RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

causa civile n. 81/2016

Promossa da:

contro

DEBITRICE

Gela li 01/06/2021

Il C.T.U.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a8e6d1aa217f23d1875fbd7f1

Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali 6
Cap. III - Risposta ai quesiti. 10
Quesito a) 10
Descrizione dell'immobile 11
Quesito b) 14
Quesito c) 16
Quesito d) 16
Quesito e) 17
Quesito f) 20
Quesito g) 20
Quesito h) 21
Quesito i) 22
Quesito j) 24
Quesito k) 26
Quesito l) 27
Quesito m) 27
Quesito n) 28
Quesito o) 29
Quesito p) 29

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Planimetria appartamento Sub 2 e sub 3
4. Visura catastale immobile sub 2 sub 3
5. Visura catastale per soggetto
6. Visura catastale terreni
7. Visura catastale terreni storica
8. Estratto di mappa catastale
9. Planimetria catastale sub 2 e sub 3
10. Elaborato planimetrico
11. Elenco subalterni
12. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
13. Nota di trascrizione Atto di Compravendita debitrice RG 21693
14. Nota di trascrizione verbale Pignoramento RG 9822 RP 8130
15. Nota Iscrizione contro- Ipoteca Mutuo RG 21694
16. Iscrizione contro – ruolo cartella Equitalia rg 9743 (negativa)
17. Visura APE – Archivio elettronico Catasto energetico fabbricati
18. Attestazione di prestazione energetica (APE)
19. Richiesta regolarità urbanistica dell'immobile al comune n. 2
20. Autorizzazione Variante n. 344 del 2002
21. Architettonici variante
22. Ricevuta di avvenuta consegna CTU Avv. Panepinto
23. Ricevuta Racc. A/R - Spedizione Relazione CTU al debitore

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa2177f23d1875fbd7f1

- TRIBUNALE DI GELA -

Causa civile n° 81/16 Promossa da:

contro **ESECUTATA**

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 20/07/17, il Giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto geom. con studio in Gela nella via , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1134. Il giorno 04/10/2017 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al Giudice dell'esecuzione dott.ss. esso 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 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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c8d1aa217f23d1875fbd7f1

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;

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

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.);

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 di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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;

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;

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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b5229a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

o) 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.

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

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 a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Reperiti tutti i dati utili per il proseguimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di sopraluogo.

1) Il primo sopralluogo è stato fissato alle ore 9,30 del giorno 14/12/2018 invitando le parti tramite Posta PEC e con raccomandata A/R poste italiane a presentarsi presso il bar Spinasanta in contrada Farello, per poi spostarsi, insieme alle parti, presso luoghi oggetto di causa. Nell'ora del giorno stabilito, il sottoscritto si è presentato sui luoghi dell'appuntamento accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia Arch

per essere coadiuvato durante le operazioni peritali. Sul luogo

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a8c6d1aa217f23d1875fbd7f1

dell'appuntamento non si è presentato nessuno, e atteso le parti fino alle ore 11,30, non vedendo arrivare nessuno, è tornato in ufficio per redigere il verbale di sopralluogo n. 1.

Nei giorni successivi al sopralluogo il sottoscritto si è visto tornare indietro la lettera AR, che aveva inviata alla parte esecutata per invitarla a partecipare al sopralluogo, con la dicitura "sconosciuta".

2) Alla luce di quanto successo, il sottoscritto ha eseguito una ricerca presso gli uffici del comune di Gela per reperire l'indirizzo di residenza dell'esecutata e, fissava un nuovo sopralluogo per le ore 9,30 del giorno 29/01/2019 invitando le parti tramite Posta PEC e con raccomandata A/R poste italiane a presentarsi presso i luoghi oggetto di causa. Nell'ora del giorno stabilito, nuovamente, il sottoscritto insieme al proprio collaboratore di fiducia Arch. si è presentato sui luoghi dell'appuntamento, ma ancora una volta degli invitati nessuno si è presentato. Il sottoscritto, ha atteso nuovamente fino alle ore 11,30, ed ha redatto e chiuso il verbale di sopralluogo n. 2.

