

Geom. Giovanni Amarù
Via Monza, 158
93012 Gela (CL)
Cell.: 345.9666304

TRIBUNALE DI GELA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. RG
60/2017
Pag. 1 di 31

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzioni immobiliari RG n. 60/2017

Promossa da:

doBank S.p.A. rappr.ta e difesa da Avv. Benedetto Luca Dalù e Avv.
Giuseppe Scialfa

contro

Debitore

Gela li 27/02/2021

Il C.T.U.
(Geom. Giovanni Amarù)

Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali	7
Cap. III - Risposta ai quesiti	9
Quesito a)	10
Immobili interessati dal Pignoramento	12
Ubicazione immobili e tabella dati catastali	13
Quesito b)	16
Quesito c)	16
Quesito d)	17
Quesito e)	18
Quesito f)	18
Quesito g)	21
Quesito h)	21
Quesito i)	27
Quesito k)	27
LOTTO N. 1	28
LOTTO N. 2	28
LOTTO N. 3	28
Quesito l)	29
Quesito m)	29
Quesito n)	30
Quesito o)	30
Quesito p)	30

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo n. 2
2. Servizio fotografico
3. Rilievi Planimetrie appartamento
4. Visure catastali immobili n. 4
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetrie catastali immobili n. 3
7. Concessione Edilizia In sanatoria n. 100046
8. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
9. Note di trascrizione n. 4
10. Visura APE – Archivio elettronico Catasto energetico fabbricati
11. Attestazione di prestazione energetica (APE)
12. Comunicazione del debitore: Richiesta rinvio sopralluogo
13. Estratto di matrimonio del debitore e del fidejussorio
14. Domanda di Sanatoria immobile Foglio 142 part 1405 sub 3 piano 1
15. Progetto in sanatoria immobile Foglio 142 part 1405 sub 3 piano 1
16. Richiesta di rideterminazione degli oneri a conguaglio del debitore
17. Rideterminazione degli oneri a conguaglio del Comune di Gela
18. Ricevuta di avvenuta consegna CTU Avv. Benedetto Luca Dalù e
Avv. Giuseppe Scialfa
19. Ricevuta Racc. A/R - Spedizione Relazione CTU al debitore

- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. GEOM. GIOVANNI AMARÙ

Causa civile n° 60/17 Promossa da: DOBank S.p.A. contro Debitore

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 06/02/18, il giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto geom. Giovanni Amarù, con studio in Gela nella via Monza n.158 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1134. Il giorno 29/03/18 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai 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; 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;*
- b) Accerti 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 particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di 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) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) 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;
- e) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- g) 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;
- h) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione; la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- i) 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, n° 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) 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;
- k) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano

l) 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;

n) 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) 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

6

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto si è riservato di fissare il giorno per il sopralluogo in modo da potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta richiedendo le Visure e le planimetrie catastali ed ha eseguito le ispezioni ipotecarie dell'unità immobiliare sottoposta al procedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Reperiti tutti i dati utili, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per le ore 9,30 del 08/08/2019 comunicandolo alle parti in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R. Qualche giorno prima dal sopralluogo, il sottoscritto ha ricevuto una lettera da parte del Debitore, che si allega alla presente relazione, dove lo stesso debitore dichiarava di essere fuori città e che sarebbe rientrato il mese successivo. In seguito, lo scrivente ha contattato telefonicamente il Debitore per concordare la data del sopralluogo che è stata fissata per le ore 9,30 del 30 settembre 2019. Il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Gela, in via Stravinsky n. 56, assieme al proprio collaboratore di fiducia Arch. Antonio Li Puma per essere coadiuvato durante le operazioni peritali. Sul posto si è presentato il Debitore, che ci ha messo nelle condizioni di poter eseguire le operazioni peritali. Alla costante presenza della parte sopra citata, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi dell'appartamento posto al secondo piano e della terrazza posta al terzo piano e del garage posto al piano terra al n. civico 54 dello stesso fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio.



