

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo n. 44/2023 R.G.Es.

promosso da

SIENA NPL 2018 SRL

contro

Debitore esecutato

Relazione Tecnica d'Ufficio

C.T.U. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

26 Marzo 2024

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 44/2023 R.G.Es., promosso da **Siena NPL 2018 S.r.l.** contro **Debitore esecutato** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria; prima di ogni altra attività: a) controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e in particolare: a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;
- 2- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
- 3- 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;
- 4- provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;
- 5- 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;
- 6- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7- 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;
- 8- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 10- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 11- 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;*
- 12- 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;*
- 13- 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- 14- 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; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
- 15- 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;*
- 16- 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;*
- 17- 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;*
- 18- 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;*
- 19- 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;*
- 20- provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 21- Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo*

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

stimatore e il custode;

22- *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;*

23- *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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo;*

24- *Accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto;*

25- *Invita l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano in caso di vendita, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.*

1. Incarico

Con ordinanza del 23/11/2023, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 10/01/2024, al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura sono:

- 1- Fabbricato sito in Gela, via Venezia - censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1 - cat. C1 (negozi e botteghe);

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

- 2- Fabbricato sito in Gela, via Giotto - censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2 - cat. C6 (rimesse e autorimesse);
- 3- Fabbricato sito in Gela, via Venezia - censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3 - cat. F5 (lastrico solare);
- 4- Fabbricato sito in Gela, via del Frassino - censito al foglio 105, part. 816 - cat. A7 (abitazione in villini).

3. Operazioni peritali

Il CTU e il Custode Giudiziario hanno concordato di effettuare il sopralluogo dei beni pignorati per il giorno 29/01/2024. Il consulente ha inviato la comunicazione via pec ai legali del creditore e del debitore (allegato n. 2). Alle ore 14,30 del 29/01/2024, con il sottoscritto e il Custode Giudiziario, hanno partecipato al sopralluogo l'Avvocato dell'esecutato e la figlia dello stesso debitore. Il CTU ha effettuato i rilievi necessari dei beni siti in via Venezia, sia al piano terra che al piano interrato, che ha ingresso esterno dalla via Giotto, ma collegato al bar/pizzeria da una scala interna; e infine del lastrico solare. Terminati questi accertamenti, il consulente si è recato presso l'immobile in contrada Roccazzelle, in via del Frassino, accompagnato dalla figlia del debitore, per effettuare il sopralluogo di quest'altro fabbricato. Nell'allegato n. 1 il verbale delle operazioni peritali.

Lo scrivente ha altresì reperito la documentazione necessaria per la stesura della relazione, quali: visure catastali e ipotecarie, planimetria catastale e verificato presso l'ufficio tecnico del comune di Gela la situazione urbanistica dell'immobile.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

4. Risposte ai quesiti del mandato

1) Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria; prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare: a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi

Per quanto riguarda i seguenti immobili:

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3**

il debitore ha acquistato il terreno su cui sono stati costruiti questi beni (per la quota dell'intera proprietà), con atto di compravendita a rogito del Notaio Francone Chiara Silvana del 17/12/1987, trascritto il 09/01/1988 ai nn. 282/261.

Si fa presente che il numero civico del cespite censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1, dal sopralluogo effettuato è risultato essere il n. 218, contrariamente a quanto riportato nei documenti agli atti e nei certificati catastali, nei quali risulta il n. 586 (vecchia numerazione).

Per il **fabbricato censito al foglio 105, part. 816**, l'esecutato ha la proprietà superficaria dell'intera quota, in regime di separazione dei beni, a seguito dell'atto di assegnazione come socio di cooperativa edilizia del 28/12/2004, ai rogiti del notaio Antoniani Maria di Gela (CL) rep. n. 14269/6895, trascritto il 10/01/2005 ai nn. 207/181, da potere della società

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

R. con sede in Gela (CL), alla quale il comune di Gela aveva assegnato il diritto di superficie sul terreno in Gela identificato in catasto al foglio 105 particella 633, giusto atto di convenzione amministrativa del 02/12/1998 in notar Cancilleri Giuseppe di Gela (CL) rep. n. 66678, trascritto il 12/12/1998 ai nn. 11327/9667.

