

---

**TRIBUNALE DI GELA**

**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

[REDACTED]  
**CONTRO**  
[REDACTED]

**N. 23/2017 R.G.**



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

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] 23/2017 R.G.

\*\*\*\*\*

La scrivente Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 21 febbraio 2018, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

- 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;*
- 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 le 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, 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) 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;*

*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 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 CTU se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Con lettera raccomandata del 12 marzo 2018 la scrivente ha comunicato alle parti che il giorno 07 aprile 2018 alle ore 09.30 era fissato l'inizio delle operazioni peritali.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta

[REDACTED], sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

### **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*

#### **Immobile pignorato**

1) Immobile ad uso commerciale sito in Gela (CL) nella contrada Roccazzelle via delle Ginestre snc, composto da corpi di fabbrica adibiti a discoteca e ristorante, con annessa corte di circa 2.850 mq, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 105 p.lla 803 sub 1, contrada Roccazzelle snc, piano T, cat. *in corso di costruzione*, intestato



[REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile confina a nord con la p.lla 1141 ad est con la via delle Sequoie, a sud con una stradella e ad ovest con la via delle Ginestre che ne consente l'accesso.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà dei debitori per l'intera quota.

Dagli estratti di matrimonio del 20/03/2018, prodotto dal Comune di Gela, risulta che

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**QUESITO B**

*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*

Dalla verifica dei documenti e della certificazione notarile allegati agli atti di causa, si riscontra che gli atti di trasferimento relativi al bene di che trattasi hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

L'**immobile** oggetto della presente relazione, è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Firmato Da: PISANO LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a24a2721e411366c556068b70b04076



[REDACTED]

**QUESITO C**

*precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

**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***

L'immobile in questione risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Gela al foglio 105 p.lla 803 sub 1, contrada Roccazzelle snc, piano T, cat. in corso di costruzione, come si evince dalla visura catastale allegata alla presente. Contrariamente a quanto risulta nella visura catastale alla sezione categoria "in corso di costruzione", tutti i corpi di fabbrica risultano completati anche nelle rifiniture, come è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo.

La planimetria catastale è inesistente.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla redazione della planimetria catastale ed alla correzione della visura castale con l'attribuzione dei subalterni ai diversi corpi di fabbrica ed alla correzione della categoria catastale.

**QUESITO E**

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

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili in argomento, c. [redacted] p.:

- ISCRIZIONE CONTRO N. [redacted]  
IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del [redacted]  
[redacted]
- TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] atto  
di citazione [redacted] o dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Gela  
[redacted]  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted]
- TRASCRIZIONE CONTRO d. [redacted]  
[redacted]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO [redacted]  
[redacted]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: [redacted]  
Contro: [redacted]



### **QUESITO F**

***indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente***

L'immobile e la corte di pertinenza, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 154/18 del 21/03/2018, ricadono, per effetto del piano regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 169 del 12/10/2017, in **zona E1 (verde agricolo) riconducibile all'area C5 (Area per edilizia stagionale e per insediamenti turistici)**. I vincoli, gli indici e parametri urbanistici sono riportati nell'allegato F.

### **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***

#### **1) immobile distinto in catasto del Comune di Gela al Fg 105 p.lla 803 sub 1**

Originariamente l'immobile costituito da n. 4 corpi di fabbrica destinati a pista da ballo, cucina/bar, bar e servizi igienici, è stato costruito abusivamente.

Per esso risultano rilasciati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 10080 del 31/05/2001 (All. I) rilasciata a seguito della domanda di concessione in sanatoria prot. n. 15583 del 22/02/1995 della [REDACTED]
- Autorizzazione del 03/04/2001 per lo scarico delle acque reflue mediante la realizzazione di n. 4 fosse imhoff e n. 4 pozzi disperdenti.
- Certificato di agibilità n. 20 del 01/06/2001 [REDACTED]
- In data 31/10/2011, con nota prot. n. 144724, [REDACTED] Comune di Gela comunicazione inizio lavori opere interne art. 9 legge regionale n. 37/85 riguardanti una diversa distribuzione delle tramezzature interne [REDACTED]

Successivamente con provvedimento n. 103 del 17/01/2003 è stato approvato il progetto di ampliamento e completamento dell'immobile con provvedimento condizionato; a seguito del rilascio del suddetto provvedimento, la ditta ha provveduto a costruire abusivamente l'ampliamento dell'immobile (sala ristorante con annessi servizi igienici e ingressi coperti), pertanto per il suddetto abuso, le proprietarie dell'immobile, in data





02/08/2016 con nota prot. n. UB2016-000050, hanno avanzato richiesta di concessione in sanatoria amministrativa [REDACTED]

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'integrazione della documentazione come riportato nella nota del Comune di Gela prot. 37770 del 23/03/2016 e nella nota della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta prot. 3414/7 del 15/04/2016, a [REDACTED]

Parte della documentazione risulta essere stata integrata dalle esecutate con nota successiva.

