

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

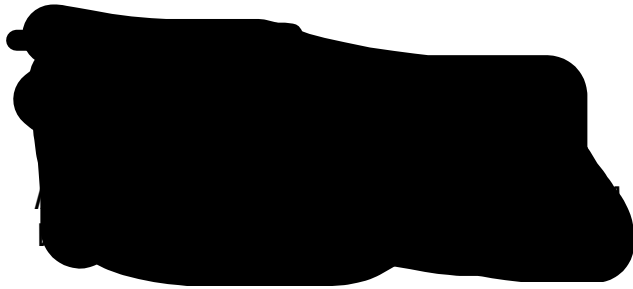
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---

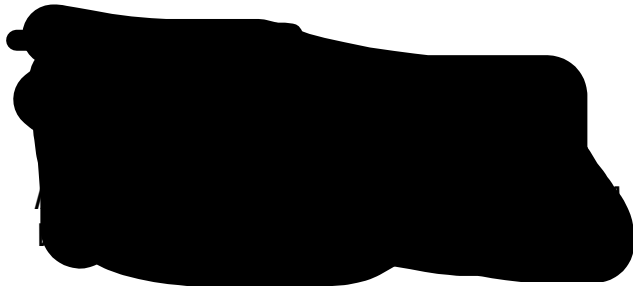
*PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE:*

*N.51/2016 R.G. ES*

*PROMOSSA DA:*



*CONTRO :*



**IL C.T.U.**

Dott. Ing. Sebastiano Candido



## S O M M A R I O

1.	Premessa .....	3
2.	Operazioni Peritali.....	5
3.	Descrizione e Ubicazione .....	5
4.	Dati catastali.....	6
5.	Proprietà del Bene.....	6
6.	Stato di Possesso .....	7
7.	Conformità urbanistica.....	7
8.	Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli .....	7
9.	Criterio di Stima e Valutazione economica .....	8
10.	Conclusioni – Risposta ai Quesiti.....	8
11.	Allegati.....	9



## 1. Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, ha disposto la nomina a consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Candido, con studio in Gela in Via Morselli n. 12, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 1273. Il sottoscritto è comparso dinanzi al giudice Dott.ssa Patrizia Castellano il 12/07/2017 alle ore 9:54 per il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione mi ha sottoposto I seguenti quesiti:

- a) 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;
- 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/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, 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 ablazione, 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;
- 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;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato



- o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) 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 ;
  - l) 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;
  - m) alleggi 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;
  - n) 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;
  - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
  - p) 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;
  - q) In caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di prestazione energetica;
  - r) Indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.



## 2. Operazioni Peritali

Il giorno 16 del mese di Settembre dell'anno 2017 alle ore 9:30, previo avviso alle parti tramite posta certificata E-mail PEC e a mezzo di lettera raccomandata A.R. il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi sui luoghi oggetto di pignoramento nel comune di Niscemi (CL).

## 3. Descrizione e Ubicazione

Il Bene oggetto di stima consiste in una Abitazione di tipo popolare (A4) in Niscemi (CL), sita in via Torricelli n. 58 a piano T-1-2, distinta in catasto con Foglio 32 particella 1278 e sub 2

- L'immobile situato nel Comune di Niscemi ha Coordinate geografiche:

Latitudine: 37,149581

Longitudine: 14,390686

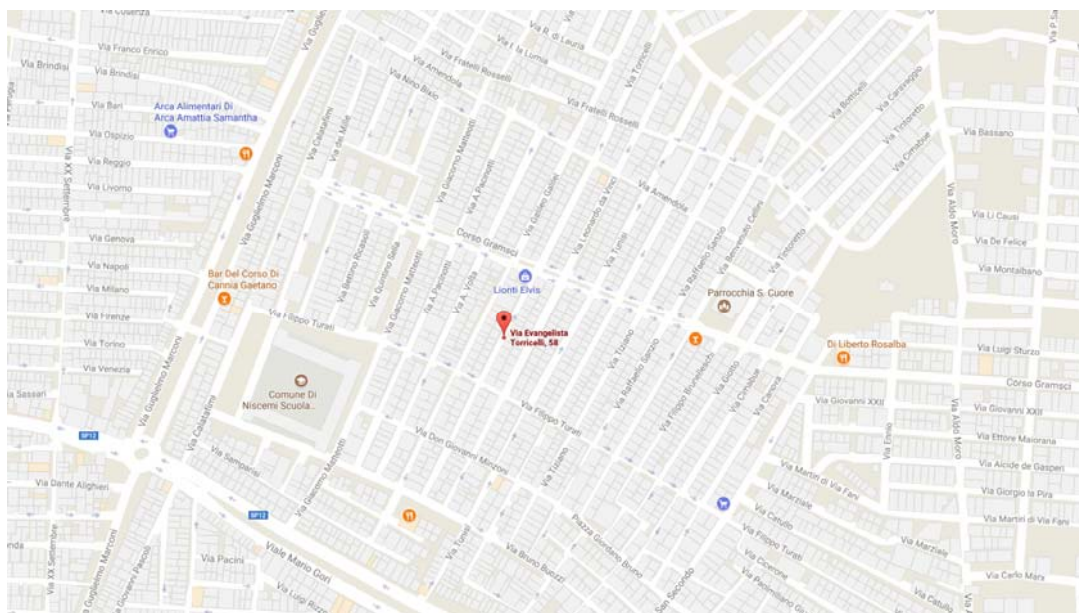


Figura 1- Ubicazione Immobile

L'unità immobiliare oggetto di incarico sorge in un edificio composta da tre elevazioni fuori terra, piano terra primo e secondo piano. La struttura è in muratura. L'immobile è distribuito su più livelli, composto da piano terra in cui vi è cucina-soggiorno ed un piccolo servizio, primo piano n. 2 stanze da letto ed un Bagno, al piano secondo è presente una camera, un bagno e Terrazza con copertura a Tettoia. Ogni livello ha una superficie pari a circa 39 mq compreso vano scala.

L'immobile si trova in buono stato, tutti gli infissi esterni con persiane e vetro camera sono in alluminio, la pavimentazione in ceramica di tutto l'appartamento è in buone condizioni, le pareti interne sono tinteggiate con pittura classica, non è presente l'impianto di riscaldamento per la produzione di calore, ma solo l'impianto di acqua calda sanitaria tramite Boiler elettrico, sono presenti dei condizionatori d'aria uno in soggiorno-cucina ed in uno in camera da letto, è presente l'impianto elettrico di illuminazione.

La superficie lorda risulta essere pari a circa 107 mq.

La Terrazza al piano secondo una superficie pari a circa 10 mq.





## 6. Stato di Possesso

All'atto dei sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di pignoramento distinto in catasto con Foglio 32 Particella 1278 Sub. 2 risulta essere occupato dalla figlia dei Coniugi esegutati presente durante il sopralluogo.

## 7. Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Niscemi, risulta la seguente:

- L'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata con regolare progetto e licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Niscemi, in data 9 Novembre del 1964 pratica n. 4 (Nulla Osta per esecuzioni lavori edili) intestata [REDACTED]

Da un esame tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato si sono rilevate le seguenti irregolarità:

- Piano terra trasformazione di porta in Finestra;
- Secondo piano presenza di tettoia non autorizzata;
- Difformità scala di accesso ai piani;

Tali irregolarità edilizie possono essere o sanate con richiesta di sanatoria amministrativa o ripristinate in conformità al progetto esistente al comune. Il tutto, pari ad un costo di circa € 2.000,00 oltre le spese progettuali.

## 8. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N. 11111/2309 DEL 21/07/2004** nascente da atto di mutuo fondiario del 16/07/2004 in notar [REDACTED] rep. N. 38737/12960 a favore di Banca Intesa S.p.A sede Milano codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto in Milano, piazza Paolo Ferrari 10), co. [REDACTED] regime di comunione legale dei beni, per 1/2 ciascuno, mutuo di € 56.000,00 - durata anni 20 - ipoteca € 84.000,00 su immobile in oggetto.

**ISCRIZIONE N.9236/3201 del 19/05/2006** nascente da atto di mutuo fondiario del 17/05/2006 in notar [REDACTED] rep. N. 42039/14392, a favore di Banca Intesa S.p.A sede Milano codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto in Milano, piazza Paolo Ferrari 10), [REDACTED] regime di comunione legale dei beni, per 1/2 ciascuno, Mutuo di Euro € 84.000,00 - durata anni 25 - ipoteca € 126.000,00 su immobile in oggetto.

**TRASCRIZIONE N. 6699/5582 del 05/07/2016** nascente da pignoramento n.587/2016 del 13/06/2016 – Tribunale di Gela a favore di Italfondario S.p.A mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A sede Roma, codice fiscale 00399750587, co. [REDACTED] regime di comunione legale per 1/2 ciascuno.



## 9. Criterio di Stima e Valutazione economica

Per l'immobile oggetto di incarico, la stima è stata eseguita utilizzando il metodo sintetico-comparativo ovvero ricercando il più probabile prezzo di mercato per compravendita immobiliare. Tale valore viene valutato considerando alcune caratteristiche del bene da stimare, come ad esempio la posizione, l'esposizione, il parcheggio, la vicinanza a strade principali, il contesto urbanistico, la lontananza dai centri abitati, la regolarità urbanistica, i servizi pubblici e privati, la tipologia edilizia, gli impianti esistenti, le rifiniture interne ed esterne la superficie lorda e calpestabile, le aperture ed i punti luce.

