

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo N. 23/2020 R.G.Es.

promosso da

Intesa Sanpaolo S.p.A.

contro

Debitori esecutati

Relazione Tecnica d'Ufficio

C.T.U. dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

Tel. 3403937797

5 Febbraio 2021

**Nell'allegato n. 11 le ricevute dell'invio
della relazione tecnica d'ufficio alle parti**

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es., promosso da **Intesa Sanpaolo S.p.A.** contro **debitori esegutati** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identificare 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; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- b) *Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*
- c) *Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *Accertare 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;*
- e) *Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le*

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

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, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- h) Accertare 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) Evidenziare 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; fornire 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.);*
- j) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- k) Indicare 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;*
- l) Allegare 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;*
- m) Accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- n) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- o) Verificare 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 quota;*
- p) Accertare, altresì, 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 provvedere a redigerlo.*

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

1. Incarico

Con ordinanza del 23/07/2020, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 sez. A dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 11/11/2020 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che gli immobili pignorati da accertare e valutare, oggetto della presente procedura, si trovano nel Comune di Niscemi in via Galileo Galilei n. 135, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1534, sub. 3 e sub. 5.

3. Operazioni peritali

Il CTU ha convocato le parti sui luoghi di causa per il 09/12/2020 a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (alleg. n. 1).

Il consulente, recatosi sul posto il giorno stabilito, non ha potuto effettuare il sopralluogo a causa dell'assenza dei proprietari.

Lo scrivente ha fissato un nuovo appuntamento per il 29/12/2020 avvisando le parti a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (allegato n. 2), ma anche questo tentativo non è andato a buon fine per l'assenza dei debitori.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Il CTU, per il tramite dell'Avv. F. Bennici, ha concordato telefonicamente di effettuare il sopralluogo per il 21/01/2021 alle ore 10, avvisando l'Avvocato dei creditori a mezzo pec. Sul posto il consulente ha avuto la presenza della madre dell'esecutata e dell'Avv. F. Bennici. Lo scrivente ha visionato gli immobili, fatto gli opportuni rilievi e redatto il verbale (allegato n.3).

Tra il 12/11/2020 ed il 27/01/2021 il CTU ha reperito i documenti necessari per rispondere ai quesiti del mandato, quali: la planimetria e le visure catastali, gli atti notarili, le trascrizioni e le iscrizioni nei Registri Immobiliari. Ha altresì verificato la situazione urbanistica dell'immobile.

4. Risposte ai quesiti del mandato

a) Identificare 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; verificare 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

Gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento che si estende su quattro piani fuori terra (dal primo al quarto) ed un

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

garage. Si precisa che il quarto piano è un sottotetto. Alla rimessa si accede dalla via Galileo Galilei (al numero civico 135), invece l'ingresso dell'abitazione si trova sulla via La Lumia. Di fatto questo stabile confina con la via G. Galilei, con la via La Lumia e con altre proprietà (figg. 1 e 2). Internamente l'appartamento, in condizioni normali di conservazione, è così costituito: al primo piano da un vano ed un bagno; al secondo piano da due vani, un bagno ed una cameretta finestrata; al terzo piano da un ampio salone e un bagno; al quarto piano il sottotetto utilizzato come ripostiglio. I vari piani sono collegati tra loro da una scala interna che arriva al sottotetto e permette di accedere al garage situato a piano terra.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi (allegato n. 5):

- al foglio 33, particella 1534, sub. 5; categoria A/3; classe 2; vani 6; superficie catastale: totale 177 mq, escluse aree scoperte 170 mq; rendita euro 204,52;
- al foglio 33, particella 1534, sub. 3; categoria C/6; classe 2; superficie catastale 33 mq; rendita euro 138,05.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

