

**TRIBUNALE DI GELA**

**PROC.ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 90/2017 PROMOSSA DA**

**CONTRC**

=====

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

=====

**Premesso:**

Che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano, convocava per l'udienza del 29 marzo 2017 e dava mandato al C.T.U. Ingegnere Francesco Giudice, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 408 per la redazione di **Perizia Tecnica**, al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti;(all.1)

- a)= *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, identificandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopraluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopraluogo 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 essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c)= *accerti l'esatta provenienza del bene, 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 gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in casonegativo, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì , in caso di difformità o di mancanza di idoneità planimetrica del bene, alla sua correzione o redazione;*

*f)= accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

*g)= indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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, indicandone le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione);*

*INOLTRE*

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano ha invitato il sottoscritto C.T.U. di redigere la relazione di stima norma dell'art.173 bis, disp. Att. C.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti intervenuti e al debitore, anche se non costituito) nonché a depositare in cancelleria l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le



caratteristiche di cui alle allegate “indicazioni” che consentano, in caso di vendita del bene, la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell’art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

**Premesso quanto sopra:**

Con posta certificata del 16 ottobre 2017 il sottoscritto ing. Francesco Giudice comunicava agli aventi causa che in data 24 ottobre 2017 alle ore 15, si sarebbe recato sul posto per dare inizio alle operazioni peritali del Proc. esecutiva immobiliare n. 90/2015 R.G. **(all.2)**

In occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali oltre che al sottoscritto C.T.U si presentava \_\_\_\_\_ mentre nessuno si presentava da parte dell \_\_\_\_\_

**RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE**

Completate le operazioni di sopralluogo ed acquisita tutta la documentazione necessaria il sottoscritto C.T.U. così risponde ai quesiti del Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Gela:

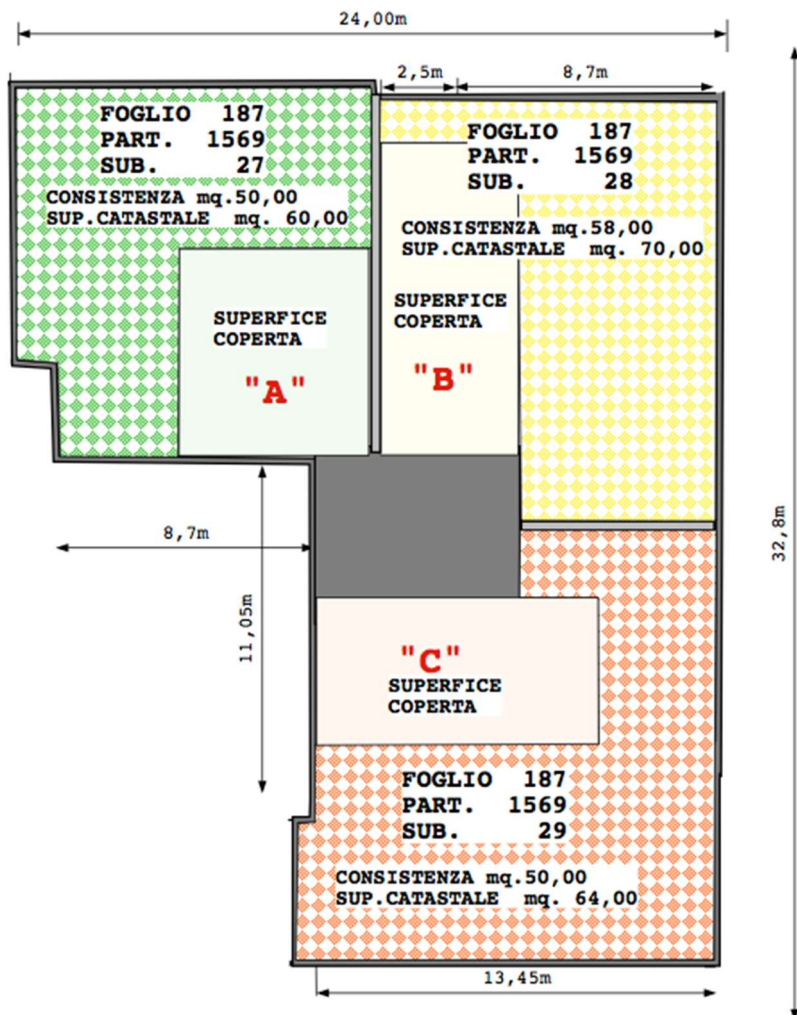
*1)= **Quesito a)**= (identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, identificandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti);*

I beni pignorati costituiscono nell’insieme tre tettoie sul terrazzo di copertura di un edificio per civile abitazione sito a Gela tra la via Tevere e la via Ticino autorizzato dall’Amministrazione Comunale con concessione n. 52 del 03-07-08.

