

# Tribunale Ordinario di Gela

## Esecuzione Immobiliare n° 28/2020 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Creditore procedente: Penelope SPV s.r.l.

Esperto Stimatore: Dott. Arch. De Martino Cataldo

### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Cataldo De Martino, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato i sopralluoghi degli immobili staggiti, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

### QUESITO PRELIMINARE

- 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. 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."*

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

*"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."*

La certificazione notarile risale fino al primo atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente al ventennio preso in esame.

- 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 derivativo 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.

Si precisa che nella certificazione notarile depositata sono indicati soltanto i dati catastali attuali, pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto catastale storico.

- 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. Nel caso di esistenza di rapporti 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 l'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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Si precisa altresì che il creditore procedente non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile degli esecutati, pertanto lo scrivente ha proceduto all'acquisizione sia del suddetto certificato anagrafico (cfr. Allegato n° 9) sia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (stante il rapporto di coniugio), nel quale figura la seguente annotazione a margine: *"Con provvedimento del Tribunale di Gela in data 18/07/2022 n. 4017, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto"* (cfr. Allegato n° 10).

## **QUESITO n. 1 – Identificazione dei beni**

*"Provveda l'esperto 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 del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 10/06/2020 è stata pignorata in danno di [REDACTED] ed a favore di Penelope SPV s.r.l. l'intera quota del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari, costituenti un'unica abitazione, situate nel Comune di Gela, alla via Monza:

- **Bene n° 1:** Abitazione di tipo ultrapopolare ubicata al pianoterra del fabbricato sito a Gela (CL), nella via Monza snc, censita in catasto fabbricati al **fgl. 183 particella 1162 sub. 1**, cat. A5, piano T;
- **Bene n° 2:** Abitazione di tipo ultrapopolare ubicata al piano 1° del fabbricato sito a Gela (CL), nella via Monza snc, censita in catasto fabbricati al **fgl. 183 particella 1162 sub. 2**, cat. A5, piano 1;
- **Bene n° 3:** Abitazione di tipo economico ubicata al piano 2° del fabbricato sito a Gela (CL), nella via Monza snc, censita in catasto fabbricati al **fgl. 183 particella 1162 sub. 3**, cat. A3, piano 2.

I suddetti beni confinano con la via Monza a Nord, con la particella 1163 ad est, con la particella 1161 a sud e con la via Riesi ad ovest, salvo altri.

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni, si consiglia la formazione di un unico lotto di vendita.

## **QUESITO n. 2 – Descrizione sommaria**

*"Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 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"*



L'accesso presso l'immobile/i pignorato/i è stato effettuato in data 23 novembre 2023, congiuntamente al Custode giudiziario, come da verbale già depositato nel fascicolo telematico.

#### **Bene n° 1**

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (cat. A4) situata a Gela, nella via Monza n° 163, ubicata al pianoterra di uno stabile articolato su 4 livelli fuori terra, composta da atrio (2,35 mq), disimpegno (2,65 mq), camera da letto (13,65 mq) con bagno ad uso esclusivo (2,60 mq), ripostiglio (15,35 mq) e servizio igienico (2,9 mq), provvista di scala interna per l'accesso diretto al primo piano, il tutto per una superficie commerciale di circa 51 mq.

Al suddetto bene si accede esclusivamente dalla via Monza, mediante n° 2 ingressi pedonali indipendenti, in quanto è stata operata la chiusura dell'accesso pedonale dall'androne condominiale ubicato al civico 7 di via Riesi (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato attuale dei beni).

#### **Bene n° 2**

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (cat. A4) situata a Gela nella via Monza (angolo via Riesi), ubicata al piano primo di uno stabile articolato su 4 livelli fuori terra, composta da cucina (18,60 mq) e ambiente pranzo-soggiorno (21,00 mq), e dotata di n° 2 distinte scale interne per l'accesso al piano sottostante (pianoterra) e a quello soprastante (secondo piano), il tutto per una superficie commerciale di circa 52 mq.

