

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N°19/2015 promossa da
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avvocato
ENRICO DE CRESCENZO;

Contro

000000

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 05/07/2016 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811.-

Assegnandogli il seguente mandato.

- a) identifichi esattamente e beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli di pertinenza dei coniugi [REDACTED] iscritti nel pignoramento, come segue:

- Quota 1/1 per il diritto di proprietà, beni immobili siti in Gela – Via Imola n.5 (al catasto Via Monza 110), N.C.E.U. foglio 182 - part.lla 537 Sub. 5 – A4 – abitazione tipo popolare – vani 4,5.-

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI.

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 16/08/2016 comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata alle parti in causa, che in data 12/09/2016 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in Gela nella Via Imola N° 5 oggetto di esecuzione. In tali luoghi, data ed ora non ho trovato il debitore esecutato per cui in data 04/11/2016 inviavo una nuova comunicazione alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata alle parti in causa, che in data 16/09/2016 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in Gela nella Via Imola N° 5 oggetto di esecuzione, in data 11/11/2016 ricevevo una PEC da parte dell'Avv. [REDACTED] Maria con la quale mi comunicava che la Sig.ra [REDACTED] in tale data si sarebbe dovuta trovare a Catania per delicati esami clinici, chiedendomi un breve rinvio, per cui ho differito il sopralluogo per il giorno 23/11/2016 alle ore 9,30 dandone comunicazione alle parti tramite PEC.-

In tali luoghi, data e ora ho trovato la Sig.ra [REDACTED] ed alla sua costante presenza ed assistito da un collaboratore di mia fiducia eseguivo il rilievo planimetrico e fotografico del fabbricato oggetto di esecuzione, alla

fine del sopralluogo ho redatto un verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente.

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

NOTIZIE URBANISTICHE E CATASTALI.

a)- **La quota di 1/1 per il diritto di proprietà**, della abitazione, a terzo e quarto piano attico, sita in Gela nel Viale Imola N° 5 (Ex. Via Monza N° 110), distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 537 Sub.5 Cat. A/4, Classe terza Vani 4,5 mq.104 Rendita Euro. 198,71.-

Intestata in catasto come segue:

██████████ nata a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ nato a Gela il ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Il fabbricato a terzo e quarto piano attico, sito in Gela nella Via Imola N° 5,

Tale abitazione si compone di una zona notte a terzo piano, costituita da una camera da letto avente una Superficie Utile di mq. 23,00 da una altra camera da letto avente una S.U. di mq.13,98; un W.C. avente una Superficie Utile di mq. 1,47 ed un ingresso avente una S.U. di mq. 9,42 a cui bisogna aggiungere il 30% della Superficie Non Residenziale del Balcone di mq. 4,41;

Il quarto piano è adibito a Zona Giorno ed è costituita da una cucina avente una S.U. di mq. 23,00; da una Lavanderia avente una S.U. di mq. 6,32 e da

un bagno avente una S.U. di mq. 5,45 a cui bisogna aggiungere il 30% della Superficie Non Residenziale della terrazza a livello pari a mq. 14,90.-

L'alloggio a terzo e quarto piano attico ha una Superficie Commerciale di mq. 123,76.-

L'abitazione in oggetto, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, ha buone rifiniture.

L'immobile in oggetto è stato costruito in assenza della Concessione Edilizia per il quale in data 13/12/1986 Prot. N° 91737 è stata presentata dalla Sig.ra [REDACTED] una domanda di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 47/85, per cui il sottoscritto ha richiesto al Comune di Gela notizie per tale pratica di Condonio Edilizio ed il Comune di Gela, mi ha fornito la nota del 28/02/2012 prot. P06090/2012 con la quale notificava a [REDACTED] (venditrice dell'immobile), che la pratica è stata approvata il 14/02/2012 con parere DO1462, con parere **“favorevole, limitatamente ai piani terzo e quarto, a condizione che produca atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n.10/77”**.

Si comunica che:

- Considerato che l'oblazione versata dall'interessata è congrua per cui non è tenuta a versare nessun conguaglio;
- Considerato che la richiedente ha versato in conto “oneri concessori” la somma al netto di interessi di euro 192,69, la richiedente deve versare la somma a conguaglio di euro 1.014,20 da versare entro trenta giorni dalla data della notifica, che tale somma è stata pagata.