Successivamente il sottoscritto, insieme ai presenti si è trasferito nell'appartamento al primo piano del fabbricato adiacente sito al civico n. 46 della stessa via Stravinsky facente parte di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. In questo secondo appartamento menzionato, il sottoscritto ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio. Alle ore 12,30 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 1 che è stato allegato alla presente. Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela dove è stata visionata la cartella edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e, nei giorni seguenti sono state eseguite le richieste presso gli uffici competenti:

- 23/09/2019 è stata presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica ed il 15 ottobre 2019 il comune di Gela ha rilasciato copia dei documenti richiesti;
- 23/09/2019 è stata presentata richiesta per il rilascio dell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio riguardanti il Debitore per la verifica del regime patrimoniale e lo stesso giorno il 23 settembre 2019 il comune di Gela ha rilasciato copia del documento richiesto;
- 30/10/2019 è stata presentata una seconda richiesta (ad integrazione) per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica ed il 05 novembre 2019 il comune di Gela ha rilasciato copia dei documenti richiesti. In seguito, il sottoscritto avendo riscontrato l'esigenza di eseguire un secondo sopralluogo, ha contattato telefonicamente il Debitore per concordare un secondo sopralluogo che è stato fissato alle ore 9,30 del 11

novembre 2019. Tale ulteriore sopralluogo è stato comunicato via PEC alla parte procedente. Il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Gela, in via Stravinsky n. 56. Sul posto si è presentato il Debitore, che ci ha messo nelle condizioni di poter eseguire le operazioni peritali. Alle ore 11,15 si sono concluse le operazioni ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 2 che è allegato alla presente.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito 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; 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".

A seguito dello studio del fascicolo e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine degli accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha rilevato che gli immobili oggetto del presente pignoramento fanno parte integrante di due fabbricati limitrofi siti nel Comune di Gela in via Stravinsky n. 56 e n. 46. La struttura portante dei due edifici interessati è del tipo mista costituita da telai in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tompagnatura perimetrale con blocchi di tufo dello spessore di 30 e 25 cm. I prospetti liberi, risultano completati con rinzafo di malta bastarda, gli altri prospetti risultano in



aderenza con fabbricati limitrofi. Anche il vano scala si presenta allo stato rustico relativamente ai gradini e sono protetti da ringhiera in ferro, mentre le pareti sono completati con tonachina. Nei balconi esistono le ringhiere in metallo ed in ottone. In tutti gli immobili interessati non sono state riscontrate lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

Immobili interessati dal Pignoramento

Nella documentazione in atti ed in quella reperita dal sottoscritto risulta che gli immobili sono ubicati nel comune di Gela in via Strwinskij. Nella realtà il nome corretto è via Stravinsky.



A) PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI DEBITORI Appartamento al secondo piano e lastrico solare al terzo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela, via Stravinsky n. 56. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato rilevato che il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 909, ad Est con particella 911 ed a Sud con particella 1405. Gli immobili risultano Censiti in catasto fabbricati al foglio 142 particella 913 e sono così composti dai seguenti Subalterni:

Sub. 3- Appartamento al secondo piano, Cat. A/4, Classe Consistenza 4 vani, superficie catastale coperta mq 108,00 + scoperta mq. 3,00= totale superficie catastale di mq. 111,00 con rendita catastale di Euro 206,17;

Sub. 5- Lastrico solare al terzo piano.



B) PROPRIETÀ DEI SUOCERI DEL DEBITORE (fideiussori)

Piano terra, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela, via Stravinsky n. 54, dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato rilevato che il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 909, ad Est con particella 911 ed a Sud con particella 1405. L'immobile risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 142, particella 913 Sub. 1 - **Garage a piano terra**, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 62,00 superficie catastale coperta mq 68,00 Euro 358,63. Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che lo stesso piano terra è diviso in due parti, una parte a nord ed una parte a sud in difformità alla planimetria catastale e al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

C) PROPRIETÀ DEL SUOCERO DEL DEBITORE (fideiussore)

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela, via Stravinsky n. 46. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato rilevato che il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 913 e particella 911, ad Est con corte ed a Sud con particella 1404. L'immobile risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 142, particella 1405 Sub. 3 - Cat. A/3, Classe 1, Consist. 8 vani Superf. catastale coperta mq 199,00 + scoperta mq. 8,00= totale Superficie catastale di mq. 207,00 con rendita catastale di Euro 347,06;

