

ING. GIUSEPPE MORSELLI
via Austria, 1 – 93012 Gela (CL)
tel. 0933 937202 – 393 2929 103

**Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
del Tribunale di Gela**

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 58/2017 R.G. Es.

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

(Avv. [redacted])

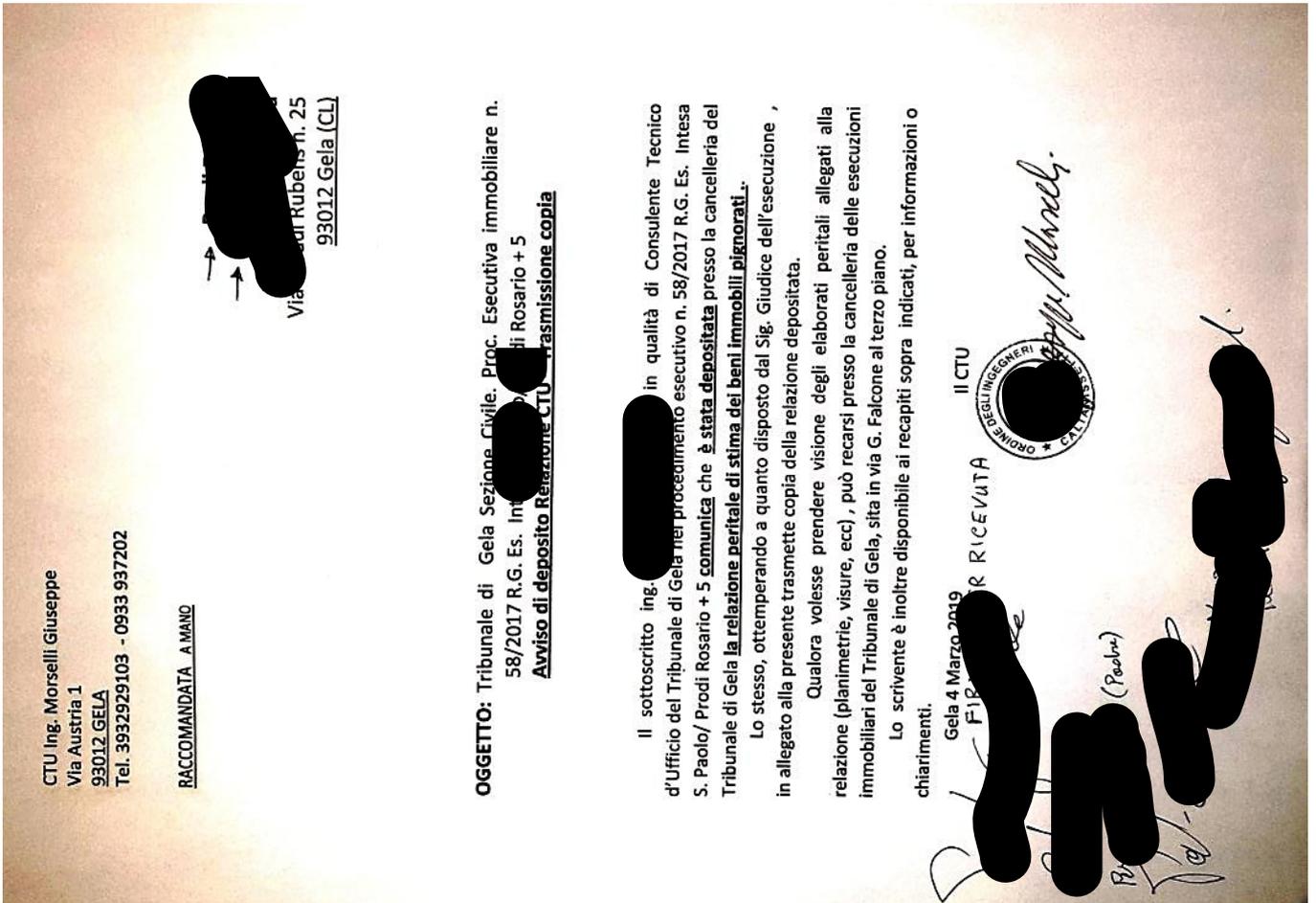
Contro

[redacted] + 5



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. [redacted]



PREMESSA

In data 08.11.2018 io sottoscritto Ing. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 356, già nominato consulente tecnico d'ufficio, comparivo davanti al Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano, che per il procedimento in epigrafe, mi conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1)** *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.*
- 2)** *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.*
- 3)** *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i/, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 4)** *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- 5)** *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;*
- 6)** *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 7)** *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*



urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- 8)** *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;*
- 9)** *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;*
- 10)** *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.);*
- 11)** *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 sanatori ;*
- 12)** *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*



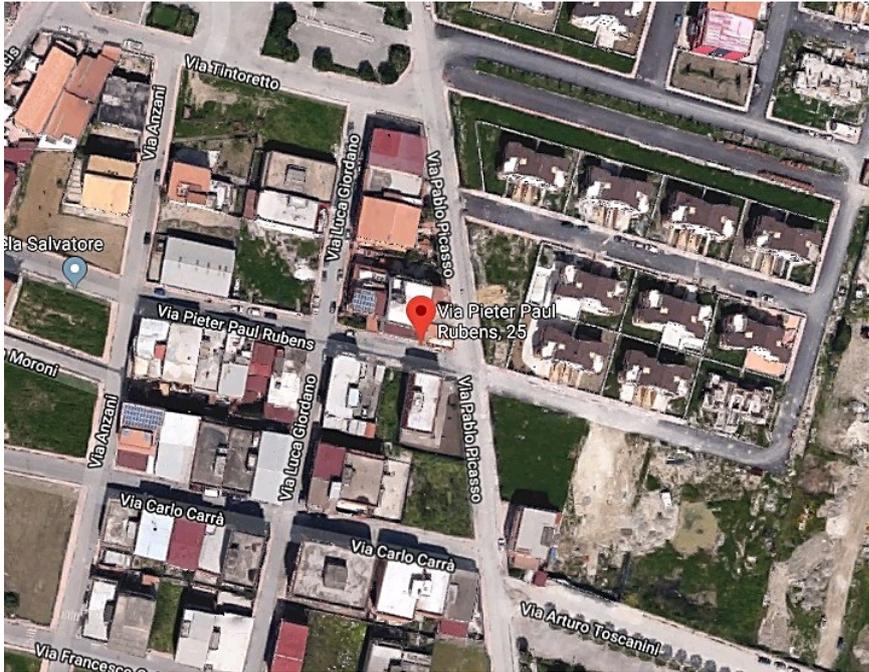
realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