Il bene di che trattasi risulta, altresì, provvisto di balcone (5,30 mq) con affaccio sulla via Monza.

Al suddetto immobile, allo stato attuale, si accede esclusivamente dall'unità immobiliare sottostante ubicata al piano terra (bene n° 1) mediante scala interna, in quanto è stata operata la chiusura dell'originario ingresso dal vano scala condominiale ubicato al civico 7 di via Riesi (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato attuale dei beni).

#### **Bene n° 3**

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (cat. A4) situata a Gela, nella via Monza (angolo via Riesi), ubicata al piano secondo di uno stabile articolato complessivamente su 4 livelli fuori terra, composta da due camere da letto balconate, rispettivamente di 14,00 mq e 11,80 mq, ripostiglio (7,20 mq) e servizio igienico (5,30 mq), il tutto per una superficie commerciale di circa 50 mq.

Il bene di che trattasi risulta altresì provvisto di balcone (5,30 mq) con affaccio sulla via Monza.

Al suddetto immobile, allo stato attuale, si accede esclusivamente dalle unità immobiliari sottostanti, mediante le scale interne, in quanto è stata operata la chiusura dell'originario accesso dal vano scala condominiale ubicato al civico 7 di via Riesi (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato attuale del bene).

#### **TIPOLOGIA STRUTTURALE E COMPONENTI DELL'EDIFICIO**

Tipologia strutturale prevalente: *muratura portante*

Condizioni: *buone*

Muri perimetrali: *prevalentemente intonacati ma privi di tinteggiatura*

Condizioni: *discrete*

Copertura: *tetto piano sormontato da tettoia "chiusa" abusiva*

Condizioni: *mediocri*

#### **COMPONENTI EDILIZIE E FINITURE**

Portoni ingresso: *pedonale indipendente blindata/legno*

Infissi esterni: *prevalentemente, telaio in metallo; vetro doppio; oscuramento persiane*



Infissi interni: *prevalentemente porte in legno*

Pavimentazione interna: *prevalentemente gres ceramico*

Rivestimenti interni: *piastrelle (angolo cottura e bagni)*

## **IMPIANTI**

calore/raffrescamento: *impianto autonomo - alimentazione caldaia a gas e pompa di calore elettrica - diffusione calore radiatori e split a parete*

condizioni: *scadenti - incompleti e/o non funzionanti*

Idrico-sanitario: *presente*

condizioni: *buone*

Elettrico: *tubazioni ed apparecchi sottotraccia*

condizioni: *buone*

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo.

### **QUESITO n. 3 - Immobili ante 67, verifica data di inizio costruzione**

*"Provveda l'esperto 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;"*

In proposito, si rappresenta che la costruzione del pianoterra (bene n°1) e del primo piano (bene n°2) è iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967, come si evince dal Nulla osta per esecuzione lavori edili (pratica n° 780) rilasciato in sanatoria dal Comune di Gela, in data 05/10/1965 (cfr. Allegato n° 6 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili in sanatoria).

### **QUESITO n. 4 – Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

*"Provveda l'esperto 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'art. 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'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*

L'area di sedime su cui insistono gli immobili staggiti ricade in zona "B1.1" - *Tessuti urbani storicizzati saturi* del vigente PRG del Comune di Gela, normata dagli artt. 34 e 35 delle N.T.A. di piano.

In relazione alla verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, quanto al pianoterra e al primo piano, si rileva che gli stessi sono stati realizzati in assenza del prescritto titolo abilitativo e per tali opere è stato rilasciato dal Comune di Gela in data 05/10/1965 il Nulla osta per esecuzione lavori edili in sanatoria (pratica n° 780).

Anche il secondo piano e il terzo piano (quest'ultimo non oggetto della presente procedura esecutiva) sono stati realizzati in assenza del prescritto titolo abilitativo, e per tali opere è stata presentata Domanda di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, di [REDACTED] in data 30/04/1986, assunta al protocollo del Comune di Gela con il numero 31.035, volta ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

La suddetta domanda di condono edilizio è stata dichiarata improcedibile, ai sensi della L. 662/96



art. 2 comma 37 lettera d), con nota prot. n° 96269 del 27/07/2016, notificata in data 04/08/2016, stante l'assenza agli atti della pratica della minima documentazione di legge.