Ubicazione immobili e tabella dati catastali

Fig.1. Stralcio Google Earth con ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione



Tab. 1: Dati catastali

A) Proprietà del debitore 1/1 - Immobile sito a Gela in via Stravinsky n. 56- Secondo e Terzo Piano								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m²	Rendita [€]
142	913	3	2° Piano	A/4	4	4	111,00	€. 206,17
142	913	5	3° Piano	Lastrico		solare	*	*

B) Proprietà dei suoceri del debitore - Immobile sito a Gela in via Stravinsky n. 54 – Piano Terra								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m²	Rendita [€]
142	913	1	P.T.	C/2	5	62,00	68,00	€. 358,63

C) Proprietà del suocero del debitore-1/1 Immobile sito a Gela in via Stravinsky n. 46 – Primo Piano								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza n° di vani	Superficie Catastale m²	Rendita [€]
142	1405	3	1° Piano	A/3	1	8	207,00	€. 347,06

Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo.

Quesito b)

“Accerti 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 di 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”.

- Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A) L'immobile di via Stravinsky n. 56, Piano secondo adibito a civile abitazione distinto in catasto al foglio 142 particella 913 sub 3, alla data del sopralluogo risultano essere di piena proprietà dei Debitori in ragione di 1/2 ciascuno a seguito di giusto titolo derivante da atto di vendita del 23/02/2007 al rogito del Notaio Cancilleri Giuseppe repertorio n. 98462/24365, trascritto il 19/03/2007 presso l'Agenzia del Territorio –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta - al Registro Generale n. 4468 e Registro particolare n. 3463.

- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento al venditore la proprietà dello stesso immobile era pervenuta per averlo costruito sull'area acquistata con giusto atto di vendita del 20/08/1984, repertorio n. 9548/2585 rogito dal notaio Cancellieri Giuseppe di Gela, trascritto il 06/09/1984 ai nn. 11043/9541.

N.B. con detto atto è stata trasferita l'area su cui insiste il sub 3, ma il venditore si riserva la proprietà dell'area sovrastante al costruendo secondo piano.

B) L'immobile di via Stravinsky n. 56, Piano terzo lastrico solare distinto in catasto al foglio 142 particella 913 sub 5, alla data del sopralluogo risultano essere di piena proprietà dei Debitori in ragione di 1/2 ciascuno a seguito di giusto titolo derivante da atto di vendita del 23/02/2007 al rogito del Notaio Cancellieri Giuseppe repertorio n. 98462/24365, trascritto il 19/03/2007 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta - al Registro Generale n. 4469 e Registro particolare n. 3464.

- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento il venditore ha acquistato l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile suddetto (censito in catasto terreni al foglio 142 part. 62/b di are 01,32, che ha originato l'ente urbano part. 913) giusto atto di vendita del 17/08/1978, repertorio n. 28812 rogito dal notaio Luigi Marino, trascritto il 28/08/1978 ai nn. 8834/7578.

C) L'immobile di via Stravinsky n. 54, piano terra - distinto in catasto al foglio 142 particella 913 sub 1 identificato come C/2 Garage, alla data del

sopralluogo risulta diviso in due porzioni e di essere di piena proprietà dei suoceri/genitori dei debitori precedentemente individuati ed anche essi eseguiti quali fideiussori. La proprietà, in ragione di 1/2 ciascuna in regime di comunione legale dei beni, pervenne a seguito di giusto titolo derivante da atto di vendita del 23/02/2007 rep. n. 98462/24365 rogito dal notaio Cancilleri Giuseppe, trascritto il 19/03/2007 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta - al Registro Generale n. 4470 e Registro particolare n. 3465.

- Nel ventennio anteriore della data del pignoramento il venditore ha acquistato l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile suddetto (censito in catasto terreni al foglio 142 part. 62/b di are 01,32, che ha originato l'ente urbano part. 913) giusto atto di vendita del 17/08/1978, repertorio n. 28812 rogito dal notaio Luigi Marino, trascritto il 28/08/1978 ai nn. 8834/7578.