3) Il sottoscritto non trovando rispondenza alla possibilità di portare a termine l'incarico ricevuto, è stato costretto a prendere la decisione di rimettere gli atti al Signor Giudice e inviare una copia della lettera trasmessa al giudice alla parte esecutata informandola delle conseguenze che si potessero generare nel caso di intralcio alla procedura di esecuzione in corso. Pertanto si invitavano le parti ad un nuovo sopralluogo stabilito per il giorno di lunedì 18/03/2019 alle ore 9,30 presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Gela in C/da Feudo Nobile s.n.c., per darà inizio alle operazioni peritali.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

Il giorno prima del sopralluogo nella qualità di procuratore della parte esecutata, tramite Email, comunicava al sottoscritto che l'Esecutata si trovava a Milano per lavoro e non poteva essere presente all'appuntamento ed invitava il CTU a rinviare ad altra data il sopralluogo, possibilmente a ridosso delle imminenti feste Pasquali.

Nei giorni seguenti, con l'Avvocato l'esecutata ed il marito dell'esecutata, ci sono stati diversi contatti telefonici e diversi messaggi tramite WhatsApp che si sono protratti fino al mese di dicembre 2019.

4) A seguito accordo telefonico con l'Avv. quale procuratore della parte esecutata, il sottoscritto ha fissato un ulteriore sopralluogo per le ore 9,30 del giorno **03/12/2019** invitando le parti tramite Posta PEC e con raccomandata A/R poste italiane a presentarsi presso i luoghi oggetto di causa.

Il giorno stabilito il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Gela in C/da Feudo Nobile s.n.c., insieme al proprio collaboratore di fiducia Arch. per essere coadiuvato nelle operazioni peritali. Sul posto si sono presentati: l'Avv. ..... delegato dalla Signora esecutata ed il marito dell'esecutata che risulta domiciliato e residente presso l'immobile oggetto di causa come da documento di riconoscimento rilasciato dal Comune di Gela. Avendo avuto la possibilità di accedere presso l'immobile oggetto di causa, si è dato inizio alle operazioni peritali Con l'aiuto del proprio collaboratore ed alla presenza dell'avvocato ed il marito dell'esecutata, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi dell'immobile, costituito da una Villetta unifamiliare composta da seminterrato, piano terra e copertura

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1975fbd7f1

a falde sita in Contrada Feudo Nobile s.n.c., in territorio di Gela, ha eseguito un rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie ed ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio. Nello specifico gli accertamenti hanno riguardato:

- Casa unifamiliare sita in Contrada Feudo Nobile s.n.c., nel territorio di Gela, realizzata su un terreno censito al catasto Terreni al foglio 172 particelle 171 per are 6.73, dichiarata (ENTE URBANO), dati derivanti da Tabella di variazione del 09.01.2003 protocollo n. 696 in atti dal 09.01.20030 (n. 110.1/2003), come si evince dalla Visura per immobile del 23.01.2019, così composto:

Sub. 1 – Corte al servizio del fabbricato mq. 441,00;

Sub. 2 – Appartamento a piano terra + piano seminterrato (T-S1), adibito a civile abitazione di tipo economico;

Sub. 3 – Piano S1, di mq. 91,00, adibito ad autorimessa.

A chiusura del verbale di sopralluogo, l'Avvocato Scerba ha chiesto di trascrivere una dichiarazione per conto e nome dell'esecutata, che il sottoscritto riporta integralmente:

"l'esecutata per accedere alla casa ed al box, gode solo del diritto di passaggio pedonale e carraio, in quanto il terreno intorno ed a confine alla casa e la recinzione sono di proprietà di terzi. Inoltre, la casa è sprovvista di acqua, gas e luce, le relative utenze infatti sono intestate a terzi che attualmente vengono fornite a titolo di cortesia".

