,75"

PIANO DI VENDITA

"Lotto unico"

Quota di 1/1 di **appartamento** ad uso abitazione al piano primo di un fabbricato sito in Gela (CL), distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 183 p.lla 1381 sub 5**, via Francesco Crispi n. 204 (oggi civico 256), piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 112, rendita € 429,95.

L'immobile confina a nord-est con la via Legnano, a sud-est con la p.lla 1392, a sud-ovest con la via F. Crispi e a nord-ovest con la p.lla 1380.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del debitore per l'intera quota.

PREZZO BASE € **77.350,00** (€ settantasettemilatrecentocinquanta/00)

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 28 settembre 2020

Il C.T.U.

Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Visura catastale storica, stralcio catastale e planimetria catastale;
- D Visura ipotecarie;
- E Risposta Agenzia delle Entrate alla richiesta del 17/06/2020 e 01/07/2020;
- F Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio;
- G Documentazione relativa all'immobile
 - Relazione tecnica relativa alla concessione in sanatoria
 - Grafici di progetto relativa alla concessione in sanatoria
 - Certificato di idoneità statica;
- H Visura attestazione esistenza APE presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia.

Ricevute di invio della relazione alle parti