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il CTU ha verificato la correttezza dei dati e reperito i documenti necessari.

2) Verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari

I beni:

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3**

appartengono al debitore per la quota dell'intera proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francone Chiara Silvana del 17/12/1987, con il quale aveva acquistato il terreno su cui sorgono i fabbricati.

Sul **fabbricato censito al foglio 105, part. 816**, l'esecutato ha la proprietà superficaria dell'intera quota, in regime di separazione dei beni, a seguito dell'atto di assegnazione come socio di cooperativa edilizia del 28/12/2004, ai rogiti del notaio Antoniani Maria di Gela (CL) rep. n. 14269/6895, trascritto il 10/01/2005 ai nn. 207/181.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

3) 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

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1

Questo bene sito in Gela, è un locale utilizzato come bar-pizzeria con ingresso dal lato sud, precisamente dalla via Venezia n. 218; confina ed ovest con la via Giotto, a nord ed est con altre proprietà. I dati catastali sono:

Dati identificativi: Comune di **GELA (D960) (CL)**Foglio **142** Particella **2629** Subalterno **1****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **GELA (D960) (CL)**Foglio **142** Particella **2629****Classamento:**Rendita: **Euro 5.161,21**Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **253 m²**Foglio **142** Particella **2629** Subalterno **1****Indirizzo:** VIA VENEZIA n. 586 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **339 m²**

Foto: vista dall'alto con google maps

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

Sul lato est è stato costruito un deposito seminterrato, così come sul lato nord la struttura è stata ampliata realizzando un ambiente destinato alle cucine. Queste costruzioni sono abusive, dalle ricerche effettuate non risultano concessioni rilasciate o richieste di sanatorie/condono in corso.

Nei documenti è riportato il vecchio numero civico 586.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2

Trattasi di una struttura interrata (piano meno uno), realizzata sotto il bar già descritto. Esternamente vi si accede dalla via Giotto, sul lato ovest.

Dati identificativi: Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 142 Particella 2629 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 142 Particella 2629

Classamento:

Rendita: Euro 1.413,03

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 285 m²

Foglio 142 Particella 2629 Subalterno 2

Indirizzo: VIA GIOTTO n. 35 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 305 m²

È catastalmente classificata come garage/autorimessa, ma in realtà, per lo stato dei luoghi e le finiture, potrebbe essere una sala per ricevimenti. Il numero civico non è indicato sulla parete del fabbricato, considerando la numerazione esistente sulla via Giotto, dovrebbe comunque corrispondere al n. 2 e non al 35 come riportato nei documenti catastali.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

Agli atti risulta un lastrico solare, ma dal sopralluogo è emersa la presenza di una costruzione la quale, dalla richiesta di condono edilizio presentata al comune di Gela (per la Legge n. 326 del 24/11/2003), dovrebbe essere destinata ad attività di ricezione e intrattenimento. È accessibile dal bar-

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

pizzeria sottostante, attraverso una scala interna. I dati catastali sono i seguenti:

Dati identificativi: Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **142** Particella **2629** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **142** Particella **2629**

Classamento:

Categoria **F/5^a**, Consistenza **258 m²**

Foglio **142** Particella **2629** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA VENEZIA n. 586 Piano 1

Fabbricato censito al foglio 105, part. 816

Trattasi di una villetta su due livelli, situata in Gela nella contrada Roccazzelle, via del Frassino n. 21. Catastalmente è così definita:

Dati identificativi: Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **105** Particella **816**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GELA (D960) (CL)**

Foglio **105** Particella **816**

Classamento:

Rendita: **Euro 526,79**

Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Foglio **105** Particella **816**

Indirizzo: VIA DEL FRASSINO n. 21-23 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **165 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **156 m²**

Confina a nord con la via del Frassino, a sud con la via dell'Iris, ad est e ovest con altre proprietà.