Nella valutazione del valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto anche delle spese dovute alle irregolarità edilizie, per tanto il più probabile Valore di mercato è pari a circa € 120.000,00 (Centoventimilaeuro/00)

## 10. Conclusioni – Risposta ai Quesiti

- a) Sono stati esattamente identificati i Beni pignorati oggetti di incarico, vedi cap. 3 Ubicazione e Descrizione e cap. 4 dati catastali;
- b) E' stata verificata la proprietà del Bene in capo al debitore vedi cap.5 Proprietà del bene;
- c) E' stata verificata l'esatta provenienza del Bene oggetto di incarico verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento vedi cap. 5 Proprietà del bene;
- d) La documentazione è stata sufficiente per un completo accertamento del mandato ricevuto;
- e) I beni oggetto di incarico risultano essere accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, vedi cap. 4 Dati Catastali;
- f) Sono stati accertati le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene, vedi cap.8 Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli;
- g) Il certificato di destinazione Urbanistica non è stato acquisito in quanto non necessario;
- h) Sono state verificate per il bene oggetto di incarico le conformità in materia urbanistico-edilizia con vari accertamenti e verifiche presso gli uffici competenti, vedi cap.7 Conformità urbanistica;
- i) I beni pignorati risultano essere occupati dalla figlia dei Debitori, ved. Cap. 6 Stato di Possesso;
- j) L'unità immobiliare sorge in un fabbricato a schiera, si distribuisce su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano) risulta essere indipendente, e indipendente vedi foto allegate.
- k) E' stato valutato il valore del Bene oggetto di incarico vedi cap.9 Criterio di stima e Valutazione economica;
- l) Si può procedere alla vendita in un unico lotto;
- m) E' stata allegata idonea documentazione fotografica vedi Report fotografico;
- n) La quota di proprietà dei debitori Ianni Salvatore e Trombino Francesca risulta essere pari per ½ ciascuno, ved. Cap. 5;
- o) I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di persona fisica;
- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento presente agli atti, risultano essere corretti;
- q) Si allega copia dell'Attestato di prestazione energetica;



## 11. Allegati



Di seguito elenco dei seguenti allegati:

- Report Fotografico;
- N. 1 Verbale delle operazioni peritali;
- Visure Catastali aggiornate;
- Planimetria Catastale;
- Copia della concessione edilizia;
- Copia del progetto depositato al comune di Niscemi;
- Attestato di prestazione energetica;

GELA, 28/09/2017

**IL C.T.U.**

Dott. Ing. Sebastiano Candido



# Report Fotografico



Figura 3-Prospetto immobile pignorato



Figura 4-Prospetto immobile pignorato





Figura 5-Copertura a Tettoia terrazza



Figura 6-Scala tra i vari livelli



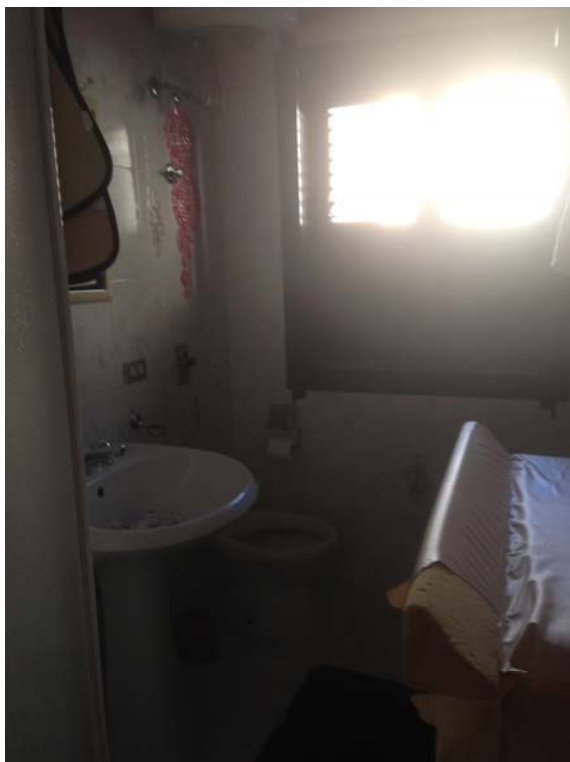


Figura 7-Cucina –soggiorno Piano Terra



Figura 8-Cucina –soggiorno Piano Terra





**Figura 9-Bagno al piano primo**



**Figura 10-Infissi camera da letto**

