

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

N. 21/2023 R.G.ES.

Parti in causa:

---

---

Gela li, martedì 17 ottobre 2023

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° 21/2023*

## INDICE

Premessa.....	4
Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti.....	4
Prima di ogni altra attività e Risposte ai quesiti del mandato.....	8
Conclusioni.....	19
Allegati.....	21

## 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 01/06/2023 dal Sig. Giudice \_\_\_\_\_ per la causa iscritta al R.G.Es, N° 21/2023, 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 28/06/2023 ore 17:15 (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, 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 accatastramento, 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 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;*
- 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. 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;
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.

## PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ E 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;
- 1.2. I beni sono di proprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione legale dei beni  
Atto del 12/02/2009 pubblico ufficiale  
– Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, nota presentata con Modello Unico n. 1498.1/2009 Reparto PI di Caltanissetta in atti dal 27/02/2009. 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 136, particella 996, sub 11 cat A/2, classe 1, Vani 7, Piano 2;
- al foglio 136, particella 996, sub 7 cat. C/6, classe 4, 25 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  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dei  
come riportato al Censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Gela (di cui si allega opportuna Visura Allegato 2):

- a) al foglio 136, particella 996, sub 11 cat A/2, classe 1, Vani 7, Piano 2;
- b) al foglio 136, particella 996, sub 7 cat. C/6, classe 4, 25 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 del pignoramento consistono di due locali: un appartamento sito in Contrada Mararchitello, via Sergio Leone n° 8, scala 1, interno 2, Piano 2 per un totale 139 m<sup>2</sup>, e un vano box piano terra di 25 m<sup>2</sup> su medesimo stabile. Entrambi i locali risultano conformi, in sede di sopralluogo, ai dati emergenti dai certificati in atti e alle visure aggiornate estratte e allegate.

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

**Risposta 4** – I Beni pignorati risultano essere composti da un appartamento composto da 7 Vani di cui: Salotto, Cucina, Camera da letto padronale, Cameretta, Camera Armadio/Studio, Bagno, Lavanderia, Ripostiglio e 2 Verande esterne. In aggiunta vi è un Box sito al piano terra. (Vedasi

Allegato 5 Documentazione Fotografica).

**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** - I beni sono di proprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dei

**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 136, particella 996, sub 11 cat A/2, classe 1, Vani 7, Piano 2;
- b) al foglio 136, particella 996, sub 7 cat. C/6, classe 4, 25 mq;

**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:

- Nota di trascrizione – Registro Generale n. 21  
n.

altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. Premesso che la cooperativa ..... avuto assegnati dal Comune di Gela, giusta la citata delibera consiliare N. 196/1999, in regime di diritto di superficie, i lotti di terreno contrassegnati con i nn. 2/L, 2/M, 2/N E2/O ricadenti nel comprensorio obbligatorio di urbanizzazione denominato area PEEP n. 2 della superficie complessiva di mq 7140 (settemilacentoquaranta), in catasto al foglio di mappa n.136 Particella 598 per mq 663, particella 622 per mq 2129, particella 648 per mq 3, particella 673 per mq 253, particella 675 per mq 790, particella 681 per mq 44, particella 692 per mq 895, particella 702 per mq 65, particella 702 per mq 65, particella 707 per mq 636, particella 708 per mq 86, particella 711 per mq 112, particella 720 mq 143, particella 733 per mq 576, particella 736 per mq 558 e particella 741 per mq 187, per la costruzione di n. 30 (trenta) alloggi sociali, per complessivi mc 16500 (sedecimilacinquecento) in conformità alle schede riepilogative ed agli elaborati grafici allegati, nonché a norma degli artt. 2 e 3 delle norme di attuazione allegata alla sopracitata delibera 196/1999, indivisamente e pro quota in proporzione al volume assegnato, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a locali per attività e servizi di cui all'ultimo comma dell'Art. 3 del D.M. 2 aprile 1968; che le cooperative e imprese assegnatarie dei lotti di terreno, insistenti nel suddetto comprensorio denominato "Area PEEN n. 2", in conformità all'art. 6 delle norme di attuazione approvate con la delibera consiliare n. 196/1999, hanno costituito, con atto ai rogiti del notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela, repertorio n. 73950 del 25/07/2000, registrato a Gela il 04/08/2000 al n. 92, l'associazione di comprensorio, denominata ".....", con sede legale in Gela nel viale Cortemaggiore, n. 140; - che, su