Più specificatamente le tre terrazze sono state autorizzate con provvedimento



autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 con variante in corso d'opera alla stessa precedente concessione n. 52 del 03-07-08;(all 3a,3b,3c,3d,)erealizzate entro il novembre 2009:



In catasto le tre tettoie/deposito sono così definite

Tettoia/deposito di sud-ovest:

Foglio 187 , particella 1569, sub 27, consist. mq.50,00, sup catastale mq.60,00

Tettoia/deposito di nord-ovest:

Foglio 187 , particella 1569, sub 28, consist. mq.58,00, sup catastale mq.70,00

Tettoia/deposito ad est:

Foglio 187 , particella 1569, sub 29, consist. mq.50,00, sup catastale mq.64,00



Così come si evince dalle planimetrie e dalle visure allegate. **(all. 4a.4b.e 4c)**

In sede di sopralluogo si è potuto accedere alle terrazze poste ad ovest, definite in catasto con i sub 27 e 28 e se ne è verificata la perfetta corrispondenza e conformità sia con il provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 dell'Amministrazione Comunale sia con i riferimenti catastali (ambidue allegati).

Il sottoscritto perito non è potuto accedere alla tettoia/deposito posta ad est in quanto la stessa risultava chiusa a chiave e da infissi nel contorno, comunque per quanto potuto accertare dall'esterno la stessa risulta essere conforme con il provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 dell'Amministrazione Comunale sia con i riferimenti catastali (ambidue allegati).

**2)= *Quesito b)***=(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);

I beni pignorati sono stati realizzati entro il novembre 2009 esono **“interamente”** di proprietà **\_\_\_\_\_** e **\_\_\_\_\_** in Gela; **\_\_\_\_\_** costituiscono, come sopra scritto, tre tettoie sul terrazzo di copertura di un edificio per civile abitazione sito a Gela tra la via Tevere e la via Ticino autorizzato dall'Amministrazione Comunale all' **\_\_\_\_\_** con concessione n. 52 del 03-07-08.e variante in corso d'opera con autorizzazione n. 243 del 26 novembre 2013 come si evince dalle visure catastali in data 15/12/2017 allegate alla presente (all. 4a.4b.e 4c)

**3)= *Quesito c)***=(accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento);



Le tre terrazze sono state autorizzate con provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 e sono state catastate in data 09/11/2015 da allora non sono intervenute variazioni come dimostrato dalle visure del 15/12/2017;

*4)= **Quesito d)**=(precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;)*

La certificazione allegata (autorizzazione n. 243 del 26 novembre 2013 dell'Amministrazione comunale e visure e le planimetrie catastali in data 15/12/2017) allegate alla presente confermano la completezza della documentazione;

*5)= **Quesito e)**=(accerti se gli 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 idoneità planimetrica del bene, alla sua correzione o redazione);*

Le tre terrazze sono state autorizzate con provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 e sono state catastate in data 09/11/2015 da allora non sono intervenute variazioni come dimostrato dalle visure del 15/12/2017;

In catasto le tre tettoie/deposito sono così definite

Tettoia/deposito di sud-ovest:

Foglio 187 , particella 1569, sub 27, consist. mq.50,00, sup. catastale mq.60,00

Tettoia/deposito di nord-ovest:

Foglio 187 , particella 1569, sub 28, consist. mq.58,00, sup. catastale mq.70,00

Tettoia/deposito ad est:

Foglio 187 , particella 1569, sub 29, consist. mq.50,00, sup. catastale mq.64,00



Così come si evince dalle planimetrie e dalle visure allegate.(all. 4a.4b.e 4c)

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

Con ordinanza del 30 luglio 2013 ,a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24/07/2013 (R.G. 746/2013) la Dottoressa Francesca Vortali accoglieva il ricorso proposto da \_\_\_\_\_ e concedeva il sequestro dei beni mobili ed immobili di proprietà della

\_\_\_\_\_ fino al limite di €. 110.000,00 (**all.5**)

Con annotamento di repertorio 746 del 12/08/2013 trascriveva a favore di

\_\_\_\_\_ nato a Gela il \_\_\_\_\_ contro

\_\_\_\_\_ Società Unipersonale A.R.L. con sede in Gela

il sequestro dei seguenti beni fino al limite di €. 110,000,00 ( **all. 6**)