- 13)** *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;*
- 14)** *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;*
- 15)** *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.13 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- 16)** *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;*
- 17)** *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.*

Esaminata la documentazione in atti, **eseguiti** sopralluoghi e rilievi presso gli immobili, **svolte** ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso gli uffici del settore edilizia-urbanistica del comune di Gela con richiesta e ritiro di documenti , **acquisite** visure e planimetrie catastali , dati urbanistici ed informazioni ed **elaborati i dati** rispondo ai quesiti come di



██████████	EMANUELE nato a GELA (CL) il 21/12/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████	GIUSEPPE nato a GELA (CL) il 08/04/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████	IOLANDA nata a GELA (CL) il 16/06/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████	LUCA nato a GELA (CL) il 02/08/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████	ROSA nata a GELA (CL) il 24/07/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████	ROSARIO nato a GELA (CL) il 21/10/██████████	██████████	Proprieta'	10/15



Gela. Aerofoto della zona con indicazione del fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto di esecuzione

E' accertata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ad eccezione di:

- 1) La Planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto.
- 2) Le quote di proprietà non sono di 1/6 per ciascuno dei debitori ma sono quelle riportate nel superiore prospetto.

2) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEL BENE

(Quesito 2: 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 tre immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà indivisa dei debitori come specificato nel seguente prospetto.

Nominativo e denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
----------------------------	----------------	------------	-------



██████████ EMANUELE nato a GELA (CL) il 21/12/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████ GIUSEPPE nato a GELA (CL) il 08/04/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████ IOLANDA nata a GELA (CL) il 16/06/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████ LUCA nato a GELA (CL) il 02/08/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████ ROSA nata a GELA (CL) il 24/07/██████████	██████████	Proprieta'	1/15
██████████ ROSARIO nato a GELA (CL) il 21/10/██████████	██████████	Proprieta'	10/15

3) VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

(Quesito 3. *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i/, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*)

Provenienza dei beni

Agli esecutati sigg. ██████████ Rosario, ██████████ Giuseppe, ██████████ Emanuele, ██████████ Rosa, ██████████ Iolanda e ██████████ Luca gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti per successione legittima alla rispettiva moglie (di ██████████ Rosario) e madre (degli altri esecutati) ██████████ Maria, nata a Gela (CL) 23/06/1950 codice fiscale: ██████████ ██████████ e deceduta il 14/06/1996, giusta den. n. 266 vo1.164 del 12/03/2001 Ufficio del registro Gela trascritta il 18/03/2003 ai nn.6199/5658.

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Ai coniugi ██████████ Rosario e ██████████ Maria, il terreno su cui à stato realizzato il fabbricato ove ricadono i tre immobili oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita in Gela Notar ██████████ Giacomo Salvatore del 08/11/██████████ trascritto il 18/11/██████████ ai nn.12582/██████████ da potere di ██████████ Giuseppina, nata Gela 15/01/██████████ e ██████████ Giuseppe nato Vittoria 15/04/1920.

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

4) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

(Quesito 4. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo*



accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante)

La documentazione è incompleta. Ho provveduto ad integrarla , facendone richiesta ai competenti uffici , con i seguenti atti e dati:

- Planimetrie catastali , estratto di mappa e visura catastale (**Allegato 1**) , richiesta all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta ;
- Documenti relativi alle domande di condono edilizio estratti dalla documentazione agli atti del Comune di Gela(**Allegato 2**).

5) **REGOLARITÀ CATASTALE**

(Quesito 5. 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)

● **Immobile 1**

E’ regolarmente accatastato. Si rende, però, necessario l’aggiornamento della planimetria catastale in quanto rispetto alla planimetria presentata in catasto il 18/09/1986 sono state apportate modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni.

● **Immobile 2**

E’ regolarmente accatastato. Si rende, però, necessario l’aggiornamento della planimetria catastale in quanto rispetto alla planimetria presentata in catasto il 18/09/1986 sono state apportate modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni.

● **Immobile 3**

E’ regolarmente accatastato. Si rende, però, necessario l’aggiornamento della planimetria catastale in quanto rispetto alla planimetria presentata in catasto il 18/09/1986 sono state apportate modifiche in ampliamento della superficie



edificata .

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

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

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto dell'esecuzione e da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti.

a) ISCRIZIONE N. 1815/1386 del 11/02/2008 nascente atto da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio [REDACTED] Giuseppe del 06/02/2008 rep. n. 99475/25161.

A FAVORE di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino, codice fiscale: 00799960158 (eletto in Torino — piazza San Carlo 156).

CONTRO: [REDACTED] **Rosario** nato a Gela (CL) il 21/10/[REDACTED] [REDACTED] **Emanuele**, nato a Gela (CL) il 21/12/[REDACTED] [REDACTED] **Luca** nato a Gela il 02/08/[REDACTED] (CL) , [REDACTED] **Giuseppe** nato a Gela (CL) 08/04/[REDACTED] **Prodi Rosa** nata a Gela (CL) il 24/07/[REDACTED] e [REDACTED] **Iolanda** nata a Gela (CL) il 16/06/[REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: Società Art. Decor di [REDACTED] Rosario & [REDACTED] - s.n.c. con sede Gela (CL) codice fiscale [REDACTED]

- Mutuo di euro 250.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 375.000.00 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

b) TRASCRIZIONE N. 8679/7427 del 23/00/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n. 628 del 30/06/2017 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Gela.