Sui lati nord e sud vi è una corte di proprietà.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.



Foto: vista dall'alto con google maps

4) Provveda a descrivere succintamente i beni pignorati

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1

È situato al piano terra di uno stabile costituito da un piano interrato, il piano terra e il primo piano, con accesso dalla via Venezia al n. 218. Il locale è utilizzato come pizzeria, bar-pasticceria. Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti: in parte tinteggiate con idropittura, in parte con piastrelle. Sono presenti gli impianti elettrici, idrici, di condizionamento e di aspirazione. I servizi igienici sono due, entrambi finestrati, aventi pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

La planimetria è difforme da quella risultante al catasto, sia per la distribuzione degli spazi interni, che per la costruzione di un vano adibito a cucina (sul lato nord) di circa 21 mq e di un magazzino seminterrato (sul lato est) di circa 100 mq. Queste strutture sono state realizzate nell'area indicata come corte nella planimetria depositata al Catasto in data 24/09/2007.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2

È situato al piano interrato e vi si accede esternamente dalla via Giotto o internamente da una scala che lo collega al bar-pizzeria.

La destinazione d'uso è quella di un'autorimessa, ma di fatto la rampa di accesso non è idonea per mezzi a quattro ruote. Potrebbe essere utilizzata come sala di ricevimento essendo pavimentata e rifinita. La planimetria al catasto non corrisponde all'attualità per la costruzione di un vano nell'angolo sud-ovest.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

Agli atti risulta un lastrico solare, ma dal sopralluogo si è accertato che è stato completamente coperto con pannelli coibentati e struttura finestrata, realizzata sopra il parapetto, su tutto il perimetro del terrazzo originario. È stato altresì realizzato un bagnetto nell'angolo nord-ovest di circa 4 mq. Vi si accede dal bar-pizzeria per mezzo di una scala interna.

Fabbricato censito al foglio 105, part. 816

È una villetta con una corte privata nei lati sud e nord, costruita su due piani, con struttura portante in cemento armato e copertura con tetto spiovente a due falde. Il piano terra è diviso in una cucina, un soggiorno, un bagno e una sala da pranzo, che nella planimetria catastale è indicata come deposito. Al primo piano, cui si accede dalla scala interna, si trovano tre camere da letto, un bagno e tre balconi, due sul prospetto sud, uno su quello nord. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

5) 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

I beni:

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2**

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3**

appartengono al debitore per la quota dell'intera proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francone Chiara Silvana del 17/12/1987, con il quale aveva acquistato il terreno su cui sorgono i fabbricati.

Sul **fabbricato censito al foglio 105, part. 816**, l'esecutato ha la proprietà superficaria dell'intera quota, in regime di separazione dei beni, a seguito dell'atto di assegnazione come socio di cooperativa edilizia del 28/12/2004, ai rogiti del notaio Antoniani Maria di Gela (CL) rep. n. 14269/6895, trascritto il 10/01/2005 ai nn. 207/181.

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

La documentazione agli atti, integrata dal CTU, risulta completa.

7) 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

I beni risultano tutti accatastati.

Il CTU ha provveduto a redigere le seguenti planimetrie:

1- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1

Perché è stata modificata la distribuzione interna degli spazi e sono stati costruiti un locale cucine e un magazzino seminterrato.

2-Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2

Perché è stata modificata la distribuzione interna degli spazi.

3- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

Perché la planimetria catastale non esiste.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

4-Fabbricato censito al foglio 105, part. 816, piano terra

Perché il locale indicato come deposito, eliminando una parete interna, è oggi una sala da pranzo.

Le planimetrie depositate al Catasto sono presenti nell'allegato n. 5, quelle predisposte dal CTU nell'allegato n. 6.