D) L'immobile di via Stravinsky n. 46, appartamento al primo piano distinto in catasto al foglio 142 particella 1405 sub 3, alla data del sopralluogo risultano essere di piena proprietà del suocero del Debitore (fideiussore) a seguito di giusto titolo derivante da atto di donazione del 31/05/1996 rep. 22495/12314 al rogito del Notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto il 01/07/1996 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta - al Registro Generale n. 6663 e Registro particolare n. 5767.



Quesito c)

"Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".

Nella documentazione in atti, è presente il certificato notarile ai sensi di legge redatto dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia e sono indicati gli estremi del titolo di provenienza degli esecutati con le indicazioni degli estremi delle trascrizioni del ventennio successivo alla data del pignoramento.

Il sottoscritto ha verificato i dati contenuti ed ha eseguito la ricerca presso l'agenzia presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento

Quesito d)

"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".

Lo scrivente ha accertato che i beni immobili oggetto di causa risultano accatastati presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta ed in occasione del sopralluogo ha verificato quanto segue:

A) - Proprietà dei Debitori -

- Foglio 142 part 913 Sub. 3 – Appartamento al secondo piano, la planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione

Edilizia in sanatoria n. 100046 del 25/09/1998 ma difforme rispetto allo stato di fatto. Le difformità riguardano variazione delle tramezzature interne.

- Foglio 142 part 913 Sub. 5 – Lastrico solare al terzo piano: La planimetria catastale è Conforme al progetto approvato con concessione edilizia in sanatoria e allo stato di fatto.

B) - Proprietà dei suoceri del Debitore (fideiussori - esegutati)

Foglio 142 part 913 Sub 1 – Garage a piano terra, la planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 23 del 14/04/1994 ma presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto. Le difformità riguardano la realizzazione di un muro divisorio che si estende da ovest verso est e che divide lo stesso piano terra in due parti.

C) - Proprietà del suocero del Debitore (fideiussore - esegutato)

Foglio 142 part 1405 Sub. 3 – Appartamento al primo piano. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed è conforme al progetto in sanatoria prot. n. 86958 del 06/12/1986. Non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria

Quesito e)

“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

Si riporta di seguito la trascrizione pregiudizievole relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario del 23/02/2007, concesso con atto ai rogiti del Notaio Cancilleri Giuseppe rep. n. 98463 a favore Banco di Sicilia sede

Palermo Codice Fiscale 05102070827 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 05/03/2007 Registro Generale 3690, registro particolare n. 432. Capitale per € 72.000,00.

- Atto Giudiziario Tribunale di Gela del 24/07/2017 rep. n. 715 – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 03/08/2017 Registro Generale 8046, registro particolare n. 6884 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede Roma Codice Fiscale 00348170101.

Quesito f)

“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in zona periferica del Comune di Gela, ricade nel P.P.R. n° 7 (Piano Particolareggiato di Recupero n. 7).

Quesito g)

“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”.

Lo scrivente ha accertato che i beni immobili oggetto di causa sono accatastati presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta ed in occasione del sopralluogo ha verificato che:

A) Proprietà dei Debitori -

Foglio 142 part 913 Sub. 3 – Appartamento al secondo piano, la planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 100046 del 25/09/1998, ma, difforme rispetto allo stato di fatto. Le difformità riguardano la distribuzione delle tramezzature interne.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista amministrativo bisogna presentare richiesta di sanatoria amministrativa al comune di Gela e eseguire la variazione catastale al catasto Urbano per la diversa distribuzione interna degli ambienti.

Per la regolarizzare dell'immobile occorre affrontare spese tecniche e sanzionatorie preventivate dal sottoscritto per un importo complessivo pari a Euro 3.000,00

- Foglio 142 part 913 Sub. 5 – Lastrico solare al terzo piano: La planimetria catastale è Conforme al progetto approvato con concessione edilizia in sanatoria e conforme anche allo stato di fatto.

B) Proprietà dei suoceri del Debitore (fideiussori - eseguiti)

Foglio 142 part 913 Sub 1 – Garage a piano terra, la planimetria catastale è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 23 del 14/04/1994, ma, presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto che riguardano la realizzazione di un muro divisorio che si estende da ovest verso est e che divide lo stesso piano terra in due parti.