A FAVORE di Banca Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino

CONTRO [REDACTED] **Rosario** nato a Gela (CL) 21/10/[REDACTED] [REDACTED] **Emanuele**, nato a Gela (CL) il 21/12/[REDACTED] [REDACTED] **Luca** nato a Gela il 02/08/[REDACTED] (CL) , [REDACTED] **Giuseppe** nato a Gela (CL) 08/04/[REDACTED] [REDACTED] **Rosa** nata a Gela (CL) il 24/07/[REDACTED] e [REDACTED] **Iolanda** nata a Gela (CL) il 16/06/[REDACTED]



Da ricerche svolte presso il settore urbanistica del Comune di Gela e per quanto dichiarato dal sig. F. [REDACTED] Rosario risulta che il fabbricato nel quale ricadono gli immobili è stato costruito abusivamente, nel 1977-78 su terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED] Rosario e [REDACTED] Maria. I tre immobili oggetto di esecuzione sono stati concessi dai proprietari coniugi [REDACTED] Rosario e [REDACTED] Maria in comodato d'uso a tre figli come di seguito descritto.

● **Immobilabile 1** - F. 141 part. 510 sub 3, primo piano

In comodato d'uso al figlio [REDACTED] **Luca** che vi abita con il proprio nucleo familiare dal 2001 circa. Lo stesso ha apportato modifiche interne all'appartamento.

● **Immobilabile 2** - F. 141 part. 510 sub 4, secondo piano

In comodato d'uso al figlio [REDACTED] **Emanuele** che lo abita con il proprio nucleo familiare dal 1995 circa. Lo stesso, nel 2004 circa ha apportato modifiche interne all'appartamento.

● **Immobilabile 3** - F. 141 part. 510 sub 5, terzo piano

In comodato d'uso al figlio [REDACTED] **Giuseppe** che lo ha abitato con il proprio nucleo familiare dal 1996 circa. Lo stesso vi ha apportato modifiche di ampliamento in superficie e volume. Attualmente non vi abita e risiede a Reggio Emilia.

Gli immobili sono stati accatastati nell'anno 1986.

Per ognuno dei tre immobili è stata presentata domanda di condono edilizio come di seguito descritto.

8a) Immobilabile 1 - F. 141 part. 510 sub 3, primo piano

Domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 724/1994 presentata al Comune di Gela dal comodatario/comproprietario [REDACTED] Luca, prot. 13625 del 28.02.1995.

Stato dell'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria

a) L' Oblazione autodeterminata i £ 4.000.000,00 (Lire quattromilioni)



interamente pagata da [REDACTED] Luca.

b) Gli oneri concessori su costo di urbanizzazione e su costo di costruzione non sono stati autodeterminati e non sono stati pagati. Detti oneri sono approssimativamente quantificabili in **€ 5.000.000 circa**.

c) Improcedibilità dell'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il Comune di Gela con nota prot. Gen. N. 52966 del 03.04.2009 notificata a [REDACTED] Luca il 08.04.2009 ha comunicato allo stesso la dichiarazione di improcedibilità della *“ domanda di condono edilizio prot. n.13625-95 del 28/02/1995, inerente il 1° del fabbricato sito n F/18, 25, distinto in catasto al foglio di mappa n.141 p.11a n.510/3, ai sensi e per gli effetti dell'art.2, coi lettera d) della legge 23.12.1996 n.662, per non aver trasmesso, nei termini di legge, la documentazione rito per il completamento della domanda di condono sopra citata”* ed ha specificato che avverso il notificato provvedimento *“ è ammesso fare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro sessanta giorni dalla data in cui l'interessato ne viene a conoscenza”*.

Non risulta che l'interessato abbia fatto ricorso al TAR.

d) Possibilità di richiesta del riesame della pratica di condono edilizio.

Secondo una prassi ricorrente, il [REDACTED] Luca potrebbe chiedere al Comune il riesame della pratica di condono edilizio producendo tutta la documentazione di integrazione richiesta dal Comune con nota prot. N. P03339 del 30.09.2011 che di seguito si elenca:

- *Elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezioni) (in 3 copie), con stralcio di P.R.G. e di P.P.R. ed esatta ubicazione dell'immobile; con Stralcio Tavoleta I.G.M. (scala 1:25.000) con l'individuazione del lotto per immobili ricadenti in area agricola,*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante anno e mese della edificazione dell'opera oggetto di condono edilizio;*
- *Relazione tecnica descrittiva firmata da tecnico abilitato (in 1 copia);*
- *Perizia giurata se il fabbricato supera i 450 mc;*



- *Certificato di Idoneità Statica/Sismica (o Dichiarazione di Mancanza di Pregiudizio Statico nei casi previsti dall'art. 7 della L.R. 26/86);*
- *Fotografie dell'immobile;*
- *Ricevuta avvenuto accatastamento e documentazione di visura catastale aggiornata;*
- *Autocertificazione attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente,*
- *Copia del titolo di proprietà;*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante: - di avere o no presentato altre domande di condono; se esiste denuncia delle forze dell'ordine o dei VV.UU ed eventualmente a nome di chi; elenco delle proprietà immobiliari con l'indicazione delle generalità e grado di parentela delle persone che le utilizzano oppure a cui sono destinate.*
- *redditi dichiarati ai fini IRPEF (anno 1993) dal nucleo familiare.*
- *Stato di famiglia alla data di presentazione della domanda di condono.*
- *Certificato di residenza storico.*
- *Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L. 15/68 per gli effetti della L.724/94 art.39 comma 1 u cpv sostituito dall'art.2 comma 37 lett.b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia).*
- *Autorizzazione allo scarico fognario.*
- *Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure Autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L. R. 11/2010.*
- *Dichiarazione di non aver ricevuto alcuna sanzione e/o comunicazione da parte del competente Ufficio Tecnico Speciale per le Regie Trazzere di Sicilia di Palermo, essendone il legittimo proprietario in forza del rogito notarile (se l'immobile ricade all'interno di una Regia Trazzera).*

L'onere relativo alle competenze tecniche per la produzione della elencata documentazione , incluse le spese per la variazione della planimetria catastale è preventivato in circa € 2.000,00.

e) Oneri per sanatoria amministrativa per le variazioni eseguite in assenza di relativo titolo abilitativo.