Per la definizione della pratica di condono, relativamente al secondo piano, occorre trasmettere all'ente la documentazione richiesta con nota prot. n° 116815 del 06/11/2018, notificata il 16/11/2018 (cfr. allegato n° 7 - domanda di condono edilizio), ad eccezione del certificato di idoneità statica già presente in atti, poiché trasmesso con nota prot. n° 64189 del 11/06/2019.

Si evidenzia, altresì, che relativamente al terzo piano (non oggetto della presente procedura) risulta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n° 10103 del 16/12/2019.

Risulta interamente versata l'oblazione autodeterminata, pari ad € 572,62 (in lire 1.108.745) come da attestazione e conteggi verificati dall'ente che si allegano alla presente relazione (cfr. Allegato n° 7).

Stante le superfici dichiarate in via presuntiva, potrebbe risultare un'oblazione residua ancora da versare pari a circa € 50,00, comprensiva dell'interesse legale decorrente dalla data di presentazione della domanda.

Invece, interamente versati risultano gli oneri concessori, per un importo (relativamente al secondo piano) pari ad € 124,05 (in lire 240.195).

L'ordine di grandezza dei costi relativi alla definizione della pratica di condono edilizio è pari ad € 2.000,00.

I suddetti costi sono relativi all'onorario professionale per la definizione della pratica di condono edilizio, stimato in € 1.950,00 e al pagamento della somma oblativa eventualmente dovuta a conguaglio, pari a € 50,00.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere, in mancanza di autorizzazione.

- **Pianoterra**: modifica del prospetto nord, diversa distribuzione degli spazi interni, rialzo di circa 40 cm della quota di pavimento rispetto al piano stradale, realizzazione ex novo di servizio igienico, realizzazione di un soppalco non abitabile nell'ambiente adibito a ripostiglio, realizzazione di scala interna in muratura per l'accesso al primo piano, bucatina di porzione del solaio intermedio tra pianoterra e primo piano necessaria per l'inserimento della scala interna, accorpamento alle u.i. ubicate al primo piano e al secondo piano, chiusura del vano porta di accesso dalla scala condominiale.

Si evidenzia inoltre che la camera da letto ed il bagno ad uso esclusivo, allo stato attuale, non rispettano i requisiti igienico-sanitari necessari per ottenere l'agibilità dei locali, precisamente la camera da letto non dispone di adeguata aerazione naturale (sup. finestrata minore di 1/8 della superficie di pavimento), mentre il bagno risulta sprovvisto di impianto di aspirazione meccanica, e pertanto necessitano di adeguamento.

- **Primo piano**: diversa distribuzione degli spazi interni, modifica del prospetto ovest attuata mediante la chiusura del vano finestra del preesistente w.c., accorpamento con le u.i. del primo e del secondo piano mediante la bucatina di porzione di entrambi i solai e la realizzazione di scala interna per l'accesso al secondo piano, chiusura del vano porta di accesso dalla scala condominiale, allargamento del vano porta di collegamento tra l'ambiente soggiorno-pranzo e la cucina.



Si evidenzia, inoltre, che il primo piano, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, non risulta corrispondente agli elaborati grafici allegati al Nulla osta n° 780 sopra indicato ed estratto dal Comune di Gela, in data 02/02/2023, in particolare si precisa che è stata accertata un'altezza di 313 cm tra il calpestio e l'intradosso del soffitto, mentre l'altezza autorizzata è pari a 300 cm.