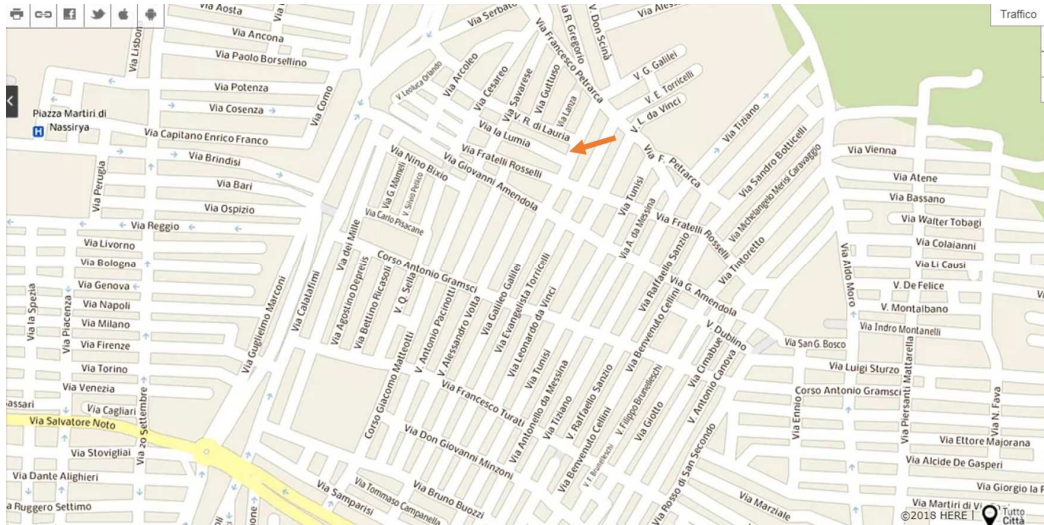


Fig. 1 Mappa stradale della zona in cui è presente l'immobile



Fig. 2 Vista dall'alto della zona in cui è presente l'immobile

I debitori eseguiti sono sposati in regime di comunione legale della famiglia e sono proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno dei beni pignorati.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

b) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima

I beni sono divenuti di proprietà dei debitori esegutati in virtù dell'atto di compravendita rep. n. 44736/15492 del 16/10/2007, a rogito del Notaio Filippo Ferrara, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Caltanissetta - in data 19/10/2007 ai nn. 16255 registro generale e 11574 registro particolare da potere dei sig.ri L.S. e T.R..

Ai sig.ri L.S. e T.R. gli immobili sono pervenuti per aver edificato su un terreno acquistato con atto a rogito del Notaio Calogero Costa del

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

01/08/1968, registrato a Caltagirone al n. 2882 e trascritto a Caltanissetta ai numeri 15249/13563, il 01/10/1968.

È accertata la completezza delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dal punto di vista catastale per il bene censito al foglio 33, part. 1534, sub 3, è avvenuto quanto segue (allegato n. 5):

- il 9/11/2015 è stata inserita la superficie dell'immobile;
- variazione del 16/10/2013 protocollo n. CL0083597 in atti dal 16/10/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 19407.1/2013);
- variazione toponomastica del 20/01/1995, standardizzazione indirizzi con dichiarazioni I.C.I. (n. 900001.1/1994);
- variazione del quadro tariffario in data 01/01/1994;
- variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992.

Per l'immobile censito al foglio 33, part. 1534, sub 5, si è avuto:

- il 09/11/2015, inserimento della superficie dell'immobile;
- variazione toponomastica del 11/10/2002 protocollo n. 132473 (n. 4285.1/2002);
- variazione toponomastica dell'abitazione del 14/04/1997, divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00099.1/1997).

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

- c) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

La documentazione agli atti, integrata con quella reperita dal CTU, è esaustiva per consentire un completo accertamento.

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

Gli immobili risultano accatastati, le planimetrie presenti al Catasto (allegato n. 7) sono conformi allo stato dei luoghi, verificato dal CTU nel corso del sopralluogo del 21/01/2021.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato n. 6), sono state trovate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni per il bene in esame:

1. Iscrizione contro del 19/10/2007 – Registro Particolare 3227, Registro Generale 16256, Notaio Filippo Ferrara, Repertorio

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

44737/15493 del 16/10/2007 - Ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;

2. Trascrizione contro del 06/05/2020 - Registro Particolare 2646,
Registro Generale 4344, Autorità emittente Tribunale di
Caltanissetta, Repertorio 217 del 05/03/2020 - Atto esecutivo o
cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

f) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per effetto del P.R.G. adottato, l'immobile ricade in zona B1 tessuti urbani completati e/o in via di completamento.

g) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Per gli immobili in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Niscemi la concessione edilizia con atto amministrativo numero 1590 del 01/10/2009.

h) Accertare 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

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

i) Evidenziare 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; fornire 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.)

Abitazione su quattro piani per complessivi 178 mq, di un fabbricato sito ad angolo tra la via Galileo Galilei e la via La Lumia, nel Comune di Niscemi, composta da 6 vani catastali ed un garage a piano terra di 33 mq.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

- j) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

La stima dell'immobile in questione è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Considerando l'immobile in oggetto, la superficie commerciale coperta risulta pari a 170 mq. A questa occorre aggiungere la superficie dei balconi, che sommano complessivamente 26 mq, la cui corrispondente misura omogeneizzata risulta 7,6 mq.