Considerato che, come già evidenziato, sono state eseguite variazioni interne all'appartamento oggetto di condono edilizio senza la preventiva autorizzazione, sarà necessario, dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, completare l'iter per la regolarità urbanistico-edilizia presentando istanza di sanatoria amministrativa per la quale occorrerà pagare una sanzione di € 1.000,00 e competenze tecniche preventivabili in circa € 800,00 per complessivi **€ 1.800,00 circa**.

8b) Immobile 2 - F. 141 part. 510 sub 4, secondo piano .

Domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 724/1994 presentata al Comune di Gela dal comproprietario [REDACTED] Rosario, prot. 13624 del 28.02.1995.

Stato dell'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria

a) L' Oblazione autodeterminata i £ 4.000.000,00 (Lire quattromilioni) interamente pagata da [REDACTED] Rosario.

b) **Gli oneri concessori** su costo di urbanizzazione e su costo di costruzione **non sono stati autodeterminati e non sono stati pagati.** **Detti oneri sono approssimativamente quantificabili in € 5.000.000 circa.**

c) Improcedibilità dell'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il Comune di Gela con nota prot. N. 11790-72 del 1.02.2017 notificata a [REDACTED] Rosario il 22.02.2009 ha comunicato allo stesso la dichiarazione di improcedibilità della *“ domanda di condono edilizio prot. n.13624-95 del 28/02/1995, inerente il 2° piano del fabbricato sito n F/18, 25, distinto in catasto al foglio di mappa n.141 p.11a n.510/4, ai sensi e per gli effetti dell'art.2, coi lettera d) della legge 23.12.1996 n.662, per non aver trasmesso, nei termini di legge, la documentazione rito per il completamento della domanda di condono sopra citata”* ed ha specificato che avverso il notificato provvedimento *“ è ammesso fare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro sessanta giorni dalla data in cui l'interessato ne viene a conoscenza”*.



Non risulta che l'interessato abbia fatto ricorso al TAR.

d) Possibilità di richiesta del riesame della pratica di condono edilizio.

Secondo una prassi ricorrente, il ██████████ Rosario potrebbe chiedere al Comune il riesame della pratica di condono edilizio producendo tutta la documentazione di integrazione richiesta dal Comune con nota prot. N. P03242 del 30.09.2011 che di seguito si elenca:

- *Elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezioni) (in 3 copie), con stralcio di P.R.G. e di P.P.R. ed esatta ubicazione dell'immobile; con Stralcio Tavoleta I.G.M. (scala 1:25.000) con l'individuazione del lotto per immobili ricadenti in area agricola,*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante anno e mese della edificazione dell'opera oggetto di condono edilizio;*
- *Relazione tecnica descrittiva firmata da tecnico abilitato (in 1 copia);*
- *Perizia giurata se il fabbricato supera i 450 mc;*
- *Certificato di Idoneità Statica/Sismica (o Dichiarazione di Mancanza di Pregiudizio Statico nei casi previsti dall'art. 7 della L.R. 26/86);*
- *Fotografie dell'immobile;*
- *Ricevuta avvenuto accatastamento e documentazione di visura catastale aggiornata;*
- *Autocertificazione attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente,*
- *Copia del titolo di proprietà;*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante: - di avere o no presentato altre domande di condono; se esiste denuncia delle forze dell'ordine o dei VV.UU ed eventualmente a nome di chi; elenco delle proprietà immobiliari con l'indicazione delle generalità e grado di parentela delle persone che le utilizzano oppure a cui sono destinate.*
- *redditi dichiarati ai fini IRPEF (anno 1993) dal nucleo familiare.*
- *Stato di famiglia alla data di presentazione della domanda di condono.*
- *Certificato di residenza storico.*
- *Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L. 15/68 per gli effetti della L.724/94 art.39 comma 1 u cpv sostituito dall'art.2 comma 37 lett.b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia).*



- *Autorizzazione allo scarico fognario.*
- *Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure Autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L. R. 11/2010.*
- *Dichiarazione di non aver ricevuto alcuna sanzione e/o comunicazione da parte del competente Ufficio Tecnico Speciale per le Regie Trazzere di Sicilia di Palermo, essendone il legittimo proprietario in forza del rogito notarile (se l'immobile ricade all'interno di una Regia Trazzera).*

L'onere relativo alle competenze tecniche per la produzione della elencata documentazione , incluse le spese per la variazione della planimetria catastale è preventivato in circa **€ 2.000,00.**

e) Oneri per sanatoria amministrativa per le variazioni eseguite in assenza di relativo titolo abilitativo.

Considerato che, come già evidenziato, sono state eseguite variazioni interne all'appartamento oggetto di condono edilizio senza la preventiva autorizzazione , sarà necessario, dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, completare l'iter per la regolarità urbanistico-edilizia presentando istanza di sanatoria amministrativa per la quale occorrerà pagare una sanzione di € 1.000,00 e competenze tecniche preventivabili in circa € 800,00 per complessivi **€ 1.800,00 circa.**

8c) Immobile 3 - F. 141 part. 510 sub 5, terzo piano

Domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 724/1994 presentata al Comune di Gela dal comproprietario ██████ Emanuele , prot. 13623 del 28.02.1995.

STATO DELL'ITER PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

a) Della oblazione autodeterminata di £ 2.500.000 (Lire duemilioni cinquecentomila) ██████ Emanuele ha pagato un acconto di £ 2.000.000. Restano da pagare € 258,23.

b) Gli oneri concessori su costo di urbanizzazione e su costo di costruzione **non sono stati autodeterminati e non sono stati pagati.** **Detti oneri comprensivi di interessi sono approssimativamente quantificabili** in **€ 2.200, 00 circa.**



c) Diniego del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il Comune di Gela con nota prot n. 52935 del 03.04.2018 notificata a [REDACTED] Emanuele il 08.04.2008 ha comunicato allo stesso la dichiarazione di improcedibilità della *“ domanda di condono edilizio prot. n.13623-95 del 28/02/1995, inerente il 3° piano del fabbricato sito n F/18, 25, distinto in catasto al foglio di mappa n.141 p.11a n.510/5, ai sensi e per gli effetti dell'art.2, coi lettera d) della legge 23.12.1996 n.662, per non aver trasmesso, nei termini di legge, la documentazione rito per il completamento della domanda di condono sopra citata”* ed ha specificato che avverso il notificato provvedimento *“ è ammesso fare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro sessanta giorni dalla data in cui l'interessato ne viene a conoscenza”*.