Per regolarizzare l'immobile si può precedere in due modi:

1. Demolire il muro divisorio e riportare il piano terra come rappresentato nella planimetria catastale ed il progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 23 del 14/04/1994. Chiedendo l'autorizzazione ad eseguire i lavori al Comune di Gela.

Per i lavori di demolizione occorre affrontare spese tecniche, di mano d'opera e trasporto a discarica dei materiali di risulta quantificate in Euro 3.800,00

2. Presentare richiesta di sanatoria amministrativa al comune di Gela ed eseguire la variazione catastale al catasto Urbano per le variazioni interne.

Per regolarizzare l'immobile come al punto 2, occorre affrontare spese tecniche e sanzionatorie preventivate dal sottoscritto per un importo complessivo pari a Euro 3.500,00

C) Proprietà del suocero del Debitore (fideiussore - esecutato)

Foglio 142 part 1405 Sub. 3 – Appartamento al primo piano. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto e al progetto presentato in sanatoria prot. n. 86958 del 06/12/1986. Non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e risulta che sono stati pagati gli oneri concessori e l'oblazione.

Per completare l'iter amministrativo per il ritiro della concessione in sanatoria, secondo quanto trasmesso dal comune di Gela, bisogna affrontare spese tecniche per il completamento della pratica e diritti amministrativi quantificate in maniera approssimata per un importo complessivo pari a Euro 2.500,00.

Quesito h)

"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".

In occasione del sopralluogo eseguito, il sottoscritto ha constatato che i beni immobili pignorati sono ubicati tutti nel Comune di Gela in via Stravinsky ai n.n. 56, 54 e 46 censiti in catasto al foglio 142 ricadenti nelle particelle 913 e 1405.

- Gli immobili censiti al foglio 142 part. 913 sub 3 e sub 5 costituiti rispettivamente da un appartamento al secondo piano e dal lastrico solare al terzo piano, sono entrambi di proprietà nella ragione di 1/2 ciascuno di entrambi i debitori e sono occupati dagli stessi proprietari.
- L'immobile censito al foglio 142 part 913 Sub. 1 costituito da Garage a piano terra e l'immobile censito al foglio 142 part 1405 sub 3 costituito da un appartamento al primo piano, sono entrambi di proprietà dei suoceri del Debitore (fideiussori eseguiti) e sono occupati dagli stessi proprietari.

Quesito i)

"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, n° 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.)”.

In relazione a quanto chiesto, si può predisporre il piano di vendita come segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Proprietà 1/2 ciascuna dei debitori.

Appartamento e terrazza sovrastante ubicati rispettivamente al secondo e terzo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra siti nel comune di Gela, via Stravinsky n. 56. Il fabbricato ha tre prospetti in aderenza con altri fabbricati e solo un prospetto con affaccio sulla via Stravinsky dove è posta la scala condominiale. Il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 909, ad Est con particella 911 ed a Sud con particella 1405. Gli immobili sopra menzionati, risultano Censiti in catasto fabbricati al foglio 142, particella 913 sub 3 e sub 5 e sono così composti:

Sub. 3- Appartamento al secondo piano Categoria A/4, Classe , Consistenza 4 vani, superficie catastale coperta mq 108,00 + scoperta mq. 3,00= totale superficie catastale di mq. 111,00 con rendita catastale di Euro 206,17, dal vano scala si accede direttamente ad un ambiente unico composto dal salone e dalla cucina, tale ambiente tramite un piccolo disimpegno, comunica con il resto dei vani, bagno, ripostiglio, cameretta e camera da letto matrimoniale. Tutto l'appartamento si presenta ben distribuito e discretamente rifinito. L'unico prospetto libero posto ad Ovest è caratterizzato da un balcone, due porte e da una finestra.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo, in ceramica, che ricopre tutto l'appartamento con esclusione del bagno ed il cucinino che hanno il

pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica di diversa tipologia. Gli infissi esterni sono in ottone e vetro-camera e gli oscuri con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno placcato con portoncino d'ingresso blindato. Il bagno è completo di sanitari in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo. NOTA: il solaio della zona notte presenta macchie di infiltrazione dovute all'acqua piovana.