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

Sui beni:

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2**
- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3**

gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione del 15/04/2010, registro particolare 1289 registro generale 5691, pubblico ufficiale Tribunale, repertorio 95/2010 del 24/03/2010. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 27/01/2012, registro particolare 76 registro generale 1268, pubblico ufficiale SE.RI.T. Sicilia SPA, repertorio 16964/2011 del 21/01/2012. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73;
- Trascrizione del 20/07/2023, registro particolare 6794 registro generale 8169, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Gela, repertorio 599 del 17/06/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Sul bene:

Fabbricato censito al foglio 105, part. 816

gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

- Iscrizione del 15/04/2010, registro particolare 1289 registro generale 5691, pubblico ufficiale Tribunale, repertorio 95/2010 del 24/03/2010. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 24/12/2019, registro particolare 1145 registro generale 13801, pubblico ufficiale Cancillieri Giuseppe, repertorio 71692 del 16/02/2000. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Trascrizione del 20/07/2023, registro particolare 6794 registro generale 8169, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Gela, repertorio 599 del 17/06/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Inoltre:

- 1- sui terreni in Gela censiti al catasto al foglio 142, part. Ie 576 e 2193 risulta: Ipoteca legale iscritta il 30/09/2004 ai nn. 14256/3047, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 del 08/09/2004, rep. n. 24232/2004;
- 2- sul terreno in Gela censito al catasto al foglio 105, part 633 risulta:

Ipoteca volontaria iscritta il 18/02/2000 ai nn. 1527/173, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 16/02/2000 ai rogiti del notaio Giuseppe Cancillieri, rep. n. 71692.

9) Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

I beni sono tutti dei fabbricati per cui non necessitano di certificato di destinazione urbanistica.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

10) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data del pignoramento il debitore era intestatario di tutti gli immobili in esame per le intere quote (100/100) di ciascuno di essi. Si precisa che sul fabbricato censito al catasto al foglio 105, part. 816, l'esecutato ha la proprietà superficiaria del bene per l'intera quota.

11) 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 accessori (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

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1

È stato costruito con concessione edilizia rilasciata il 30/11/1990, dal comune di Gela, rep. 127 e successive varianti: prot. 65200 del 3/10/1991 e prot. 18870 del 11/03/1993. Durante il sopralluogo è stata accertata la realizzazione di un vano sul lato nord utilizzato come cucina e di un deposito seminterrato sul lato est. Le ricerche effettuate presso gli uffici del Comune non hanno prodotto risultati in merito ad eventuali richieste di condono/sanatoria, per cui queste costruzioni sono da ritenersi abusive. Le spese per l'eventuale regolarizzazione non sono quantificabili essendo la pratica da istruire.

Per tener conto di questa situazione, in maniera approssimativa, si decurterà dalla stima una percentuale pari al 15% del valore determinato.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2

È stato costruito con concessione edilizia rilasciata il 30/11/1990, dal comune di Gela, rep. 127 e successive varianti: prot. 65200 del 3/10/1991

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

e prot. 18870 del 11/03/1993. Occorre aggiornare la planimetria e sanare la modifica relativa alla distribuzione degli spazi interni. Per queste attività si stima un costo di circa 3.000,00 euro.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

Per le modifiche apportate è stata presentata una domanda di condono edilizio secondo l'art. 32 della Legge n. 326 del 24/11/2003, prot. n. 96718 del 9/12/2004. È stata pagata la prima rata dell'oblazione autodeterminata pari a 2.025,00 euro e la prima rata degli oneri concessori pari a 1.485,00 euro. Il comune di Gela ha inviato una raccomandata al debitore in data 02/07/2020 (vedasi allegato n. 12) con la quale, oltre alla richiesta di integrazione della documentazione, a seguito dell'istruttoria preliminare, risulta un'oblazione presuntiva a debito di 28.471,50 euro e di 911,16 euro per gli oneri concessori. A questa comunicazione il proprietario non ha risposto e non ha provveduto al pagamento delle somme richieste.

Fabbricato censito al foglio 105, part. 816

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal comune di Gela il 27/05/1999, rep. n. 27/99. Per sanare la modifica degli spazi interni e l'aggiornamento della planimetria, si stima una spesa di circa 3.000,00 euro.