Non risulta che l'interessato abbia fatto ricorso al TAR.

d) Possibilità di richiesta del riesame della pratica di condono edilizio.

Secondo una prassi ricorrente, il [REDACTED] Rosario potrebbe chiedere al Comune il riesame della pratica di condono edilizio producendo tutta la documentazione di integrazione richiesta dal Comune con nota prot. N. P03242 del 30.09.2011 che di seguito si elenca:

- *Elaborati grafici descrittivi ed esaustivi delle opere abusive (piante, prospetti e sezioni) (in 3 copie), con stralcio di P.R.G. e di P.P.R. ed esatta ubicazione dell'immobile; con Stralcio Tavoleta I.G.M. (scala 1:25.000) con l'individuazione del lotto per immobili ricadenti in area agricola.*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante anno e mese della edificazione dell'opera oggetto di condono edilizio;*
- *Relazione tecnica descrittiva firmata da tecnico abilitato (in 1 copia);*
- *Perizia giurata se il fabbricato supera i 450 mc;*
- *Certificato di Idoneità Statica/Sismica (o Dichiarazione di Mancanza di Pregiudizio Statico nei casi previsti dall'art. 7 della L.R. 26/86);*
- *Fotografie dell'immobile;*
- *Ricevuta avvenuto accatastamento e documentazione di visura catastale aggiornata;*



- Autocertificazione attestante la conformità dell'immobile originariamente oggetto di sanatoria all'esistente,
- Copia del titolo di proprietà;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita alla data di presentazione della domanda di condono attestante: - di avere o no presentato altre domande di condono; se esiste denuncia delle forze dell'ordine o dei VV.UU ed eventualmente a nome di chi; elenco delle proprietà immobiliari con l'indicazione delle generalità e grado di parentela delle persone che le utilizzano oppure a cui sono destinate.
- redditi dichiarati ai fini IRPEF (anno 1993) dal nucleo familiare.
- Stato di famiglia alla data di presentazione della domanda di condono.
- Certificato di residenza storico.
- Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L. 15/68 per gli effetti della L.724/94 art.39 comma 1 u cpv sostituito dall'art.2 comma 37 lett.b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia).
- Autorizzazione allo scarico fognario.
- Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure Autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L. R. 11/2010.
- Dichiarazione di non aver ricevuto alcuna sanzione e/o comunicazione da parte del competente Ufficio Tecnico Speciale per le Regie Trazzere di Sicilia di Palermo, essendone il legittimo proprietario in forza del rogito notarile (se l'immobile ricade all'interno di una Regia Trazzera).

L'onere relativo alle competenze tecniche per la produzione della elencata documentazione , incluse le spese per la variazione della planimetria catastale, è preventivato in circa **€ 2.000,00.**

e) **INSANABILITÀ** per le variazioni eseguite in assenza di relativo titolo abilitativo.

Come già evidenziato, in data successiva alla istanza di condono edilizio sono state eseguite variazioni con aumento delle superfici e del volume nell'appartamento oggetto di condono edilizio senza la preventiva autorizzazione. **DETTE VARIAZIONI SONO INSANABILI.**

9) SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI



(Quesito 9. *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).*

a) Premesso che:

- I debitori tutti n.q. di terzi datori di ipoteca e comproprietari dei beni pignorati sono:

Nominativo e denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
██████ EMANUELE nato a GELA (CL) il 21/12/██████	████████████████████	Proprieta'	1/15
██████ GIUSEPPE nato a GELA (CL) il 08/04/██████	████████████████████	Proprieta'	1/15
██████ IOLANDA nata a GELA (CL) il 16/06/██████	████████████████████	Proprieta'	1/15
██████ LUCA nato a GELA (CL) il 02/08/██████	████████████████████	Proprieta'	1/15
██████ ROSA nata a GELA (CL) il 24/07/██████	████████████████████	Proprieta'	1/15
██████ ROSARIO nato a GELA (CL) il 21/10/██████	████████████████████	Proprieta'	10/15

- Dalla visura catastale aggiornata risulta che le quote di proprietà dei debitori sono quelle indicate nel superiore prospetto e non, come erroneamente indicato nella documentazione in atti, di 1/6 per ognuno dei debitori .

b) Ho accertato che i beni pignorati sono concessi in comodato d'uso gratuito non registrato come di seguito specificato:

- **Immobile 1** - F. 141 part. 510 sub 3, primo piano

In comodato d'uso al terzo datore di ipoteca e comproprietario ██████ Luca che vi abita con il proprio nucleo familiare dal 2001 circa.

- **Immobile 2** - F. 141 part. 510 sub 4, secondo piano

In comodato d'uso al terzo datore di ipoteca e comproprietario ██████ Emanuele che lo abita con il proprio nucleo familiare dal 1995 circa.

- **Immobile 3** - F. 141 part. 510 sub 5, terzo piano

In comodato d'uso al figlio ██████ Giuseppe che lo ha abitato con il proprio nucleo familiare dal 1996 circa. Lo stesso, però, risiede attualmente a Reggio Emilia . Pertanto l'immobile , nello stato di fatto, non è abitato ed è nella sua disponibilità.



10) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

(Quesito 10. *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.).*

10.a) Immobile 1

- Appartamento a piano primo di mq 126 circa per civile abitazione in Gela (CL) via P. Paul Rubens 25, costituito da salotto-pranzo, 2 camere da letto, cucina abitabile, bagno, corridoio, ripostiglio, balconi) in buono stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 particella 510 sub 3 .