Sub. 5 – Lastrico solare al terzo piano, si accede dal vano scala e si presenta allo stato grezzo, mentre il solaio è ricoperto da uno strato di impermeabilizzante.

Importo a Base d'asta **€ 111.330/00** (centoundicimilatrecentotrenta/00)

B) Proprietà 1/2 ciascuna dei suoceri del debitore (fideiussori eseguiti)

Garage a piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela, via Stravinsky n. 54. il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 909, ad Est con particella 911 ed a Sud con particella 1405. L'immobile risulta Censito in catasto fabbricati al foglio 142, particella 913 Sub. 1– Garage a piano terra, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 62,00, superficie catastale coperta mq 68,00 Euro 358,63, Il vano garage è stato diviso in due parti: la prima parte adibita a garage con accesso dalla via Stravinsky tramite un'ambra porta in ferro ed è composto da un unico ambiente ancora tutto allo stato grezzo e senza nessun tipo di allaccio; La seconda parte è composta da un ambiente ingresso, un wc in pessime condizioni e un ripostiglio. L'accesso avviene sempre dalla via Stravinsky tramite una porta in ferro. La pavimentazione è realizzato con marmette a scaglie di marmo. sono

presenti gli impianti idrico ed elettrico, il tutto discretamente rifinito ma in cattivo stato di conservazione.

Importo a Base d'asta: € 33'600/00 (Trentatremilaseicento/00)

C) Proprietà per intero del suocero del debitore (fideiussore esecutato)

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nel comune di Gela, via Stravinsky n. 46. Il fabbricato confina a Ovest con la via Stravinsky, a Nord con particella 913 e particella 911, ad Est con corte ed a Sud con particella 1404. L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al foglio 142, particella 1405 sub 3 ed è così composto:

Appartamento al primo piano, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale coperta mq 199,00 + scoperta mq. 8,00= totale superficie catastale di mq. 207,00 con rendita catastale di Euro 347,06, si accede dal vano scala direttamente ad un disimpegno-corridoio che mette in comunicazione tutti i vani, cucina, salone, bagno, ripostiglio, cameretta e camera da letto matrimoniale. Tutto l'appartamento si presenta ben distribuito e discretamente rifinito. Ha due prospetti liberi, quello posto ad Ovest, che si affaccia sulla via stravinsky, caratterizzato da un balcone con due porte e quello posto ad Est, che si affaccia sulla corte privata, caratterizzata da una veranda, da due porte ed una finestra.

La pavimentazione è costituita da marmo e ceramica, che ricopre tutto l'appartamento con esclusione del bagno ed il cucinino che hanno il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera e gli oscuri sono in legno tipo veneziana; le porte interne sono in legno tamburato con portoncino d'ingresso blindato. Il

bagno è in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico.

Importo a Base d'asta: **€ 163'100/00** (Centosessantatremilacento/00).

Quesito j)

"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".

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è quello "sintetico-comparativo".

Trattasi di immobili siti in zona periferica del Comune di Gela in via Stravinsky nn. 56, 54 e 46, censiti in catasto al foglio 142, e ricadenti rispettivamente nella part.lla 913 e nella part.lla 1405.

IMMOBILI DELLA PARTICELLA 913

A)- Sub. 3 - appartamento posto al secondo piano con destinazione d'uso abitativo $800,00 \text{ €/m}^2 \times 111 \text{ m}^2 =$ € 88.800,00

Sub. 5 - Lastrico solare al terzo piano di mq 111,00;

$230,00 \text{ €/m}^2 \times 111 \text{ m}^2 =$ € 25.530,00

Sommano

€ 107.670,00

B)- Sub. 1 - Garage a piano terra,

$550,00 \text{ €/m}^2 \times 68 \text{ m}^2 =$ € 37'400,00

C) IMMOBILE DELLA PARTICELLA 1405 Sub. 3

- Appartamento al primo piano avente destinazione d'uso abitativo;

$$800,00 \text{ €/m}^2 \times 207 \text{ m}^2 = \text{€}165.600,00$$

La stima è stata eseguita in funzione dei metri quadrati di superficie lorda, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Inoltre, si è tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente e, per la legge della domanda e dell'offerta, i prezzi di vendita si sono abbassati.