Tuttavia, trattasi, a parere dello scrivente, di una piccola difformità rispetto a quanto assentito con il summenzionato Nulla osta, probabilmente, tale da non costituire violazione edilizia ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

- **Secondo piano:** diversa distribuzione degli spazi interni, bucatina del solaio di calpestio, modifica del prospetto ovest mediante chiusura di un vano finestra e apertura di un nuovo vano finestra per esigenze legate alla mutata distribuzione degli spazi interni, chiusura vano porta di accesso dal vano scala condominiale.

Sulla scorta delle normative vigenti, previa definizione della domanda di condono e adeguamento alle norme igienico sanitarie della camera da letto e del bagno ad uso esclusivo ubicati al pianoterra, tali difformità risultano sanabili, ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/01, presentando al S.U.E. del Comune di Gela la S.C.I.A in sanatoria, e versando, a titolo di sanzione, una somma non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

L'ordine di grandezza dei costi relativi all'adeguamento alla norme igienico-sanitarie è pari a circa € 3.000, mentre i costi per la regolarizzazione delle difformità sanabili ammontano a € 2.000,00.

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità rilevate in fase di sopralluogo sono relativi agli onorari professionali per la pratica edilizia, mentre non comprendono, in quanto non quantificabili a priori, le sanzioni.

## **QUESITO n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica**

*"Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;"*

Non ricorre il caso.

## **QUESITO n. 6 – Identificazione catastale**

*"Provveda 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;"*

### **Bene n° 1:**

Il bene immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela (D960) al foglio 183, particella 1162, subalterno 1, piano T.

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene pignorato (cfr. Allegato n° 3) .

La suddetta planimetria risulta difforme dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere idonea planimetria del bene (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato



attuale dei beni).

**Bene n° 2:**

Il bene immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela (D960) al foglio 183, particella 1162, subalterno 2, piano 1.

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene pignorato (cfr. Allegato n° 3).

La suddetta planimetria risulta difforme dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere idonea planimetria del bene (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato attuale dei beni).

**Bene n° 3:**

Il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela (D960) al foglio 183, particella 1162, subalterno 3, piano 2.

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale del bene pignorato (cfr. Allegato n° 3).

La suddetta planimetria risulta difforme dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a redigere idonea planimetria del bene (cfr. Allegato n° 4 - piante dello stato attuale dei luoghi).

Si evidenzia che in tutte le planimetrie acquisite sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione catastale è pari ad € 500,00.

I suddetti costi sono relativi all'onorario professionale per la presentazione della pratica DOCFI e al pagamento dei diritti catastali.

**QUESITO n. 7 – Titolarità dell'immobile e divisibilità in natura**

*"Provveda 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;"*

Dall'esame della documentazione visionata emerge che all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari per l'intera quota dei beni immobili staggiti, in forza dell'atto di compravendita del 13/03/2008, repertorio 39525/22063, rogante notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 14/03/2008 ai nn. 3643 registro generale e 2601 registro particolare.



## QUESITO n. 8 – Provenienze ventennali e formalità pregiudizievoli

*"Provveda 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 e 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;"*

I beni pignorati sono pervenuti:

[REDACTED] in piena proprietà per l'intera quota in regime patrimoniale di comunione legale dei beni in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 3643/2601 del 14/03/2008**, nascente da atto di compravendita del 13/03/2008, notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, registrato a Gela il giorno 13/03/2008 al n° 818, da [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà per l'intera quota in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 8118/6890 del 19/09/1997** del verbale di pubblicazione testamento del 9/9/1997 rep. 61083, notaio Giuseppe Cancellieri di Gela, da [REDACTED], seguita dalla
- **TRASCRIZIONE nn. 7548/6263 del 06/07/2023**, nascente da atto di accettazione tacita di eredità del 13/03/2008 repertorio n. 39525, notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi;  
La dichiarazione di successione regolarmente volturata in catasto, non risulta tuttavia trascritta.

[REDACTED] il suolo edificabile, distinto in catasto al foglio 183 particella 4/d, in forza della

- **TRASCRIZIONE nn. 16186/14707 del 20/11/1963**, nascente da atto di compravendita del 07/11/1963, notaio Vincenzo Cricchio di Niscemi, da [REDACTED].