10.b) Immobile 2

- Appartamento a secondo piano di mq 123 circa per civile abitazione in Gela (CL) via P. Paul Rubens 25. Costituito da salotto-pranzo, cucinino, 3 camere da letto, bagno, doppio wc, ripostiglio corridoio, balconi) in buono stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 parti.cella 510 sub 4
- anno di costruzione 1977; ristrutturazione 2004
- stato di conservazione: Buono
- Inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici.

10.c) Immobile 3

- Appartamento a terzo piano di mq 100 circa per civile abitazione in Gela (CL) via P. Paul Rubens 25. Costituito da salotto-pranzo, cucinino, 3 camere da letto, bagno, doppio wc, ripostiglio corridoio, terrazza, balcone) in discreto



stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 particella 510 sub 5

- anno di costruzione 1977; ristrutturazione 1996 circa
- stato di conservazione: discreto
- Inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici.

11) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

(Quesito 11. 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.)

La scelta del **criterio di stima**, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso che ci occupa, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero i beni immobili qualora fossero posti in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *«esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato»*

Immobili per civile abitazioni

Nella fattispecie, per gli immobili in oggetto, attesa la variabilità dei prezzi, ritengo sia opportuno seguire - nell'ambito del metodo comparativo - il procedimento di stima per confronto diretto che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

- Il **parametro nella stima di un fabbricato** è il prezzo per ogni metro quadrato



(€ xxx/ mq) di superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'aliquota del vano scala e di una percentuale xx % - delle superfici non residenziali) riferito allo standard normale cioè: nuova costruzione, recente costruzione o costruzione ristrutturata in normale stato di conservazione. Per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione, degrado, manutenzione ecc. dell'immobile verranno applicati idonei coefficienti correttivi. Lo stato di conservazione sarà valutato secondo le seguenti tipologie: *ottimo, discreto, normale, mediocre, scarso, pessimo*.

- Per il **calcolo del valore di mercato** le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari.

- Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche degli immobili come già descritte , della loro vetustà e dello stato di conservazione , il più probabile valore unitario di mercato, può essere assunto come di seguito specificato.

Immobile 1 : € 650,00/mq.

Immobile 2 : € 650,00/mq.

Immobile 3 : € 550,00/mq.

Avremo, pertanto:

- **Valore Immobile 1:** Superficie 126 mq x € 650,00/mq = € 81.900,00
- **Valore Immobile 2 :** Superficie 123 mq x € 650,00/mq = € 79.950,00
- **Valore Immobile 3 :** Superficie 100 mq x € 550,00/mq = 55.000,00

NOTA : Questo immobile , successivamente alla data di istanza di condono edilizio, è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento in volumetria che non sono sanabili.

12) PREDISPOSIZIONE PIANO DI VENDITA

(Quesito 12. 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)

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili nonché della loro ubicazione, consistenza e conformazione è opportuno procedere alla vendita in tre lotti

PIANO DI VENDITA.

• **Lotto1 (immobile 1)** costituito da :

Appartamento nel Comune di Gela (CL) in via P. Paul Rubens n. 25 destinato ad abitazione , in zona periferica urbanizzata , a primo piano di 126 mq (Salotto-pranzo, 2 camere da letto, cucina abitabile, bagno, corridoio, ripostiglio, balconi) in buono stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 particella 510 sub 3 **Prezzo a base d'asta = € 81.900,00.**

• **Lotto2 (immobile 2)** costituito da :

Appartamento nel Comune di Gela (CL) in via P. Paul Rubens n. 25 destinato ad abitazione , in zona periferica urbanizzata , a secondo piano di 123 mq (Salotto-pranzo, cucinino, 3 camere da letto, bagno, doppio wc, ripostiglio corridoio, balconi) in buono stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 particella 510 sub 4 **Prezzo a base d'asta = € 79.950,00.**

• **Lotto 3**

(immobile 3) costituito da :

Appartamento nel Comune di Gela (CL) in via P. Paul Rubens n. 25 destinato ad abitazione , in zona periferica urbanizzata , a terzo piano di 100 mq (Salotto-pranzo, cucinino, 3 camere da letto, bagno, doppio wc, ripostiglio corridoio, terrazza, balcone) in discreto stato di manutenzione e con buone finiture, in catasto Fg. 141 particella 510 sub 5 **Prezzo a base d'asta = € 55.000,00.**

NOTA : Questo immobile , successivamente alla data di istanza di condono edilizio, è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento in volumetria che



non sono sanabili. Pertanto essendo sprovvisto di valido titolo abilitativo alla sua costruzione non è alienabile.

13) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI

(Quesito 13. 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).

La documentazione fotografica è allegata alla presente come **Allegato 4**.

Sono state acquisite le planimetrie catastali allegate alla presente relazione come **allegato 1**.

14) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI

(Quesito 14. 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)

Tutti i debitori sono comproprietari dei tre immobili oggetto di esecuzione per quote indivise come di seguito specificato.

██████ EMANUELE nato a GELA (CL) il 21/12/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
██████ GIUSEPPE nato a GELA (CL) il 08/04/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
██████ IOLANDA nata a GELA (CL) il 16/06/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
██████ LUCA nato a GELA (CL) il 02/08/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
██████ ROSA nata a GELA (CL) il 24/07/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
██████ ROSARIO nato a GELA (CL) il 21/10/██████	Proprieta' indivisa per la quota di	10/15

Pertanto, le quota di pertinenza di ciascun debitore è di :

1/15 per ██████ Emanuele, ██████ Giuseppe, ██████ Iolanda, ██████ Luca e ██████ Rosa;

10/15 per ██████ Rosario.

Per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita in quanto trattasi di quote



indivise si dovrà applicare una riduzione del 10% dei valori stimati.

Gli immobili non sono comodamente divisibili.

15) SE IL TRASFERIMENTO DEL BENE È SOGGETTO AD IVA

(Quesito 15. *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.13 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

- Il trasferimento dei bene oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell' IVA.
- Gli immobili non hanno le caratteristiche-di cui all'art.13 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

16) DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

(Quesito 16. *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)*

- E' verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ad eccezione delle quote di proprietà indivisa di ciascun debitore .