Ne segue che la superficie commerciale totale del bene risulta essere, sommando i due valori trovati e arrotondando il risultato, 178 mq.

Per la stima sono stati individuati tre immobili simili, utili per poter effettuare il confronto.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Procedendo con i calcoli si ha:

Tabella dati					
Id	Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
PRZO	Prezzo offerta	90.000	70.000	50.000	
RSA	Rapp. strum. allineamento	0,965	0,965	0,965	
PRZ	Prezzo reale	86.850	67.550	48.250	
S	Superficie commerciale	180 mq	120 mq	105 mq	178 mq
RIM	Garage	0	0	0	1
STM	Stato di manutenzione	2	1	1	2
PAN	Panorama/Esposizione	0	2	1	1

Tabella prezzi marginali					
Id	Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
PRZ	Prezzo reale	86.850	67.550	48.250	
S	Superficie commerciale	180 mq	120 mq	105 mq	178 mq
PRZM	Prezzo medio (euro/mq)	482.5	562.92	459.52	
Prezzo marginale					459.52

Tabella di valutazione Comparabile A				
Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			86.850
S	Superficie commerciale	-2.0 mq	459.52	-919.04
RIM	Garage	1	20.000	20.000
STM	Stato di manutenzione	0	15.000	0
PAN	Panorama/Esposizione	1	10.000	10.000
Prezzo corretto				115.931

Tabella di valutazione Comparabile B				
Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			67.550
S	Superficie commerciale	58 mq	459.52	26.652
RIM	Garage	1	20.000	20.000
STM	Stato di manutenzione	1	15.000	15.000
PAN	Panorama/Esposizione	-1	10.000	-10.000
Prezzo corretto				119.202

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

Tabella di valutazione Comparabile C				
Id	Prezzo e caratteristiche	Differenza	Prezzo marginale	Valorizzazione (euro)
PRZ	Prezzo reale			48.250
S	Superficie commerciale	73 mq	459.52	33.545
RIM	Garage	1	20.000	20.000
STM	Stato di manutenzione	1	15.000	15.000
PAN	Panorama/Esposizione	0	10.000	0
Prezzo corretto				116.795

Per verificare la bontà dei prezzi corretti ottenuti, si calcola la divergenza percentuale assoluta (che non deve essere superiore al 5%):

$$d\% = (119.202 - 115.931) : 115.931 \times 100 = 2,82\%$$

minore del 5%, quindi accettabile.

Il valore della stima del subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, che è uguale a:

$$(115.931 + 119.202 + 116.795) : 3 = 117.309,33 \text{ euro}$$

Per cui, arrotondando, il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **117.000 euro**.

k) Indicare 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

Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

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

La documentazione fotografica è presente nell'allegato n. 4 e nel cd-rom depositato con la relazione tecnica.

Le planimetrie catastali sono riportate nell'allegato n. 7.

- m) Accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

I beni pignorati appartengono per intero (1/2 ciascuno) ai debitori esecutati.

- n) Accertare 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

Dalla documentazione in atti, si desume che i beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

- o) Verificare 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 quota

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si deduce che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, così come è stata accertata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

- p) Accertare, altresì, 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 provvedere a redigerlo

L'immobile non risulta censito dal punto di vista energetico. Il CTU ha redatto l'attestato di certificazione energetica (allegato n. 8) da cui è scaturito che appartiene alla classe energetica "G".

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare N. 23/2020 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, si è riuscito a determinare, oltre a quanto altro richiesto, che i beni del procedimento esecutivo in esame, siti nel Comune di Niscemi, al foglio 33, part. 1534, sub. 5 e sub 3, risultano essere di proprietà dei debitori esecutati per quote ½ cadauno.

Il loro valore si stima in **117.000,00 euro** (centodiciassette mila euro).

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 05 febbraio 2021

In fede


dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Elenco allegati:

1. Comunicazione sopralluogo
2. Comunicazione seconda data sopralluogo
3. Verbale delle operazioni peritali
4. Documentazione fotografica
5. Visure catastali attuali e storiche
6. Ispezione ipotecaria
7. Planimetrie catastali
8. Certificazione APE
9. Generalità dei debitori esecutati
10. Documentazione spese CTU
11. Ricevute invio relazione alle parti