**1)= Foglio 187 , particella 1569, sub 27**, consist. mq.50,00, sup catastale  
mq.60,00

Tettoia/deposito di nord-ovest: Via tevere n. 125

Capitale €. 65.000,00      Ipoteca €. 50.000,00

**2)= Foglio 187 , particella 1569, sub 28**, consist. mq.58,00, sup catastale  
mq.70,00

Tettoia/deposito di nord-ovest: Via tevere n. 125

Capitale €. 70.000,00      Ipoteca €. 60.000,00

**3)= Foglio 187 , particella 1569, sub 29**, consist. mq.50,00, sup catastale  
mq.64,00

Tettoia/deposito di nord-ovest: Via Tevere n. 125

Capitale €. 65.000,00      Ipoteca €. 50.000,00



7)= **Quesito g** (*indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*);

I beni pignorati costituiscono nell'insieme tre tettoie sul terrazzo di copertura di un edificio per civile abitazione sito a Gela tra la via Tevere e la via Ticino autorizzato dall'Amministrazione Comunale con concessione n. 52 del 03.07.08. Più specificatamente le tre terrazze sono state autorizzate con provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 con variante in corso d'opera alla stessa precedente concessione n. 52 del 03-07-08; (**all 3a,3b,3c,3d,**) e realizzate entro il novembre 2009 e sono catastate nella categoria C2 (deposito)

8)= **Quesito 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, indicandone le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione)*);

Le tre tettoie/deposito con le annesse terrazze sono state autorizzate con provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 con variante in corso d'opera alla stessa precedente concessione n. 52 del 03-07-08;(**all 3a,3b,3c,3d,**) e realizzate entro il novembre 2009:

In sede di sopralluogo si è potuto accedere alle terrazze poste ad ovest, definite in catasto con i sub 27 e 28 e se ne è verificata la perfetta corrispondenza e conformità sia con il provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 dell'Amministrazione Comunale sia con i riferimenti catastali (ambidue allegati).





Il sottoscritto perito non è potuto accedere alla tettoia/deposito posta ad est in quanto la stessa risultava chiusa a chiave e da infissi nel contorno, comunque per quanto potuto accertare dall'esterno la stessa risulta essere conforme con il provvedimento autorizzativo n. 243 del 26 novembre 2013 dell'Amministrazione Comunale sia con i riferimenti catastali (ambedue allegati).

### **RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto perito in totale congruenza con l'art. 173 bis (codice di procedura civile) ha condotto un'accurata e puntuale analisi del mercato immobiliare della zona con lo studio della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della "Agenzia delle Entrate" riferita al primo semestre dell'anno 2017 (l'ultimo disponibile) nella zona C2 semicentrale compresa tra Via Crispi e via Venezia (codice di zona C2- microzona catastale 2)

L'Agenzia delle Entrate per la tipologia edilizia ipotizzata (abitazioni civili), per la zona (versante nord della collina –meno pregiata della zona più a sud) da dei valori compresi tra 750 e 1000 €/mq. della superficie netta degli appartamenti sottostanti.

Il valore delle terrazze viene dato dalla superficie catastale per un mezzo del valore degli appartamenti per cui da una puntuale ed accurata analisi delle medie ponderali condotta dallo scrivente risulta in definitiva un valore medio pari a:

-valore medio della quotazione delle banche forniti dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta:

Quotazione media pari a  $800/2 = 400$  €/mq



Lo stesso sottoscritto perito ,inoltre, ha ritenuto opportuno per una completezza d'indagine condurre una ricerca sui valori immobiliari posti a base dei rogiti notarili negli ultimi anni nella zona che hanno confermato tale stima per cui:

1)= Foglio 187 , particella 1569, sub 27, sup. catastale mq.60,00

mq.catastali 60,00x400,00 €/mq = €. 24.000,00

2)=Foglio 187 , particella 1569, sub 28, sup catastale mq.70,00

mq.catastali 70,00x400,00 €/mq = €. 28.000,00

3)=Foglio 187,particella 1569, sub 29, sup catastale mq.64,00

mq.catastali 64,00x425,00 €/mq = €. 25.600,00

-----  
sommano in totale €. 77.600,00

*IL VALORE VENALE DI MERCATO DELLE TRE TERRAZZE OGGETTO DI  
CAUSA VALE PERTANTO:*

***in c.t. 77.600,00***

***diconsi euro settantasettemilaseicentoa***

Quanto sopra in esecuzione del mandato conferitomi.

Gela 08 febbraio 2018

Il C.T.U

Ing. Francesco Giudice

