

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.



### Relazione Tecnica d'Ufficio

#### Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es., promosso da **Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** contro **debitrice esecutata** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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;
- i) Accertare 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;



## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) Allegare 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) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) Accertare 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) Verificare 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 quota;*
- q) Accertare, altresì, se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*
- r) Indicare, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi  
Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

### **1. Incarico**

Con ordinanza del 28.05.2015, il Giudice Dott. Vincenzo Di Blasi ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n.ro A5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 24.06.2015 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

### **2. Immobili da valutare**

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato da accertare e valutare, oggetto della presente procedura, si trova nel Comune di Niscemi in via Antonello da Messina n. 35, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 528, sub. 3.

### **3. Operazioni peritali**

Il CTU dopo aver provveduto a reperire la documentazione necessaria, ha convocato le parti sui luoghi di causa per il 15 luglio 2015 a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (allegato n. 3).

Il sottoscritto recatosi sul posto, ha avuto la presenza della debitrice esecutata e della figlia che hanno permesso al consulente di effettuare il sopralluogo. L'immobile si estende su tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano) collegati internamente da una

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

scala in muratura, più un locale tecnico al terzo piano, che contiene una cisterna per l'acqua. A questo locale si accede attraverso una scala (in legno) da posizionare di volta in volta nel terrazzo al secondo piano. L'appartamento è così diviso: al piano terra vi è l'ingresso con vano scala, una cucina-soggiorno e un bagno; al primo piano vi è una camera da letto, una stanza di servizio, un bagno e un balcone; al secondo piano si trova un'altra camera da letto, una lavanderia e un terrazzo. L'immobile è tenuto in buone condizioni, gli infissi sono in legno ad eccezione della finestra del soggiorno a piano terra che è in alluminio anodizzato con vetro camera. È dotato di impianto elettrico, idraulico, TV e di due condizionatori, uno nel soggiorno a piano terra e uno nella camera da letto al primo piano. Il CTU ha effettuato i rilievi metrici, fotografici (allegato n. 4) e redatto il verbale (allegato n. 2).

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi  
Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 4. Risposte ai quesiti del mandato

- a) Identificare 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

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Niscemi, in via Antonello da Messina n. 35. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 33, particella 528, sub. 3, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita euro 145,64. Confina a est con la via Antonello da Messina, a sud con la via Don Minzoni, a nord e a ovest con altre proprietà.

- b) Verificare 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

La debitrice esecutata, coniugata in regime di comunione legale della famiglia, è proprietaria dell'immobile per quote 100/100.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

- c) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Il cespite è divenuto di proprietà della debitrice esecutata in virtù dell'atto di donazione (rep. n. 27069) del 27/01/1997 (allegato n. 10), da parte dei genitori, ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Caltanissetta - in data 01/02/1997 ai nn. 1088/953. All'atto di donazione menzionato ha fatto seguito un secondo atto del 29/03/2005 per la rettifica dei dati catastali a rogito del Notaio Filippo Ferrara, rep. n. 40283, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/05/2005 ai nn. 6891/364. Con questo atto (allegato n. 10) Le parti hanno corretto l'errore di accatastamento avvenuto nel 1991 e chiarito che l'immobile di proprietà della debitrice esecutata è censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi, al foglio 33, part. 528, sub 3, situato in via Antonello da Messina n. 35, piani T/1/2, categoria A/3, classe 1, vani 5, R.C. euro 145,64.

I genitori della debitrice esecutata avevano acquistato il fabbricato, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara in data 18/06/1991, annotato a Repertorio al n. 17781, registrato a Gela il 05/07/1991 al n. 1330 e trascritto a Caltanissetta il 02/07/1991 ai numeri 7701/6485.

È accertata la completezza delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

- d) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

La documentazione agli atti è esaustiva per consentire un completo accertamento.

- e) Accertare se i beni 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 risulta accatastato, la planimetria presente al Catasto è allegata alla relazione (allegato n. 9).

- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato n. 6), sono state trovate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni per il bene in esame:

1. Iscrizione contro del 13/07/2005 - Registro Particolare 2876, Registro Generale 11134, Pubblico ufficiale: Notaio Filippo Ferrara, Repertorio 40875/13730 del 07/07/2005 - Ipoteca

**TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi  
Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;

2. Trascrizione contro del 10/02/2014 - Registro Particolare 1031, Registro Generale 1323, Pubblico ufficiale: Tribunale di Gela, Repertorio 107/2014 del 30/01/2014 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

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

Il certificato di destinazione urbanistica è presente nell'allegato n. 7.

h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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

L'immobile al foglio di mappa 33, part. 528, sub. 3 è stato costruito con licenza edilizia n. 201 rilasciata dal Sindaco del Comune di Niscemi in data 18/09/1969, successivamente è stata presentata all'U.T.E. di Caltanissetta denuncia di ampliamento e sopraelevazione

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi  
Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

a firma dell'arch. Salvatore Parlagreco ed è stata rilasciata attestazione n. 348/B del 22/05/1991, ricevuta n. 586.

In seguito sulla struttura è stato realizzato abusivamente un locale tecnico che contiene la vasca per l'acqua, a cui si accede dal terrazzo del secondo piano, utilizzando all'occorrenza una scala posizionare sul ballatoio.

- i) Accertare 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

L'immobile è abitato dalla famiglia della debitrice esecutata.

- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

Abitazione disposta su tre piani fuori terra più un locale tecnico sovrastante, sita nel Comune di Niscemi, composta da ingresso con

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

vano scala, bagno e cucina-soggiorno a piano terra, due camere e un bagno al primo piano e una camera una lavanderia e un terrazzo al secondo piano.

k) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi  
Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

Considerando l'immobile in oggetto, la superficie commerciale coperta risulta pari a circa 116 mq. A questa occorre aggiungere la superficie dei balconi e del terrazzo, che sommano complessivamente 27,90 mq, per cui la corrispondente misura omogeneizzata risulta pari a  $25,00 \times 0,3 + 2,90 \times 0,1 = 7,5 + 0,29 = 7,79$  mq.

Ne segue che la superficie commerciale del bene risulta essere, sommando i due valori trovati e arrotondando il risultato al metro quadrato, 124 mq.

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile, si adotterà il criterio della stima sintetico-comparativa. Questo è basato sul confronto con altre unità abitative simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Infatti, nel determinare il valore del bene si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione;
- Destinazione d'uso;
- Caratteristiche delle finiture;
- Stato di conservazione;
- Caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio;
- Stato di viabilità e i servizi di trasporto pubblico.

In base a questo criterio, tenendo inoltre conto delle modalità di vendita, il più probabile valore di mercato è di 1.300,00 euro/mq.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

Per cui, l'immobile si stima in  $124 \times 1.300,00 = 161.200,00$  euro.

- l) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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

Si consiglia di procedere alla vendita in unico lotto.

- m) Allegare 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 presente nell'allegato n. 4.

- n) Accertare, 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

Il fabbricato sito nel Comune di Niscemi, foglio 33, particella 528, sub. 3, appartiene per intero all'esecutata.

## TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

- o) Accertare 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

Dalla documentazione in possesso, si desume che i beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

- p) Verificare 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 quota

Dalla documentazione e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri, si deduce la corrispondenza tra l'atto di Pignoramento e la nota di trascrizione.

- q) Accertare, altresì, se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento

Dall'analisi dell'esposizione e delle caratteristiche costruttive, si può affermare approssimativamente che il fabbricato al foglio 33, part. 528, sub. 3, appartiene alla classe energetica "G".

**TRIBUNALE DI GELA**

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 15/2014 R.G.Es.

- r) Indicare, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato

La relazione di stima è stata inviata alla debitrice esecutata con raccomandata con ricevuta di ritorno in data 17/09/15, così come riportato nel frontespizio della relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it