Pertanto, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Nel periodo ultraventennale preso in esame gli immobili staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 3644/663 del 14/03/2008 – Ipoteca volontaria** nascente atto di mutuo del 13/03/2008, rep. 39526, Notaio Gian Vincenzo Pisa, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. - Milano, contro [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE nn. 5141/3277 del 10/06/2020 – Pignoramento** a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano contro [REDACTED]

## QUESITO n. 9 – Valutazione estimativa dei beni

*"Provveda 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 paraticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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 per le ventuali spese condominiali insolute;"*

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per gli immobili staggiti il prezzo da porre a base d'asta per la vendita, pertanto, l'aspetto economico da considerare è il più probabile valore di mercato.

Secondo la definizione delle Linee Guida ABI rilasciate il 14/12/2015 il Valore di Mercato è «l'importo





stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La valutazione è generalmente effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato ricavato, dunque, moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale.

Al fine di tenere conto delle modalità di vendita dei beni, si è proceduto, inoltre, ad individuare il **Valore di Vendita Forzata (linee guida ABI punto A.1.4), denominato anche Valore di Realizzo.**

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo presso gli immobili staggiti e di indagini di mercato effettuate nella zona interessata, con riferimento alle quotazioni correnti; l'indagine è stata svolta anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per gli immobili aventi le caratteristiche di quelli in esame.

Per cui, prendendo in esame i cespiti staggiti, si ha:

APPARTAMENTO							
Dati catastali	Piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)		
Fgl. 183, part. 1162 sub. 1	terra	vani principali	50,67	100	50,67		
Fgl. 183, part. 1162 sub. 2	primo	balcone	5,30	30	1,59		
Fgl. 183, part. 1162 sub. 2	primo	vani principali	50,67	100	50,67		
Fgl. 183, part. 1162 sub. 3	secondo	balcone	5,30	30	1,59		
Fgl. 183, part. 1162 sub. 3	secondo	vani principali	48,85	100	48,85		
					<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale (€)</b>
					153	653,59	100.000,00
<b><sup>1</sup>Costi di regolarizzazione</b>							4.500,00
<b>Costi di adeguamento</b>							3.000,00
<b>Valore di mercato</b>							<b>92.500,00</b>

<sup>1</sup> L'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione comprende gli onorari professionali per la definizione della domanda di condono edilizio, per la SCIA in sanatoria e per la presentazione della pratica di regolarizzazione catastale (DOCFA), nonché il pagamento della somma oblativa eventualmente dovuta a conguaglio (€ 50), a cui dovranno aggiungersi gli interessi legali che matureranno fino alla data del pagamento ed infine, il pagamento dei diritti catastali (€ 50,00).



Pertanto, il valore complessivo, in cifra tonda, del bene staggito è di € 92.500,00 (Euro Novantaduemilacinquecento/00).

Mentre, il presumibile **valore di "vendita forzata"**, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nell'80% del valore di mercato stimato e dunque in **€ 74.000,00** (Euro Settantaquattromila/00).

*La vendita dei suddetti beni dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore, le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.*

## **QUESITO n. 10 – Divisione in lotti**

*"Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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"*

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, ai fini di un miglior realizzo, si consiglia la formazione di un unico lotto di vendita:

**Lotto Unico** - Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su abitazione, situata a Gela nella via Monza n° 163, distribuita su tre livelli (pianoterra, primo piano e secondo piano), parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza (4 piani f.t.), con accesso indipendente dalla via Monza snc e n° 163. L'abitazione consta di cucina, pranzo-soggiorno, tre camere da letto, due ripostigli e tre servizi igienici, di cui uno ad uso esclusivo della camera ubicata al pianoterra. Dispone, inoltre, di n° 2 balconi con affaccio sulla via Monza. Il tutto per una superficie utile di circa 116 mq ed una superficie commerciale di circa 153 mq.