..... unitamente all'associazione di comprensorio ..... ha stipulato la convenzione ex art. 35 l.n. 865/71 con il comune di Gela con atto ai rogiti del notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela in data 3 luglio 2002, repertorio n. 82429/19994, registrata a Gela il 19 luglio 2002 al n. 1089 ed in data 25 maggio 2005, rep. N. 94020 reg/ta a Gela il 17 giugno 2005 al n. 1439 e trascritta presso l'agenzia del territorio - ufficio provinciale di Caltanissetta il 20 giugno 2005 ai nn. 9502/6676; - che sono stati adempiuti gli obblighi inerenti il pagamento delle somme dovute per l'acquisizione delle aree stesse, secondo i tempi e le modalità prescritti nelle norme di attuazione, e pertanto il diritto di superficie si è trasformato in diritto di piena proprietà; - che sulla sopra descritta area di mq. 7.140 giusta concessione ad edificare n. 194 rilasciata dal dirigente del servizio edilizia del comune di

Gela in data 31 luglio 2002, e successiva variante n. 2268 del 14 dicembre 2006, ha costruito n. 30 (trenta) alloggi di civile abitazione; - che con provvedimento del dirigente del servizio edilizia del comune di Gela in data 27/06/2007, prot. N. 560, è stata dichiarata la conformità dei suddetti alloggi; - che per il finanziamento relativo alla costruzione di detti fabbricati la M

giusto

montante di euro

ri) iscritta

presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14 novembre 2003 ai

annotata di frazionamento in data 30 novembre 2007 ai

a registrato a Gela il 10 agosto 2007

di € .en

giusto contratto del 17 aprile 2007 ai rogiti del notaio

registrato a Gela il 27 aprile 2007

mc.

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2 maggio 2007 ai nn.

7118/1036, annotata di frazionamento in data 30 novembre 2007), giusto

atto di erogazione e quietanza finale ai rogiti del not

data 3 agosto 2007, rep. , registrato a Gela il 10 agosto 2007 ;

Tutto ciò premesso, gli immobili in oggetto vengono assegnati ed accettati, a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, nonché con tutti i diritti, obblighi e vincoli nascenti dalla citata convenzione ex art. 35, legge 22/10/1971, n. 865 stipulata con il comune di Gela che qui devono intendersi come letteralmente ed integralmente ripetuti e trascritti, e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti da

che la parte assegnataria ha dichiarato di ben conoscere ed accettare ed in cui la parte. Assegnataria subentra per la quota di 5.8196/1000 (cinque virgola ottomilacentonovantasei millesimi) relativamente alla gestione e manutenzione

ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, e per la quota di 6,559333/1000 (sei virgola cinquecentocinquantanovemilatrecentotrentatre millesimi), pari ad 1/30 (un trentesimo) della quota millesimale di 196,780/1000 (centonovantasei virgola settecentottanta millesimi) attribuita alla parte assegnante, relativamente ai contenziosi attualmente pendenti e relativi alla espropriazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad eventuali altre incombenze. Del trascrivente atto

on la ripartizione della caratura ai sensi dell'art. 24 dello statuto associativo. In particolare "sono sottoposti a vincolo di servitù permanente a servizio delle unità immobiliari gli spazi, all'interno del lotto assegnato, destinati al parcheggio, gli spazi di manovra nonché gli spazi carrabili per l'accesso, individuati nell'elaborato di progetto. Tale vincolo comporta la permanente inalienabilità e non cedibilità, a qualsiasi titolo, di dette opere e spazi separatamente dalle unità immobiliari, pena, in caso contrario, la nullità del relativo atto di disposizione, nonché il divieto assoluto e permanente di qualsiasi altra destinazione di uso, sia da parte dei soggetti assegnatari della cooperativa e/o degli aventi causa degli stessi, sia da parte dei soggetti acquirenti della cooperativa e successivi aventi causa, pena, in caso contrario, l'obbligo di immediato ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dei responsabili del fatto. Il vincolo predetto, come sopra articolato, dovrà essere riportato ad hoc nelle concessioni edilizie e conseguentemente trascritto automaticamente nei competenti registri immobiliari, e altresì riportato negli atti di assegnazione ai soci e nei successivi atti di trasferimento e/o di disposizione, pena, in difetto, la nullità degli atti medesimi". L'assegnazione comprende, altresì, la quota proporzionale di quanto di proprietà condominiale o ricollegabile al condominio nel suo complesso così come per legge ivi compresi il portico, l'androne di ingresso e la scala di accesso, il locale autoclave ed il sottotetto. Garantisce la parte assegnante, a mezzo del legale rappresentante, la piena proprietà, disponibilità e libertà da privilegi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o di prelazione a terzi spettanti, oneri e pesi di qualsiasi specie di quanto assegnato, soggetto soltanto ai tributi di legge, al netto di arretrati, ad eccezione delle ipoteche descritte in premessa relativamente agli immobili oggetto del presente atto, e da vincoli ad eccezione di quelli nascenti e dipendenti dalla convenzione ex art. 35 (legge 865/71) stipulata con il comune di Gela citata in premessa nonché dalla partecipazione all'associazione che