Per quanto riguarda le ulteriori procedure necessarie per il rilascio della Concessione in Sanatoria, si comunica la mancanza della seguente integrazione documentale:

- Attestazione versamento oneri concessori;
- Certificato di idoneità statica poiché quello in atti non riporta i mc.;
- Visura catastale aggiornata;
- Copia del titolo di proprietà;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente; di non avere presentato altre domande di condono; l'elenco delle proprietà immobiliari con l'indicazione delle generalità e il grado di parentela delle persone che le utilizzano oppure a cui sono destinate; Dichiarazione Antimafia;
- Atto unilaterale d'obbligo da stipularsi ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/77;
- Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L.15/68;
- Atto notorio attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale del proprietario;
- Parere igienico sanitario;
- Ricevuta di versamento di euro 165,40 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia;
- N 2 marche da bolla da euro 14,62;
- N 1 marca da bollo da euro 1,04 ogni quattro facciate degli elaborati grafici.

Si fa notare inoltre che a quarto piano attico la veranda coperta annessa al vano soggiorno cucina, come il bagno, non risultano negli elaborati progettuali presentati a corredo della domanda di condono edilizio, per cui sono stati realizzati in epoca successiva e quindi non rientrano in sanatoria edilizia è stando alla vigente normativa edilizia non possono essere sanati.

*CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL
VENTENNIO PRECEDENTE*

Bene di proprietà di [REDACTED]

Dal Certificato Ipotecario n.ro CL 123239 anno 2015 rilasciato dalla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'abitazione a terzo e quarto piano, oggetto di pignoramento, sita in Gela nella Via Imola n° 5 (Ex. Via Monza N° 110) risultante nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 537 Sub. 5 Cat. A/4, Classe terza Vani 4,5 mq.104 Rendita Euro. 198,71.-

Intestata in catasto come segue:

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza:

Abitazione a terzo e quarto piano sita in Gela nella Via Monza N° 110 risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 182 particella 537 Sub. 5.

Detto immobile è di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota

di 1/2 della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] (TO) il 08/05/1972, per averli acquistati, giusta atto pubblico di compravendita Rep.98644/20507, ricevuto il 08/05/2007 dal Notaio Giuseppe Cancellieri da Gela e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il [redacted] ai nn.7935/6015, da potere di [redacted] nata a Gela il [redacted]; [redacted] Concetta Maria nata a Gela il [redacted] e [redacted] Gaetano nato a [redacted] il [redacted] per 1/3 cadauno; ai predetti danti causa, il cespite è pervenuto, in forza della denuncia di Successione presentata presso l'ufficio del registro di Gela il [redacted] al N° 747 Volume 156, in morte di [redacted] [redacted] e deceduto il [redacted] e trascritto all'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliari il 13/06/1998 ai numeri 4951/4204.

Al Sig. [redacted] nato a Gela il [redacted] intera area libera soprastante il secondo piano è prevenuta in virtù dell'atto di vendita ricevuto in Gela dal Notaio Renato Mattina in data 27/06/1975 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 22/07/1975 ai numeri 6911/6019 da potere di [redacted] maritata [redacted] nata a [redacted] [redacted] l'immobile su cui sorge l'area suddetta è annotato in catasto al foglio 182 particella 537.

Formalità pregiudizievoli

Risultano, a carico dell'immobile sopra descritto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 16/05/2007 ai nn.7937/1178, a favore della Deutsche Bank S.p.A. con sede in Milano (C.F.08226630153),

e contro [redacted] nato a [redacted] (CL) il [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] nata a [redacted] [redacted] per 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] per il montante di euro 90.000,00 (sorte capitale euro 50.000,00 durata anni 20), e con formalità del 18/06/2007 Registro Particolare.1425 Registro Generale N° 9588 con formalità di riferimento Registro Particolare N° 1178 del 16/05/2007; gravante sul cespite su descritti per la quota di 1/1 della proprietà di [redacted]

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/04/2015 ai nn.3036/2556, in favore della Deutsche Bank S.p.A. con sede in Milano (C.F.08226630153), e contro [redacted] nato a [redacted] (CL) il [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] nata a [redacted] (TO) il 08/05/1972 per 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] gravante sul cespite su descritto per la quota di 1/1 della proprietà.