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela ed in data 22/03/2019 è stata presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

(concessione edilizia o concessione in sanatoria) degli immobili oggetto di causa. Si sono susseguiti diversi incontri con il tecnico del settore Urbanistica del comune di Gela per eseguire le ricerche mirate al rilascio della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione. I diversi incontri si sono resi necessari a causa della difficoltà a reperire ed individuare la documentazione dell'immobili oggetto di causa. In data 07 maggio 2019 il Comune di Gela rilasciava la documentazione dal sottoscritto richiesta.

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 l'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ubicata in Contrada Feudo Nobile s.n.c., nel territorio di Gela composta da un piano terra con destinazione d'uso civile abitazione, da un piano seminterrato e copertura a falde. Dall'esame della mappa catastale e dai dati rilevati in sede di sopralluogo, il fabbricato confina su tutti i lati con terreno di altra proprietà, mentre il

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

terreno su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione, confina a nord con trazzera, ad ovest con particella 172, a sud con particella 172 e particella 174 e ad est con particella 174. Il fabbricato di cui trattasi è stato realizzato su un terreno censito al catasto Terreni al foglio 172 particelle 171 per are 6.73, dichiarata (ENTE URBANO), dati derivanti da Tabella di variazione del 09.01.2003 protocollo n. 696 in atti dal 09.01.20030 (n. 110.1/2003), come si evince dalla Visura per immobile del 23.01.2019. L'intero fabbricato risulta di proprietà esclusiva dell'Esecutata.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le tompagnature perimetrali sono state realizzate in laterizi forati dello spessore di 30 e 25 cm. I prospetti esterni sono ben rifiniti e completi delle aperture esterne. Internamente, il corpo scala mette in comunicazione il piano terra ed il piano seminterrato. Quest'ultimo si presenta interamente allo stato rustico la pavimentazione, le pareti e la soffitta. Una grande porta/cancello in ferro permette l'accesso tramite un passo carraio. In tutto l'immobile non sono visibili lesioni che possano far pensare all'esistenza di dissesti strutturali.

Descrizione dell'immobile

L'area coperta del fabbricato è di 232,00 mq dei quali 3 mq. adibiti a veranda. La villetta è composta da un piano seminterrato e da un piano terra collegati tra loro da una scala interna. La copertura è a falde. Al fabbricato si arriva tramite un tratto di strada (passo carraio) che inizia dal cancello di entrata e si estende nella direzione da Ovest verso est ed arriva fino all'ingresso del piano terra ed allo scivolo di accesso al piano seminterrato. In catasto il fabbricato è censito al foglio di mappa n° 172

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd711

particella 171, con destinazione d'uso a civile abitazione, di proprietà esclusiva dell'Esecutata. Gli ambienti sono distribuiti come segue:

Sub. 2 – Appartamento al piano terra-S1 (T-S1 Cat. A/3, Classe 2 Consistenza 8 vani, superficie catastale coperta mq 229,00+ scoperta mq. 3,00= totale superficie catastale di mq. 232,00, rendita catastale di Euro 409,03. Trattasi di un appartamento al piano terra, con copertura a falde Dalla porta blindata d'ingresso, si accede direttamente ad un ambiente unico costituito dal salone, una cucina collegata con ambia veranda posta a nord, una porta-vetrata divide la zona giorno dalla zona notte quest'ultima composta da un corridoio che si estende da nord a sud e finisce con una porta-vetro dove lo stesso riceve area e luce. Il corridoio mette in comunicazione il resto dei vani costituiti da: n. 2 bagni, n. 2 camerette, una camera da letto matrimoniale. In fondo al corridoio si accede al vano scala interno, adibito anche a ripostiglio e lavanderia, che collega il piano terra con il piano seminterrato. Tutto l'appartamento si presenta ben distribuito e ben rifinito. Essendo un fabbricato realizzato in piena campagna, tutti i prospetti sono liberi e caratterizzate da ampie porte-finestre e finestre su tutti i lati. Una ampia tettoia protegge l'ingresso.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo in gress porcellanato che ricopre tutto l'appartamento con esclusione del bagno e la cucina che hanno il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. 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. I bagni sono completi di sanitari in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti fognario, idrico, elettrico, e gas funzionanti grazie alla fornitura di