12) 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

- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1**- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2**

Sono affittati con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/01/2023, per la durata di anni 6, con rinnovo tacito tra le parti. È stato registrato in data 18/07/2023, quindi successivamente alla notifica

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

dell'atto di pignoramento al debitore avvenuta il 17/06/2023, ma prima della sua trascrizione, datata 20/07/2023.

Il canone di locazione annuo è pari a 18.000,00 euro (diciottomila euro).

Per verificare la congruità del canone si potrebbe procedere al calcolo del valore minimo del prezzo di affitto, utilizzando i due seguenti criteri:

- 1- valutazione canone di locazione mediante i valori OMI;
- 2- Valutazione del canone minimo ai fini fiscali.

Prima di procedere con i calcoli occorre fare una considerazione in merito al piano interrato, ovvero che, se si dovesse utilizzare la categoria catastale dichiarata agli atti, la C1 (autorimessa), i risultati porterebbero a una valutazione che non corrisponderebbe alla realtà. Infatti questo bene non è utilizzato come garage, ma semmai come ulteriore sala di ricevimento. Per cui, per determinare il canone di locazione, si valuterà questo bene come se appartenesse alla categoria C6, la stessa del bar-pizzeria.

Per le stesse ragioni il secondo metodo sopra enunciato non è utilizzabile, perché necessita della rendita catastale, che nella visura del locale interrato è calcolata per la categoria C1. Non si può altresì ipotizzare la stessa rendita del cespite C6, essendo in questo caso una struttura interrata, quindi meno appetibile e probabilmente con una rendita più bassa.

Per queste motivazioni si procederà al calcolo solo con il primo metodo citato.

Valutazione canone di locazione mediante i valori OMI

Per la zona di interesse, per la categoria C1, l'OMI fornisce valori mensili di locazione compresi tra un minimo di 2,4 euro/mq e un massimo di 4,7 euro/mq. Per lo stato del bene si può considerare il valore intermedio pari a 3,55 euro/mq.

Considerando le dimensioni riportate nelle visure catastali si ha:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

canone_stimato_mensile = $(339 \times 3,55) + (285 \times 3,55) = 2.215,20$ euro

canone_stimato_annuo = $2.215,20 \times 12 = 26.582,40$ euro

Affinché il canone praticato non sia considerato "vile", occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, comma 3 c.c.), che equivale alla seguente disequazione:

$$\text{canone praticato} > 66,66\% \text{ giusto prezzo del canone}$$

pertanto, il prezzo non dovrebbe essere inferiore a:

$$(26.582,40 \times 66,66) : 100 = 17.719,83 \text{ euro}$$

Quindi il canone praticato di 18.000,00 euro, è di poco superiore al limite minimo e quindi congruo.

Occorre precisare che non è stata conteggiata nel calcolo, la costruzione al primo piano, che non è inserita nel contratto di locazione.

- **Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3**

Come sopra espresso, questo bene non è stato inserito nel contratto di locazione, pertanto, teoricamente sarebbe libero e nella disponibilità del proprietario. Ma poiché allo stesso si accede esclusivamente dai locali affittati, è una situazione ambigua. Infatti per essere considerato a tutti gli effetti non locato, nell'atto doveva aggiungersi una nota con la quale il proprietario si sarebbe potuto garantire il permesso di passaggio e di accesso.

- **Fabbricato censito al foglio 105, part. 816**

Questo immobile risulta essere la residenza del debitore.

13) 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

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

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.)

Lotto n. 1:

Fabbricato ad uso bar-pizzeria, in via Venezia n. 218, nel comune di Gela, costituito da un piano terra di 339 mq, un piano interrato di 305 mq e un primo piano (catastalmente lastrico solare) con pratica di condono edilizio in corso, per la costruzione di una sala per ricevimenti.

Lotto n. 2:

Villetta su due piani (terra e primo piano) in contrada Roccazzelle nel comune di Gela, per complessivi 165 mq incluse le aree scoperte, rifinita e abitabile.

14) 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; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute

La stima dei fabbricati è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market comparison approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

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 mezzera 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. Cantine e depositi seminterrati sono computati al 50%.