Per quanto suddetto, per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.

a)- 1/1 della piena proprietà della abitazione a terzo e quarto piano attico, sito in Gela nella Via Imola N° 5 (Ex. Via Monza N° 110) distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 537 Sub.5 Cat. A/4, Classe terza Vani 4,5 mq.104 Rendita Euro. 198,71; Confinante ad Ovest con la Via Imola da cui

trova accesso dal civico 5, a Nord ed a Est con la particella 538, e a Sud con la particella 536.-

Tale abitazione risulta pignorata per la quota 1/1 in piena proprietà ai coniugi [REDACTED]

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona C2 (Zona semicentrale) ove ricade l'immobile in oggetto (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2016), tenuto conto delle sua consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua configurazione planimetrica, alla sua ubicazione, che è ottimante collegata alla rete viaria urbana ed extraurbana, alla presenza di opera di urbanizzazione primarie (acqua, luce, gas, telefono e strade), che si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione, per l'immobile oggetto di stima, sono stati rilevati per immobili simili, i seguenti valori unitari per i seguenti fabbricati:

1- Abitazione civile a terzo e quarto piano attico di Via Imola N° 5:

Per la valutazione di questi immobili occorre ricordare quanto detto in premessa e cioè che tale immobile è stato costruito abusivamente, per cui è stata presentata la domanda di condono edilizio citata in premessa, che la stessa non ha ancora ottenuto definizione con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, che per definire tale pratica si prevede una spesa di €. 3.000/00.-

Per tale destinazione la quotazione immobiliari OMI riferita al 1° semestre 2016 riporta i seguenti valori:

- Abitazione civile €/mq. 650,00 Minimo e 950,00 Massimo

Trattandosi di una abitazione, con finiture buone, per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha adottato un valore medio di €. 800,00 al metro quadro per il l'abitazione a terzo e quarto piano attico.

Ottenendo il più probabile valore di mercato all'attualità per l'abitazione in oggetto è pari ad €. 99.008,00 così ottenuto:

Valore Fabbricati:

mq. 123,76 x €/mq. 800,00 = €. 99.008,00

In conclusione la quota di 1/1 in piena proprietà della abitazione a terzo e quarto piano attico, sito in Gela nella Via Imola N° 5 distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 537 Sub.5 ha un valore complessivo di €. 99.008,00.-

Dalla cifra così ottenuta bisogna detrarre la somma di €. 3.000/00 occorrente per la definizione della pratica di Condono Edilizio in Sanatoria, per cui il valore dell'immobile diventa di €. 96.008,00 arrotondato ad €. 96.000/00.-

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, **L'abitazione a primo piano, oggetto della presente perizia è di Classe Energetica F, come risulta dall'attestato di prestazione energetica allegato alla presente .-**

Predisposizione del piano di vendita



Si predispose la vendita dei beni pignorati dividendoli in uno unico lotto, in quanto l'abitazione a terzo e quarto piano attico costituiscono una unica unità immobiliare.-

LOTTO N° 1:

La quota di 1/1 in piena proprietà della abitazione a terzo e quarto piano attico, sito in Gela nella Via Imola N° 5 (Ex. Via Monza N° 110) distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 537 Sub.5 Cat. A/4, Classe terza Vani 4,5 mq.104 Rendita Euro. 198,71; Confinante ad Ovest con la Via Imola da cui trova accesso dal civico 5, a Nord ed a Est con la particella 538, e a Sud con la particella 536.-

L'immobile viene venduto nello stato in cui si trova, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Valore del Lotto €. 96.000,00

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 16/05/2007 ai nn.7937/1178, a favore della Deutsche Bank S.p.A. con sede in Milano (C.F.08226630153), e contro [redacted] nato a [redacted] (CL) il [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] nata a [redacted] (O) il [redacted] per 1/2 in regime di comunione legale con Salerno Gaetano, per il montante di euro 90.000,00 (sorte capitale euro 50.000,00 durata anni 20), e con formalità del 18/06/2007 Registro Particolare 1425 Registro Generale

N° 9588 con formalità di riferimento Registro Particolare N° 1178 del 16/05/2007; gravante sul cespite su descritti per la quota di 1/1 della proprietà di [REDACTED]

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 14/04/2015 ai nn.3036/2556, in favore della Deutsche Bank S.p.A. con sede in Milano (C.F.08226630153), e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CL) il [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] nata a Courgnè (TO) il [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] gravante sul cespite su descritto per la quota di 1/1 della proprietà.

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Copie mappa;
- 3- Visura storica Catastale;
- 4- Fotografie;

- 5- Planimetria Catastale;
- 6- Planimetria corrispondente allo stato attuale dell'abitazione a terzo e quarto piano attico di Via Imola N° 5 ;
- 7- Attestato di prestazione energetica;
- 8- Specifica delle competenze.

Gela li

Il C.T.U.
(Geom. Giuseppe Oliva)