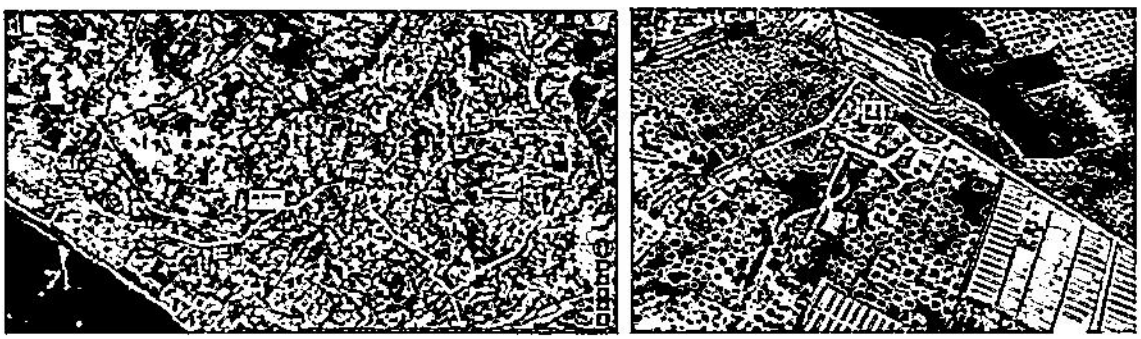
Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c8d1aa217f23d1875fbd7f1

terzi a titolo di cortesia come da dichiarazione dell'Avvocato per conto e nome dell'esecutata. Il riscaldamento autonomo avviene con condizionatori a pompa di calore.

Sub. 3– Piano S1, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza mq. 91,00 superficie catastale coperta mq 98, con rendita catastale di Euro 328,98. Il Piano Seminterrato (S1) di superficie mq. 91,00, adibito ad autorimessa. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha verificato che lo stesso piano seminterrato è composto da un unico grande vano, un bagno completo di sanitari in buono stato di conservazione e n. 3 ripostigli. l'accesso al piano seminterrato può avvenire tramite una scala interna e dall'esterno tramite uno scivolo collegato con il tratto carraio che porta fino al cancello sesterno. Il piano seminterrato si presenta allo stato rustico in tutte le sue parti: pavimentazione, pareti e soffitta.

UBICAZIONE IMMOBILE E DATI CATASTALI

Fig 1. Stralcio Google Earth con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c5d1aa217f23d1875fbd7f1

Tab. 1: Dati catastali

Immobile di C/da Feudo Nobile territorio del Comune di Gela Foglio di mappa 172 part. 171							
Piano	**Proprietà**	**Sub**	**Cat.**	**Cl.**	**Consistenza n° di vani**	**Superficie Catastale m²**	**Rendita [€]**
T-S1	Debitrice 1/1	2	A/3	2	8 vani	Area cop. 229 m² area scop. 3 m² tot.232 m²	€ 409,03
S1	Debitrice 1/1	3	C/6	1	91 m2	98 m²	€ 328,98

Per l'immobili oggetto di causa la consistenza catastale e quella degli atti coincidono con le misure rilevate durante le operazioni di sopralluogo.

Alla data del sopralluogo gli immobili siti in Gela, c/da Feudo Nobile s.n.c., oggetto del presente procedimento risultano di proprietà per intero (100/100) dell'esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni.

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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9e6d1aa217f23d1875fbd7f1

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".