qui devono intendersi come letteralmente ed integralmente ripetuti e trascritti e che la parte assegnataria ha dichiarato di ben conoscere ed accettare per se' ed aventi causa: patti, clausole, condizioni, vincoli, diritti ed obblighi che verranno ritrascritti in caso di futura vendita. La parte assegnataria ha dichiarato di essere perfettamente a conoscenza di tutte le limitazioni e vincoli in detta convenzione citati ed in particolare che potrà vendere o locare gli immobili assegnati unitamente alla pertinenza, nel rispetto delle modalità e dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

- Nota di trascrizione - Registro generale Presentazione  
Nessuna ulteriore informazione

(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 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 similare 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.

**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 non risultano evidenze che i beni di cui trattasi non siano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

*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 quattro 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 sono in fase di ristrutturazione (l'intero complesso condominiale è in fase di ristrutturazione con fruizione del Superbonus 110% agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 decreto Rilancio) come emerge dalle foto riportate a seguire:



Il vano scala si presenta rifinito con pavimentazione in granito, ringhiera in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate. L'appartamento posto al secondo piano, adibito ad abitazione con superficie coperta 139 mq e due balconi di superficie pari a 8 mq, ha ingresso dal vano scala posto sulla Via Sergio Leone n. 8 di Contrada Marchitello ed è composto da un ambiente ingresso salone/soggiorno collegato al corridoio che divide l'appartamento negli ambienti con affacci a sud-ovest e nord-est, costituiti da: cucina, lavanderia, camera da letto, ripostiglio, due camerette, bagno e salone/soggiorno. L'appartamento è dotato di due balconi su due prospetti e si presenta rifinito in tutte le sue parti. La pavimentazione è costituita da un unico tappeto in gres porcellanato ad esclusione del bagno che ha il pavimento e le pareti in ceramica. Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari con doccia e vasca, in buono stato di conservazione. 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 € 1050,00 al metro quadrato di superficie lorda per l’appartamento, e € 480,00 al metro quadrato di superficie lorda per il box.

$$\text{m}^2 139 \times \text{€ } 1050,00/\text{m}^2 = \text{€ } 145.950,00 \text{ (Lotto 1)}$$

$$\text{m}^2 25 \times \text{€ } 450,00/\text{m}^2 = \text{€ } 11.250,00 \text{ (Lotto 2)}$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 157.200,00$$

(diconsi euro centocinquantasetteeduecentomila/00);

**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** – Gli immobili oggetto della valutazione sono due:

- Lotto 1 - Appartamento ubicato in Gela, via San Leone 8, distinto in catasto fabbricati al foglio 136, particella 996, sub 11 cat A/2, classe 1, Vani 7, Piano 2
- Lotto 2 - Box distinto in catasto fabbricati al foglio 136, particella 996, sub 7 cat. C/6, classe 4, 25 mq.

Ciò detto, la vendita in unico lotto, benché non strettamente necessaria, e tenuto conto della superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato, ritengo essere la soluzione più profittevole. Tuttavia nulla impedisce la vendita in due lotti distinti (Lotto 1, Lotto 2;

**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 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ 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 in essi contenuti risultano essere correttamente riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Le quote oggetto del pignoramento, inoltre, risultano corrispondere a quelle spettanti al debitore con corretta corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e relativa nota.

**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** - ....

**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 e del relativo box, ammontano ad un totale di:

**€ 157.200,00 (diconsi euro centocinquantasetteeduecentomila/00).**

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

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Gela li, martedì 17 ottobre 2023

Allego alla presente:

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

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Sebastiano Amato)