Il valore unitario attribuito all'appartamento tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi (ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, stato di conservazione, grado delle finiture, livello di piano).

Il valore degli immobili sopra determinati deve essere diminuito delle spese necessarie per regolarizzarli dal punto di vista amministrativo. Nelle tabelle seguenti sono riportati, per ogni singolo immobile: il valore commerciale, le spese necessarie per regolarizzarlo dal punto di vista amministrativo ed il valore al netto delle spese.

A) Immobili siti in Gela via Stravinsky n. 56, appartamento al secondo piano e lastrico solare al terzo Piano									
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consist. Catastale (m ²)	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
142	913	3	A/4	4	206,17	111,00	88.800,00	3.000,00	85.800,00
142	913	5	L. s.			111,00	25.530,00		25.530,00
				Sommano			114.330,00	3.000,00	111.330,00

B) Immobile sito a Gela in via Stravinsky n. 54 – Piano Terra - Garage									
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Class e	Rendita (€)	Consist. Catastale (m ²)	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
142	913	1	C/2	5	358,63	68,00	37.400,00	3.800,00	33.600,00

C) Immobile sito a Gela in via Stravinsky n. 46 – Appartamento al primo piano									
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consist. Catastale (m ²)	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
142	1405	3	A/3	1	347,06	207,00	165.600,00	2.500,00	163.100,00

Quesito k)

"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".

I beni pignorati di cui trattasi, sono indipendenti dal punto di vista dell'accesso, funzionale e come unità catastale.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto che si possa procedere alla vendita in 3 lotti così come segue:

LOTTO N. 1

Appartamento al secondo piano e lastrico solare al piano terzo, facenti parte di fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Gela (CL) in via Stravinsky n. 56. Distinti in catasto fabbricati rispettivamente:

- **foglio 142, particella 913 sub 3** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, superficie catastale coperta mq 108,00 + scoperta mq. 3,00= totale superficie catastale di mq. 111,00 con rendita catastale di Euro 206,17;

- **foglio 142, particella 913 Sub. 5** – Lastrico solare al terzo piano di mq 111,00;

Prezzo a Base d'asta - lotto n. 1 - € 111.330,00 (centoundicimilatrecento/00)

LOTTO N. 2

Garage a piano terra facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Gela (CL) in via Stravinsky n. 54, distinto in catasto fabbricati al **foglio 142, particella 913 sub 1**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 62,00, superficie catastale coperta mq 68,00 Euro 358,63

Prezzo a Base d'asta - Lotto n. 2 - € 33'600/00 (Trentatremilaseicento/00)

LOTTO N. 3

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito nel Comune di Gela (CL) in via Stravinsky n. 46, distinto in catasto al **foglio 142, particella 1405 Sub. 3** – Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale coperta mq 199,00 + scoperta mq. 8,00= totale superficie catastale di mq. 207,00 con rendita di Euro 347,06.

Prezzo a Base d'asta - lotto n. 3 € 163.100,00 (Centosessantatremilacento/00)

Quesito I)

“Allegghi 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”.

Quanto richiesto è presente in allegato.

Quesito m)

"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 beni pignorati risultano di proprietà degli esecutati.

Quesito n)

"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".

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.. L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini" facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni "di lusso";
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni "di lusso" gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (*abitazioni di tipo signorile*), A8 (*abitazioni in ville*) e A9 (*castelli, palazzi di pregio artistico e storico*).

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito o)

"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".

- Per gli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Ha accertato inoltre, che il pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito p)

"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 la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi".

Gli immobili oggetto di stima non risultano dotati di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto ad

eseguire il calcolo della valutazione energetica con l'utilizzo del software

ACCA. Dal calcolo eseguito gli immobili risultano identificati come segue:

Dati catastali	Ubicazione	Piano	Classe energetica
Foglio 142 part. 913 sub 3	Gela via Stravinsky n. 56	secondo	Classe C
Foglio 142 part. 1405 sub 3	Gela via Stravinsky n. 46	Primo	Classe E

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela li, 27/02/2021

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Amarù)