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

- L'immobile oggetto di pignoramento sito in C/da Feudo Nobile snc, distinto in catasto al foglio 172 particella 171 sub 2 e 3, è pervenuto alla debitrice, in regime di separazione dei beni, a seguito di giusto atto di vendita del

Nel ventennio anteriore della data del pignoramento la proprietà dell'immobile ha avuto i seguenti trasferimenti:

- Alla parte che ha venduto al debitore era pervenuta la proprietà del terreno distinto al foglio 171 part. 171 (ex part 16) e part. 173 (ex part 73) sul quale sorge l'immobile oggetto del presente pignoramento a seguito di giusto atto di vendita del 04/08/1999 rep. 32923 in Notaio Maria Di Matteo, trascritto il 03/09/1999 ai nn. 8296/6778 da potere di n. 4 venditori

Ai suddetti n. 4 venditori il terreno era così pervenuto:

1) **La part. 16** (modificata in part. 171) ad una delle venditrici,

- in parte giusto atto di donazione del 24/03/1983 rep. 4334 in Notaio

- ed in parte per successione in morte del de cuius avvenuta il 01/04/1989, den n. 304 vol. 203 Ufficio del Registro di Vittoria, trascritta il 05/12/1989 an nn. 14023/11877 devolutasi per legge.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a5c6d1aa217f23d1675fbd7f1

N.B.: risulta trascritta in data 09/12/2016

2) Part. 73 (Modificata in part 173) ai restanti 3 venditori e per 1/3 ciascuna,

N.B.: risulta trascritta in data

d'eredità in morte del de cuius,

Quesito c)

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

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici competenti è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, e pertanto, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alla parte esecutata.

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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875f0d7f1

difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

Lo scrivente ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di causa risultano accatastati presso l'Agenzia delle Entrate Caltanissetta e sono censiti nel territorio del comune di Gela al foglio 172 particella 171 sub 2 e sub 3:

Dal sopralluogo eseguito il sottoscritto ha accertato difformità nel piano seminterrato fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Tali difformità consistono nella distribuzione delle tramezzature interne e sono state riportate nella planimetria allegata alla presente.

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

✓

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d18750bd7f1

✓ Ipoteca Giudiziale

- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 3 categoria C6;
- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 2 categoria A3 Abitazione di tipo economico.

✓ Ipoteca Giudiziale

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 3 categoria C6;
- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 2 categoria A3 Abitazione di tipo economico.

✓ Ipoteca legale d

proprietà della debitrice:

- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 3 categoria C6;
- Immobile sito in Gela Contrada Feudo Nobile, in catasto Foglio 172 part. 171 sub 2 categoria A3 Abitazione di tipo economico.

✓ Atto esecutivo

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

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 agricola del Comune di Gela.

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".

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, in data 22/03/2019 il sottoscritto ha fatto richiesta presso la ripartizione urbanistica e edilizia del Comune di Gela per il rilascio della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Il Comune di Gela a rilasciato la documentazione riguardante immobili posti nelle particelle limitrofe a quella in riferimento sempre di proprietà della parte debitrice ma, non riguardano il fabbricato oggetto del pignoramento. Il sottoscritto ha eseguito altre ricerche presso gli uffici del Comune di Gela

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

con l'aiuto del funzionario comunale. Questa volta abbiamo ottenuto esito positivo ed in data 09/06/2021 ha presentato nuova richiesta presso la ripartizione urbanistica del comune di Gela. In data 24/06/2021 il comune di gela ha rilasciato la documentazione riguardante la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il comune di Gela ha rilasciato copia della variante in corso d'opera al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 65 del 06/10/2000 per l'immobile realizzato in contrada Feudo Nobile distinto in catasto al foglio 172 partt. 16-49-50-77-79-73-75-76-78. Nella variante in corso d'opera sono state autorizzate:

a) Modifiche interne al piano cantina;
b) Modifiche prospettiche al piano terra;
c) Modifiche interne al piano terra;
d) Realizzazione della copertura con tetto piano.

