

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N. 54/2023 R.G.ES.

Parti in causa:

RAPPR.TA E DIFESA DALL'AVV GIOVANNI TUMIO

CUSTODE NOMINATO DALL'AVV. MARIO FRANCESCO G. COSENZA

Gela li, mercoledì 22 maggio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Amato



- TRIBUNALE DI GELA (ESECUCIONI) -
RELAZIONE TECNICA

C.T.U. DOTT. ING. SEBASTIANO AMATO

R.G.Es. n° 54/2023 promossa da Prisma SPV S.r.L.



INDICE

Premessa.....	.4
Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti.....	.4
Risposte ai quesiti del mandato.....	.8
Conclusioni.....	.18
Allegati.....	.20
Allegato 1.....	.21
Allegato 2.....	.24
Allegato 3.....	.36
Allegato 4.....	.41
Allegato 5.....	.47



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 1164, con sede a Gela, via Licata, 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 24/01/2024 dal Sig. Giudice Dott.ssa Castellano per la causa iscritta al R.G.Es, N° 54/2023. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, espone quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 17/02/2024 ore 17:00 (Allegato 1).

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE SOTTOPONE ALL'ESPERTO I SEGUENTI QUESITI

Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria. Prima di ogni altra attività:

- 1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
 - 1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
 - 1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
 - 1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle*



Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

- 2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;*
- 3. 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;*
- 4. provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- 5. 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;*
- 6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- 7. 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;*
- 8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 9. provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 10. 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 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;*
- 11. 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:

- 12. 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;*
- 13. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero 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.);*
- 14. 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; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
- 15. 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;*
- 16. allegghi 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;*
- 17. 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;*



18. *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;*
19. *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;*
20. *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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.

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.

Inoltre l'esperto:

21. *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.*
22. *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito 1 - “Controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- 1.1. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- 1.2. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- 1.3. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l’Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell’Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l’Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi”.

Risposta 1 - Nel merito della richiesta di verifica della completezza di cui all’articolo su citato, dall’esame della documentazione in atti, è risultato che il creditore procedente ha ottemperato al deposito completo della documentazione così come previsto dalle norme vigenti (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento).

In particolare:

- 1.1. I beni non sono stati acquisiti per successione. Il bene è stato venduto ai signori dalla signora con atto di vendita del 20/05/2008 in notar G. Cancilleri, trascritto il 3/06/2008 ai n.ri 6829/4901, avendone titolo in quanto, la stessa, lo aveva acquistato dai signori con atto del 27/02/2008 in notar G. Cancilleri, trascritto il 10/03/2008 ai n.ri 3302/2371, loro pervenuti per atto di vendita del 28/10/2003 in notar Gian Vincenzo Pisa, trascritto il 05/11/2003 ai n.ri 14703/12510 da potere di: nata a Gela 1’8/05/1925 per 20/30; nata a Gela il 15/11/1943 per 2/30;



nato a Gela il 02/09/1954 per 2/30; nato a Gela il 29/07/1945 per 2/30;
nata a Gela il 02/07/1948 per 2/30; nato a Gela il
01/01/1953 per 2/30. Ai suddetti germani in ragione di 2/30 per ciascuno e alla
sig.ra , per 5/30, gli immobili in oggetto erano pervenuti in forza della
successione del loro rispettivo genitore e marito , nato a Gela il
14/12/1909 e deceduto il 04/04/1997, (den. di succ. n. 768 vol. 160 trascritta il 31.01.2003
ai n.ri 2095/1904). A e al de cuius era pervenuto per ½ indiviso
ciascuno in forza dell'atto di vendita del 22/01/1981 in notar Chiara Silvana Falcone,
trascritto l'11/02/1981 ai n.ri 1616/1421;

1.2. I beni sono di proprietà per ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dei Signori

dati derivanti da Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Sede
GELA (CL) Repertorio n. 99773 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 4901.1/2008 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 11/06/2008. Il
pignoramento insiste sull'intera proprietà di cui risultano intestatari come riportato al
Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Gela (di cui si allega opportuna Visura):

- al foglio 191, particella 147, sub 27 cat A/3, classe 3, Vani 5, Piano 8;
- al foglio 191, particella 147, sub 47 cat. F/5, Piano 9, Lastrico solare di 94 mq;

1.3. I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio così come riportato al punto 1.2.), con
dati invariati.

Quesito 2 - “verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di
quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari”.

Risposta 2 – I beni sono di proprietà per ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dei
Signori

come riportato al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Gela (di cui si allega opportuna
Visura Allegato 2):

- a) al foglio 191, particella 147, sub 27 cat A/3, classe 3, Vani 5, Piano 8;
- b) al foglio 191, particella 147, sub 47 cat. F/5, Piano 9, Lastrico solare di 94 mq;



Il pignoramento precede sui detti immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive passive, tutto incluso e nulla escluso.