Identificata al Catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 183 particella 1162:

- subalterno 1, via Monza n° 163, PT;
- subalterno 2, via Monza, p. 1;
- subalterno 3, via Monza, p. 2.

Confina con la via Monza a nord, con la particella 1163 ad est, con la particella 1161 a sud e con la via Riesi ad ovest, salvo altri. **Prezzo a base d'asta € 74.000,00.**

## **QUESITO n. 11 – Stato di possesso del bene**

*"Provveda 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale 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 l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 dal censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore 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."*

Quanto allo stato di occupazione, si è accertato che i beni sono occupati dagli esecutati e pertanto liberi ai fini della procedura.

## **QUESITO n. 12 – Procedura espropriativa**

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

Sulla base della documentazione esaminata si può affermare che i beni immobili staggiti non risultano interessati da procedure espropriative.



## **QUESITO n. 13 – Documentazione fotografica e planimetrie dei beni**

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

La documentazione fotografica dei beni immobili è posta nell'allegato 5, le planimetrie catastali nell'allegato 3, le piante dello stato attuale dei beni sono presenti nell'allegato 4, mentre i progetti architettonici di cui al nulla osta lavori edili figurano nell'allegato 6.

## **QUESITO n. 14 – Scheda descrittiva del lotto**

*"Provveda 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;"*

Con riferimento al piano di vendita, descritto nella risposta al quesito n° 10, è stata predisposta ed allegata alla presente relazione una separata e succinta descrizione del lotto formato secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. Allegato 12).

## **QUESITO n. 15 – Check list art. 567 c.p.c.**

*"Alleggi 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"*

Congiuntamente al custode giudiziario, ai fini della verifica della completezza e adeguatezza, si è proceduto ad aggiornare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p. c. (cfr. allegato 11).

Inoltre, è stato predisposto un foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati (cfr. allegato 13) .

## **QUESITO n. 16 – Corrispondenza tra dati**

*"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 via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;"*

Dagli accertamenti esperiti si è appurato che risulta verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, i quali individuano senza errori i beni e la quota di spettanza degli esecutati, ed accertata la corrispondenza di tali dati con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione.

## **QUESITO n. 17 – Certificazione energetica**

*"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."*

### **Bene n° 1**

Si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, pertanto, il sottoscritto in qualità di tecnico abilitato, regolarmente iscritto all'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici tenuto dalla Regione Siciliana, ha provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica.

Dal suddetto attestato (cfr. Allegato n° 8/a) emerge che l'abitazione di che trattasi è un edificio in **classe energetica E** con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 113,85 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### **Bene n° 2**

Si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, pertanto, il sottoscritto in qualità di tecnico abilitato, regolarmente iscritto all'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici tenuto dalla Regione Siciliana, ha provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica.



Dal suddetto attestato (cfr. Allegato n° 8/b) emerge che l'abitazione di che trattasi è un edificio in **classe energetica E** con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 85,42 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### **Bene n° 3**

Si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, pertanto, il sottoscritto in qualità di tecnico abilitato, regolarmente iscritto all'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici tenuto dalla Regione Siciliana, ha provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica.

Dal suddetto attestato (cfr. Allegato n° 8/c) emerge che l'abitazione di che trattasi è un edificio in **classe energetica E** con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile di 76,78 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, consapevole di avere svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura, rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Allegati:

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Pianta stato attuale dei beni;
- 5) Rilievo fotografico;
- 6) Nulla osta per esecuzione lavori edili;
- 7) Domanda di Condono edilizio (L. 47/85);
- 8) N°3 Attestati di prestazione energetica A.P.E.;
- 9) Certificato di stato civile;
- 10) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 11) Check list documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 12) Descrizione succinta del Lotto;
- 13) Foglio riassuntivo identificativi catastali;
- 14) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore procedente;
- 15) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione ai debitori.

Con osservanza

Gela, lì 23 gennaio 2024

*L'esperto stimatore*  
*(Dott. Arch. Cataldo De Martino)*