Dette quote sono erroneamente indicate pari a 1/6 per ciascun debitore.

Le corrette quote risultanti dalla documentazione in atti ed acquisita sono invece le seguenti:

████████ EMANUELE nato a GELA (CL) il 21/12/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
████████ GIUSEPPE nato a GELA (CL) il 08/04/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
████████ IOLANDA nata a GELA (CL) il 16/06/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
████████ LUCA nato a GELA (CL) il 02/08/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
████████ ROSA nata a GELA (CL) il 24/07/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	1/15
████████ ROSARIO nato a GELA (CL) il 21/10/████████	Proprieta' indivisa per la quota di	10/15



- E' accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

17) CLASSE ENERGETICA

(Quesito 17. *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*)

Ho redatto gli attestati di prestazione energetica che sono allegati alla presente come **allegato 3** .

Allegati alla presente della quale fanno parte integrante:

- Allegato **1** ⇒ Planimetrie e visure catastali.
- Allegato **2** ⇒ Documentazione condoni edilizi.
- Allegato **3** ⇒ APE
- Allegato **4** ⇒ Documentazione fotografica

*Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e **rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento**, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a Lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e n. 6 allegati che deposita presso la Cancelleria del Tribunale.*

Con osservanza.

Gela 4 Marzo 2019

il CTU



Documentazione fotografica

Allegato 4



1.

Prospetto sud dell'edificio in Gela via P.Paul Rubens 25 nel quale ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.



2.

Prospetto Est





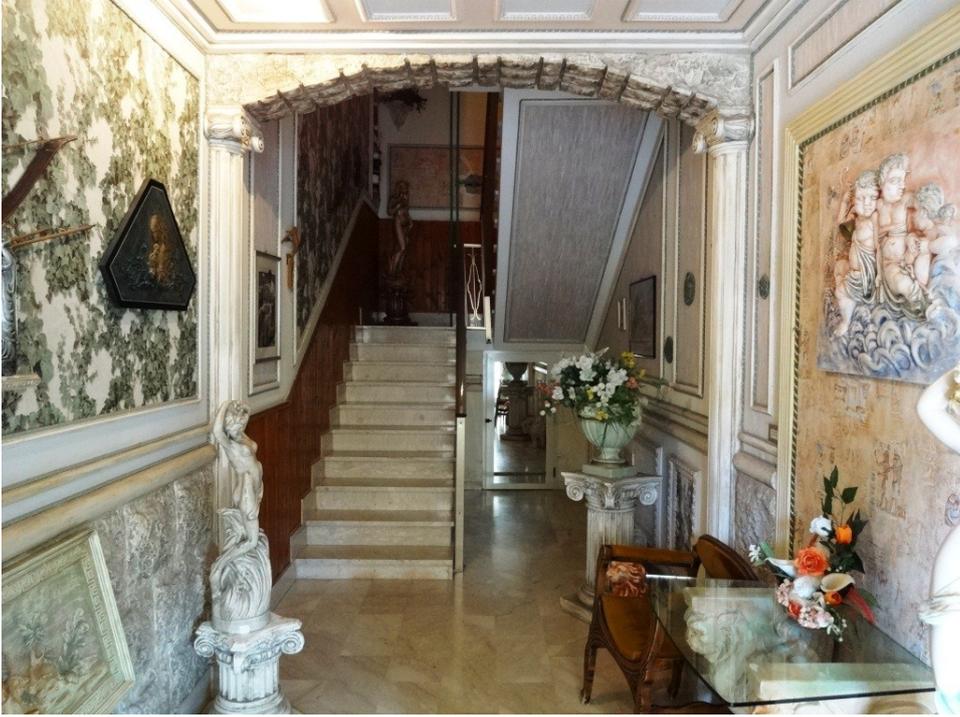
3.

Prospetti Est e Nord



4.





5.

Androne scala



IMMOBILE 1

6.



7.



8.



9.





10.



11.





12.

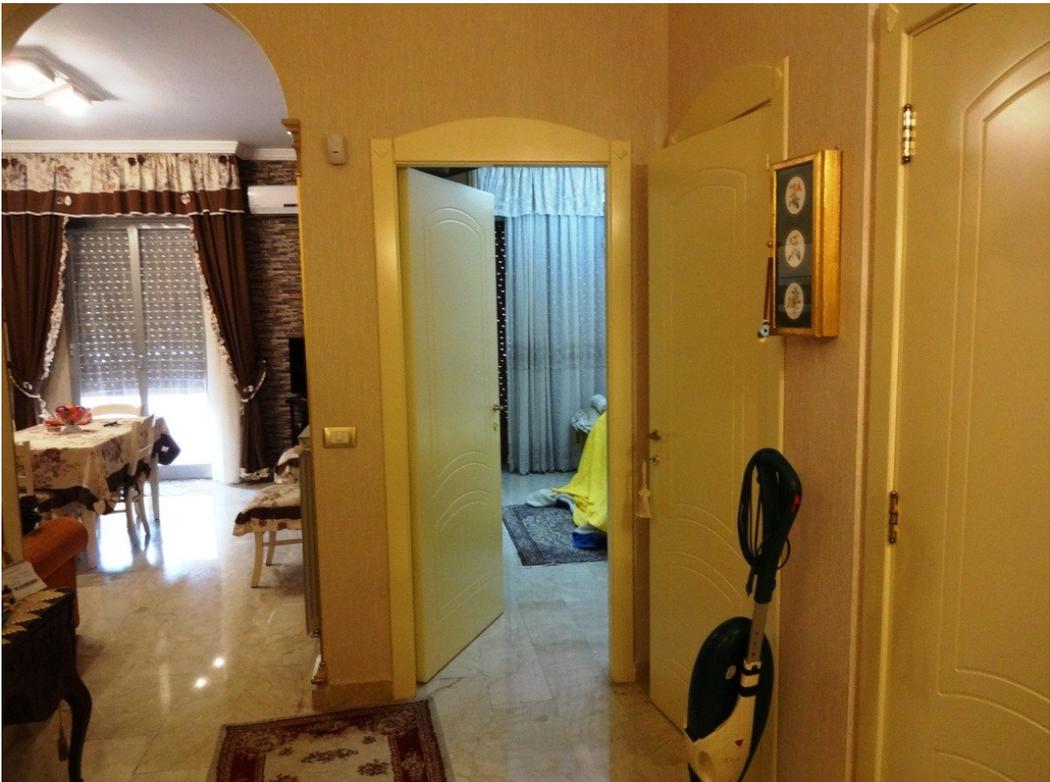


13.