Quesito 3 - *“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”*;

Risposta 3 – I beni oggetto di pignoramento consistono in un appartamento posto al piano ottavo e nel lastrico solare sovrastante al suddetto appartamento, il tutto in edificio condominiale, ubicato in Gela, Via Niscemi n.6, distinto in catasto fabbricati al foglio n°191 particella 147 sub. 27 Cat. A/3 classe 3 Consistenza 5,0 vani rendita € 296,96 (appartamento) e particella 147 sub. 47 (lastrico solare), intestati a

L’appartamento ha ingresso dal vano scala comune; da questo si accede mediante scala a chiocciola al lastrico solare, confinante nel complesso: a Sud con la via Generale Cascino, a Nord con interspazio e ad Ovest con pianerottolo comune. In sede di istruttoria si è evidenziata una diversa distribuzione interna dell’appartamento rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia n.2124 del 29/08/1968 e successiva variante n.2487 del 17/11/1972 e a quanto risulta dalle planimetrie catastali.

Quesito 4 - *“provveda a descrivere succintamente i beni pignorati”*;

Risposta 4 – I Beni pignorati risultano essere composti da un appartamento composto da 5 Vani di cui: Salotto, Cucina, Camera da letto padronale, Bagno, Doppio servizio, Cameretta, Ripostiglio e 2 balconi esterni. In aggiunta vi è il lastrico solare al 9 piano. (Vedasi Allegato 5).

Quesito 5 - *“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”*;

Risposta 5 - Il bene è di proprietà dei signori giusta atto di vendita del 20/05/2008 in notar G. Cancellieri, trascritto il 3/06/2008 ai n.ri 6829/4901. I proprietari risultano coniugati in regime di comunione dei beni.



Quesito 6 - *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”*;

Risposta 6 – Non vi sono situazioni in essere che possano determinare la impossibilità a procedere a un completo accertamento, la documentazione prodotta risulta essere completa.

Quesito 7 - *“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”*;

Risposta 7 – I Beni di cui trattasi, risultano essere accatastati ed in particolare: al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Gela (di cui si allega opportuna Visura in Allegato 2):

- a) al foglio 191, particella 147, sub 27 cat A/3, classe 3, Vani 5, Piano 8;
- b) al foglio 191, particella 147, sub 47 cat. F/5, Piano 9, Lastrico solare di 94 mq;

tuttavia, in conseguenza delle difformità riscontrate, la planimetria catastale deve essere aggiornata allo stato di fatto. Tale attività prevede una spesa complessiva (documentazione, diritti di segreteria e compenso tecnico) stimabile in € 1.000,00.

Quesito 8 - *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”*;

Risposta 8 – Dall'esame degli atti di cui si è venuto in possesso emerge:

- TRASCRIZIONE del 31/01/2003 - Registro Particolare 1904 Registro Generale 2095 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 768/160 del 22/09/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 12510 Registro Generale 14703 Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 31234/17218 del 28/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;



- TRASCRIZIONE del 10/03/2008 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 3302 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 99524/25197 del 27/02/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 03/06/2008 - Registro Particolare 4901 Registro Generale 6829 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 99773/25387 del 20/05/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 03/06/2008 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 6830 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 99774/25388 del 20/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 04/02/2011 - Registro Particolare 930 Registro Generale 1143 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 52/2011 del 18/01/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 8826 Registro Generale 10564 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 804 del 12/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Vedasi Allegato 2).

Quesito 9 - *“provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”;*

Risposta 9 – Non trattasi di terreni

Quesito 10 - *“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”;

Risposta 10 – Vi è, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento, evidenza che la parte eseguita fosse intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, di cui comproprietario il coniuge dal 20/05/2008 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. L’immobile in questione non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

Quesito 11 - *“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”;*

Risposta 11 – Dalla documentazione esaminata agli atti e reperita durante le operazioni peritali il fabbricato presenta delle difformità circa la diversa distribuzione interna dell’appartamento rispetto al progetto autorizzato con Licenza Edilizia n.2124 del 29/08/1968 e successiva variante n.2487 del 17/11/1972 e a quanto risulta dalle planimetrie catastali (tale difformità è risolvibile con l’aggiornamento della planimetria catastale, che comporta una spesa stimata in € 1.000,00). L’immobile in oggetto è dotato di autorizzazione di ABITABILITÀ rilasciata dal Comune di Gela, pratica n.165 del 4/07/1973.

Quesito 12 - *“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”;*

Risposta 12 – I beni pignorati risultano occupati e in uso dai proprietari. Non risultano affitti o locazioni in essere a far data il verbale di sopralluogo.



Quesito 13 - “evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero 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.)”;

Risposta 13 - Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato che si sviluppa su nove elevazioni fuori terra. La struttura portante dell’edificio è del tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero - cemento. Le tamponature perimetrali realizzate in muratura “conci di tufo”, i prospetti esterni, per l’intero complesso condominiale, sono in stati ultimati secondo le normative vigenti relative agli interventi previsti dal Superbonus 110% agevolazione fiscale disciplinata dall’articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 decreto Rilancio, come emerge dalle foto riportate a seguire:





PROSPETTO 1 DI 2



PROSPETTO 2 DI 2



INGRESSO APPARTAMENTO

Il vano scala si presenta rifinito con pavimentazione in granito, ringhiera in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate. L'appartamento posto all'ottavo piano, adibito ad abitazione con superficie coperta 124 mq, ha ingresso dal vano scala posto sulla Via Niscemi n. 6 ed è composto da 5,0 vani catastali: cucina, salone, due camere da letto, due servizi e tre balconi, caratterizzato da aperture con affaccio su area privata e su via G. Cascino. La pavimentazione è costituita da un unico tappeto in gres porcellanato ad esclusione del bagno che ha il pavimento e le pareti in ceramica. I bagni risultano dotati di tutti i sanitari con doccia, in buono stato di conservazione. Si tratta di immobile realizzato nei primi anni '70 e non gravano su di esso vincoli artistici, storici o alberghieri. Gli ambienti di vita si trovano tutti in buono stato e sono rifiniti con materiali di buona qualità edilizia: pavimenti in ceramica, infissi in alluminio con serrande e porte interne in legno. Tutti gli impianti appaiono in buono stato manutentivo. L'accesso all'appartamento avviene tramite ascensore o mediante scala condominiale anch'essa rifinita, mentre al lastrico solare si accede da una scala a chiocciola. Sono presenti impianto idrico ed elettrico e riscaldamento autonomo con radiatori, caldaia e climatizzatori a parete.



Quesito 14 - “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; lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute”;

Risposta 14 - Per la valutazione del bene, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di appartamenti ad uso abitativo, riscontrate sulla piazza di Gela, rilevando che per la zona dov’è ubicato il suddetto bene, il prezzo richiesto per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferito ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 1150,00 al metro quadrato di superficie lorda per l’appartamento, e € 500,00 al metro quadrato di superficie lorda per i balconi.

$$\text{m}^2 116 \times \text{€ } 1150,00/\text{m}^2 = \text{€ } 133.400,00 \text{ (Abitazione)}$$

$$\text{M}^2 18,50 \times \text{€ } 500,00/\text{m}^2 = \text{€ } 9.250,00 \text{ (Balconi)}$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 142.650,00$$

(diconsi euro centoquarantaduseicentocinquantamila/00);

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari alla regolarizzazione catastale precedentemente quantificati, ottenendo quindi:

$$\text{€ } 142.650,00 \text{ (valore immobile) -}$$

$$\text{€ } 1.000,00 \text{ (per regolarizzazione)}$$

=

€ 141.650,00 (valore del bene valutato al netto delle spese)

Quesito 15 - “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.

Risposta 15 – Tenuto conto del superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato, che qui brevemente si riassume: Appartamento al piano ottavo e lastrico solare al nono piano, ubicato in Gela, Via Niscemi n.6, distinto in catasto fabbricati al foglio n°191 particella 147 sub. 27 Cat. A/3 classe 3 Consistenza 5,0 vani rendita € 296,96 (appartamento) e particella 147



sub. 47 (lastrico solare). Ciò detto, la vendita in unico lotto, tenuto conto della superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato, ritengo essere la soluzione più profittevole;

Quesito 16 - *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”;*

Risposta 16 – A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione planimetrica Allegato 3 e fotografica Allegato 5;

Quesito 17 - *“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”;*

Risposta 17 – Dai documenti esaminati gli immobili oggetto di valutazione sono da considerare rientranti nella categoria dei beni indivisi, i signori _____ come risulta dalla documentazione esaminata, risultano in comunione dei beni ciò comporta che la proprietà dei beni risulta essere distribuita al 50% in capo ad ogni debitore esecutato.

Quesito 18 - *“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”;*

Risposta 18 - Poiché trattasi di vendita tra privati, i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell’I.V.A. I beni oggetto della valutazione non sono asseverabili tra le abitazione di lusso;

Quesito 19 - *“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”;*



Risposta 19 – Dall’esame dei documenti depositati, si può affermare che i dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi alla signora _____ sono corretti, tuttavia si rileva che nell’atto di pignoramento il bene viene indicato di proprietà dell’esecutata mentre dall’atto di vendita, del 20/05/2008 in notar G. Cancilleri di Gela, risulta acquistato in regime di comunione legale dei beni con _____

Quesito 20 - *“provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”;*

Risposta 20 – Non risultano evidenze di procedure espropriative di pubblica utilità in essere alla data del presente.

Quesito 21 - *“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.”;*

Risposte 21 – L’immobile oggetto di stima risulta, come da certificazione energetica allegata (Allegato 4), in regola sotto il profilo energetico. Lo stesso come indicato nel suddetto certificato ha classe energetica di riferimento: A2.

Quesito 22 - *Ed infine accerti il CTU se l’immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l’eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto;*

Risposta 22 – Dalla documentazione in possesso non risulta che l’immobile oggetto di pignoramento sia riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore dell’immobile pignorato, ammonta a:

€ 141.650,00 (diconsi euro centoquarantaduseicentocinquantamila/00);



Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Gela li, mercoledì 22 maggio 2024

Allego alla presente:

- Allegato 1. Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2. Visure Catastali e Ipotecarie.
- Allegato 3. Planimetria Catastale.
- Allegato 4. Certificazione Energetica.
- Allegato 5. Documentazione Fotografica.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sebastiano Amato)