Allo stato attuale l'immobile risulta regolare a meno della copertura. Nello stato di fatto l'immobile ha una copertura a falde pertanto tale copertura risulta realizzata senza la preventiva autorizzazione da parte del comune di Gela. Per essere sanato l'immobile bisogna presentare al Comune di Gela una sanatoria amministrativa. I costi e le sanzioni per il nuovo iter autorizzativo si possono ipotizzare in maniera forfettaria di circa 10.000,00 Euro.

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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d18751bd7f1

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio".

A seguito degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ha costatato che i beni immobili pignorati composti da un appartamento al piano terra con copertura a falde e Piano Seminterrato, sono ubicati nel Comune di Gela in Contrada Feudo Nobile s.n.c. sono censiti in catasto, e che l'intero fabbricato risulta essere di proprietà esclusiva dell'Esecutata. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha verificato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono occupati dal marito della parte Esecutata.

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 seguente piano di vendita:

Fabbricato indipendente avente area coperta di 232,00 mq dei quali 3 mq adibiti a veranda, composto da un piano terra con destinazione a civile abitazione e da un piano seminterrato adibito a autorimessa. La copertura è a falde e i due livelli sono collegati da una scala interna. L'immobile è

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1675fbd7f1

ubicato in Contrada Feudo Nobile s.n.c., nel territorio del comune di Gela, ha una sua corte perimetrale (bene comune non censibile) e confina su tutti i lati con terreno di altra proprietà di cui gode della servitù di accesso.

Il fabbricato è censito in catasto al foglio 172, particella 171 e così identificati:

Sub. 2 – Appartamento al piano terra-S1, (T-S1 Cat. A/3, Classe 2 Consistenza 8 vani, superficie catastale di mq. 232,00 con rendita catastale di Euro 409,03; Trattasi di un appartamento al piano terra, con copertura a falde composto da: ambiente unico adibito a salone e cucina con ambia veranda posta a nord, una porta-vetrata divide la zona giorno dalla zona notte, un corridoio mette in comunicazione il resto dei vani, 2 bagno, 2 cameretta e 1 camera da letto matrimoniale, 1 vano scala interno, adibito anche a ripostiglio e lavanderia, che lo collega al piano seminterrato. Tutto l'appartamento si presenta ben distribuito e ben rifinito. Il fabbricato è stato realizzato in aperta campagna e pertanto tutti i prospetti sono liberi e dotati da ampie porte-finestre e finestre su tutti i lati.

La pavimentazione è costituita da un unico fondo, in gress porcellanato che ricopre tutto l'appartamento con esclusione del bagno e la cucina che hanno il pavimento e le pareti in piastrelle di ceramica. 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. I bagni sono completi di sanitari in buono stato di conservazione. Sono presenti gli impianti fognario, idrico, elettrico, e gas funzionanti grazie alla fornitura di terzi a titolo di cortesia come da dichiarazione per conto e nome dell'esecutata. Il riscaldamento autonomo avviene con

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

condizionatori a pompa di calore. Pertanto occorre effettuare un nuovo contratto per la fornitura delle utenze elettrica, gas e idrica.

Sub. 3– Piano S1, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza mq. 91,00 superficie catastale coperta mq 98, con rendita catastale di Euro 328,98. Costituito dal Piano Seminterrato (S1), di mq. 91,00, adibito ad autorimessa servita da un bagno, n. 3 ripostigli e da un unico grande vano. l'accesso avviene dall'esterno attraverso una rampa al livello carraio e tramite una scala interna che mette in comunicazione il Seminterrato con il piano terra. tutto il piano seminterrato è allo stato rustico in tutte le sue parti sia la pavimentazione che le pareti e il soffitto

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 Agricola del Comune di Gela in Contrada Feudo Nobile, censiti in catasto al foglio 172, particella 171 sub 2 e sub 3.