14.



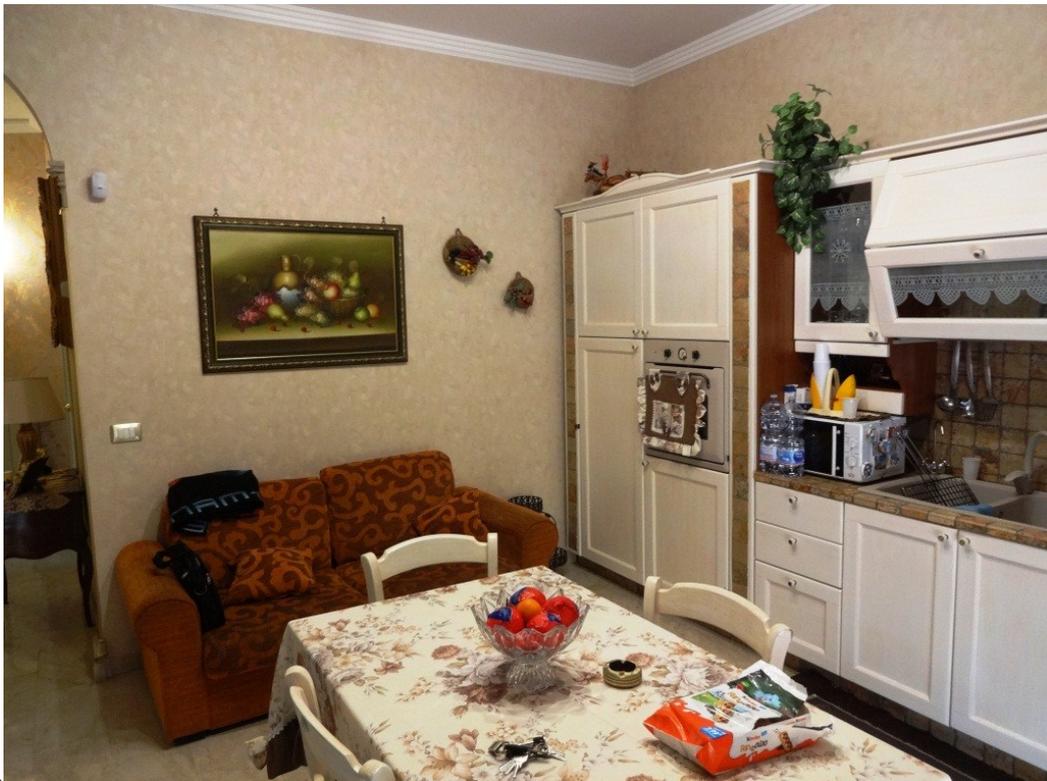
15.







18.



19.





20.



IMMOBILE 2



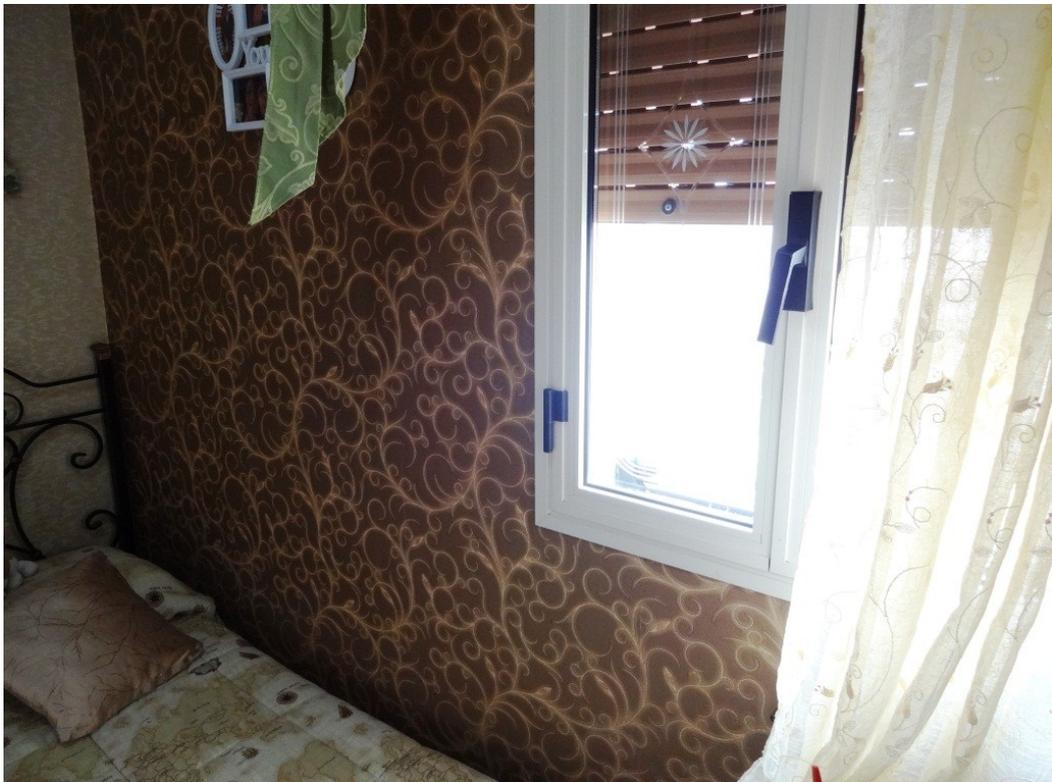


















IMMOBILE 3