Nel corso del sopralluogo, inoltre, si è constatata la realizzazione di opere abusive consistenti in due corpi di fabbrica individuati nella planimetria di rilievo con le lettere "A" e "B".

A parere della scrivente i suddetti abusi non sono sanabili, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003.

Nella determinazione del valore dell'immobile, si è tenuto conto dei costi da affrontare per il rilascio della concessione in sanatoria amministrativa, per i lavori di demolizione dei due corpi di fabbrica realizzati abusivamente, per il trasporto dei materiali alle pubbliche discariche e gli oneri di conferimento a discarica.

#### **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***

Alla data del sopralluogo l'immobile in questione risulta nella disponibilità degli esecutati.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gela con nota prot. 0012874 del 29/03/2018 (All. G), avanzata dalla scrivente, risulta un contratto di comodato d'uso stipulato tra le proprietarie [REDACTED]

[REDACTED]  
Entrate il 12/10/2009 al n. 635 serie 3<sup>a</sup> e scadenza il 15/02/2029, con la precisazione che nel suddetto contratto al punto 1, l'immobile viene identificato catastalmente solamente al foglio 105, senza indicarne la particella.



## 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.)*



*Fig. 1 – Fabbricati e corte annessa distinti in catasto di Gela al foglio 105 p.lla 803 sub 1*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente relazione è caratterizzato da cinque corpi di fabbrica adibiti a discoteca e ristorante ed insistenti su un lotto di terreno a forma rettangolare delimitato su tutti i lati da un muro di recinzione. L'accesso avviene attraverso due ingressi posti uno su via delle Ginestre l'altro su via delle Sequoie.



La struttura edilizia si trova in contrada Roccazzelle, località balneare e residenziale ben servita dal punto di vista degli accessi stradali. L'area in cui ricade la struttura è pianeggiante.

La corte annessa agli edifici si presenta in parte pavimentata in parte a giardino ricco di piante di specie pregiata.

I corpi di fabbrica sono realizzati in muratura con coperture in legno a falda coperti con tegole. Tutti i vani risultano rifiniti in ogni loro parte, i servizi igienici e la cucina risultano rifiniti con pavimenti e piastrelle di ceramica e forniti di tutti i pezzi sanitari.

I prospetti dei vari corpi di fabbrica e del muro di recinzione si presentano intonacati e tinteggiati.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

La sala ristorante è dotata di impianto di climatizzazione.

Il corpo di fabbrica posto a nord-ovest della corte è adibito a cucina, bar e deposito con annessi servizi igienici.

Il corpo di fabbrica posto a nord della corte è adibito a sala ristorante con annessi servizi igienici. L'accesso avviene attraverso due ingressi coperti.

I tre corpi di fabbrica posti a est della corte sono adibiti a discoteca con annessa consolle, a bar e servizi igienici.

La scrivente in fase di sopralluogo dopo avere ispezionato il fabbricato ha constatato che sulle pareti e sul soffitto del corpo adibito a cucina sono presenti tracce diffuse di umidità.

Nel corso del sopralluogo si è constatata la realizzazione di opere abusive, non sanabili, consistenti in due piccoli corpi di fabbrica individuati nella planimetria di rilievo con le lettere "A" e "B".

#### **CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive**

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tamponature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi, il 10% della superficie delle corti applicabile fino a mq 25,00 e con l'eccedenza calcolata al 2%, il 35% della terrazza applicabile fino a mq 25,00 e con l'eccedenza calcolata al 10%.