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

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa2171f23d1875fbd7f1

ridotto notevolmente e, per la legge della domanda e dell'offerta, i prezzi di vendita si sono abbassati. Per le considerazioni sopradette è stato determinato il valore unitario che moltiplicato per la superficie si ottiene:

Sub. 2 - appartamento posto al piano terra con destinazione d'uso abitativo

- Valore immobile *550,00 €/m² x 232 m²* = €. 127.600,00

Sub. 3 – Piano Seminterrato (S1), di mq. 91,00, adibito ad autorimessa;

Valore immobile *400,00 €/m² x 98 m²* = €. 39.200,00

Valore totale **sub. 2 + sub. 3= €. 166.800,00**

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 dell'immobile sopra determinato deve essere diminuito delle spese tecniche, amministrative e sanzionatorie necessarie per la sua regolarizzazione stimate in Euro 10.000,00 e spese per l'allaccio delle utenze idrico, elettrico stimate in Euro 6.000,00. Quanto detto è stato sintetizzato nella tabella seguente.

Proprietà [redacted] - Immobile sito a Gela in Contrada Feudo Nobile – piano terra+S1 e S1									
Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consist. Catastale (m²)	Valore stimato Immobile (€)	Spese per regolarizzare (€)	Valore al netto delle spese (€)
172	171	2	A/3	2	409,03	232,00	127.600,00	16.000,00	150.800,00
172	171	3	C/6	1	328,98	98,00	39.200,00		
						Sommano	166.800,00	16.000	

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

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".

L'immobile pignorato composto da un piano terra-S1 (sub.2) e da un piano S1 (sub.3) si presenta come una unica unità abitativa collegati tra loro tramite una scala interna, inoltre, è indipendente sia dal punto di vista dell'accesso, sia come unità catastale e per tali motivi il sottoscritto ritiene che si possa procedere alla vendita in un unico lotto, così come segue:

LOTTO DI VENDITA N. 1 –

Villetta costituita da piano terra e piano seminterrato con copertura a falde sito nel territorio del Comune di Gela (CL) in C/da Feudo Nobile, censito in catasto al foglio 172, particella 171, così composti:

Sub. 2 – Appartamento a piano terra + piano seminterrato (T-S1), adibito a civile abitazione di tipo economico, Cat. A/3, classe 2, con superficie catastale di mq 232,00 comprese mq. 3,00 di superficie scoperta adibita a veranda, rendita catastale €.409,03, consistenza n. 8 vani;

Sub. 3 - Piano Seminterrato (S1), adibito ad autorimessa composto da un vano, Cat. C/6, classe 1, con superficie catastale di mq. 98,00 composta da mq. 91,00 superficie coperta e di mq. 7,00 di superficie scoperta, Rendita €. 328,98

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

Valore Immobile sito in Gela Contrada Feudo nobile Foglio 171 part 172					
Subalterno	Superficie mq	Valore unitario	Valore immobile	Spese [€]	Valore al netto delle spese
Sub 2	232	550,00	127.600,00	16.000,00	150.800,00
Sub 3	98	400,00	39.200,00		
Sommano			166.800,00	16.000,00	

Quesito 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".

Idonea documentazione fotografica 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".

L'immobile oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà dell'esecutata, pervenuto alla debitrice, in regime di separazione dei beni, a seguito di giusto atto di vendita del trascritto ai nn.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e6b529a9c6d1aa217f23d1875f6d7f1

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.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1

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 l'immobile oggetto di pignoramento lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando 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".

L'immobile oggetto di stima non risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto ad Seguire il calcolo della valutazione energetica con l'utilizzo del softwere ACCA. Dal calcolo eseguito l'immobile è stato così identificato:

- Immobile sito nel comune di Gela C/da Feudo Nobile n. s.n.c.

Piano terra Classe C

La classe energetica del Seminterrato non è stata calcolato in quanto l'immobile è allo stato grezzo.

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9e6d1aa217f23d1875fbd7f1

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

Gela lì, 01/06/2021

IL C.T.U.

(Geom. [illegible])

Firmato Da: AMARU' GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8b529a9c6d1aa217f23d1875fbd7f1