## 1) terreno

La superficie complessiva è di mq 2.850,00

## 2) immobili

La superficie commerciale complessiva degli immobili è di mq 610,00 di cui:

- ✓ la superficie commerciale dell'immobile adibito a pista da ballo con annessa consolle e ripostiglio è di mq 157,00
- ✓ la superficie commerciale dell'immobile adibito a servizi igienici è di mq 63,50
- ✓ la superficie commerciale dell'immobile adibito a bar è di mq 63,50
- ✓ la superficie commerciale dell'immobile adibito a sala pizzeria con annessi servizi igienici è di mq 206,00
- ✓ la superficie commerciale dell'immobile adibito a cucina, bar e deposito merci è di mq 120,00

### 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*

### **METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla



vetustà ed allo stato di conservazione del bene, si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

\*\*\*\*\*

Nella determinazione del valore dell'immobile, si è tenuto conto dei costi da affrontare per il rilascio della concessione in sanatoria amministrativa, per i lavori di demolizione dei due corpi di fabbrica realizzati abusivamente, per il trasporto dei materiali alle pubbliche discariche e gli oneri di conferimento a discarica.

### **STIMA DEI BENI**

#### **1) terreno**

Il valore del terreno può essere quantificato sulla base di €/mq 85,00

- mq 2.850,00 x €/mq 85,00= € 242.250,00

#### **2) immobili**

Il valore degli immobili può essere quantificato sulla base di €/mq 600,00

- mq 610,00 x €/mq 600,00= € 366.000,00

valore complessivo dell'immobile **€ 608.250,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto della consulenza è pari ad **€ 608.250,00** (Euro seicentoottomiladuecentocinquanta/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***

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituisce un lotto.

#### **Lotto Unico**

Quota di 1/1 di immobile ad uso commerciale sito in Gela (CL) nella contrada Roccazzelle via delle Ginestre snc, composto da corpi di fabbrica adibiti a discoteca e ristorante, con annessa corte di circa 2.850 mq, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 105 p.lla 803 sub 1, contrada Roccazzelle snc, piano T, cat. in corso di costruzione, intestato agli esecutati proprietari per l'intera quota.

L'immobile confina a nord con la p.lla 1141 ad est con la via delle Sequoie, a sud con una stradella e ad ovest con la via delle Ginestre che ne consente l'accesso.



### **QUESITO L**

*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*

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato C.

### **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*

I beni pignorati appartengono per l'intera quota ai debitori.

### **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 oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto il bene oggetto di cui appartiene a due soggetti privati.

L'immobile non ha le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non ha 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*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della 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.*



Nel caso in esame, la legge sulla certificazione energetica degli edifici non obbliga la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

### PIANO DI VENDITA

#### **Lotto Unico**

Quota 1/1 di immobile ad uso commerciale sito in Gela (CL) nella contrada Roccazzelle via delle Ginestre snc, composto da corpi di fabbrica adibiti a discoteca e ristorante, con annessa corte di circa 2.850 mq, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 105 p.lla 803 sub 1, contrada Roccazzelle snc, piano T, cat. in corso di costruzione, intestato agli esecutati proprietari per l'intera quota.

L'immobile confina a nord con la p.lla 1141 ad est con la via delle Sequoie, a sud con una stradella e ad ovest con la via delle Ginestre che ne consente l'accesso.

**PREZZO BASE € 608.250,00** (Euro seicentottomiladuecentocinquanta/00)

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 27 agosto 2018

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

#### ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
  - B Planimetrie rilievo terreno e immobili;
  - C Documentazione fotografica;
  - D Stralcio catastale e visura catastale;
  - E Visure ipotecarie;
  - F Certificato di destinazione urbanistica
  - G Contratto di comodato d'uso
  - H Estratti per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
  - I
    - Concessione edilizia in sanatoria n. 10080 del 31/05/2001
    - Grafici di progetto relativi alla sanatoria n. 10080 del 31/05/2001
    - Autorizzazione del 03/04/2001
    - Perizia giurata del 27/05/2001 e certificato di agibilità n. 20 del 01/06/2001
- \*\*\*\*\*
- Relazione tecnica e grafici di progetto opere interne art. 9 L.R. n. 37/1985
  - Perizia giurata
  - Comunicazione del Comune di Gela prot. 147426 del 2011 per archiviazione pratica delle *opere interne art. 9 L.R. n. 37/1985*
- \*\*\*\*\*
- Relazione tecnica e grafici di progetto relativi alla sanatoria amministrativa
  - Nota della Soprintendenza di Caltanissetta prot. 3414/7 del 15/04/2016
  - Nota del Comune di Gela prot. 37770 del 23/03/2016

Ricevute di invio della relazione alle parti