Nell'allegato n. 9 si riportano le elaborazioni e le considerazioni fatte per giungere alle seguenti deduzioni:

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1

superficie commerciale: 339 mq

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

prezzo: 1.000,00 euro/mq

valore commerciale: 339.000,00 euro

Per le irregolarità riscontrate si ritiene opportuno decurtare una cifra pari al 15% del valore stimato, che corrisponde a 50.850,00 euro, per cui il valore del bene risulta 288.150,00 euro, che si approssima a **288.000,00 euro**.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2

superficie commerciale: 305 mq

prezzo: 1.000,00 euro/mq

valore commerciale: 305.000,00 euro

Decurtando le spese per sanare le irregolarità, quantificate in 3.000,00 euro, il valore del fabbricato si stima in **302.000,00 euro**.

Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

superficie commerciale: 258 mq

prezzo: 500,00 euro/mq

valore commerciale: 129.000,00 euro

A seguito dell'istruttoria preliminare, il comune di Gela ha notificato una spesa per oblazione e oneri concessori pari a complessivi 29.382,66 euro, per cui la stima del fabbricato risulta 99.617,34 euro, che si può approssimare a **99.000,00 euro**.

Fabbricato censito al foglio 105, part. 816

superficie commerciale: 165 mq

prezzo: 1.327,27 euro/mq

valore commerciale: 219.000,00 euro

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

Decurtando le spese precedentemente calcolate per sanare le irregolarità riscontrate e gli eventuali vincoli da rimuovere, questo bene si stima in **205.000,00 euro**.

15) 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

È opportuno procedere alla vendita in due lotti separati.

Lotto n. 1 costituito dai seguenti beni:

- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 1
- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 2
- Fabbricato censito al foglio 142, part. 2629, sub. 3

Questi tre cespiti sono collegati tra loro da una scala interna e costituiscono un unico stabile, per cui si ritiene opportuno costituirne un lotto unico.

Lotto n. 2 costituito dal fabbricato censito al foglio 105, part. 816.

16) 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

La documentazione fotografica è presente nell'allegato n. 7 depositato telematicamente. Le planimetrie catastali sono riportate nell'allegato n. 5, quelle redatte dal CTU nell'allegato n. 6.

17) 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

Non ci sono beni indivisi.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

18) 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

I beni oggetto della presente procedura appartengono a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta al pagamento dell'I.V.A..

19) 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 e non ci sono immobili in comproprietà.

20) Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative per i beni in questione.

21) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode

La documentazione integrata dal CTU risulta completa.

22) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi

La relazione è stata inviata alle parti in data 26/03/2024 (all. n. 14).

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

23) 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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo

Per l'immobile censito al foglio n. 142 part. 2629 sub. 1, la certificazione energetica esiste ma dalla richiesta fatta dal CTU al dipartimento regionale dell'energia, non conoscendo il nome del certificatore, non è possibile estrarne copia (vedasi risposta dell'ente nell'allegato n. 13). Per rispondere al quesito posto, il CTU ha provveduto a redigere una nuova certificazione (allegato n. 11), dalla quale si evince che il fabbricato ricade nella classe energetica "G". Lo scrivente ha altresì provveduto ad emettere l'APE per l'immobile censito al foglio n. 105 part. n. 816, anche questo in classe "G" (vedasi allegato n. 11).

24) Accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto

Il **Fabbricato censito al foglio 105, part. 816** rientra in questa categoria. L'esecutato ha la proprietà superficaria dell'intera quota a seguito dell'atto di assegnazione come socio di cooperativa edilizia del 28/12/2004, ai rogiti del notaio Antoniani Maria di Gela (CL) rep. n. 14269/6895, trascritto il 10/01/2005 ai nn. 207/181.

La società R. con sede in Gela (CL), ha ottenuto dal comune di Gela il diritto di superficie sul terreno in Gela identificato in catasto al foglio 105 particella 633, giusto atto di convenzione amministrativa del 02/12/1998 in notar Cancilleri Giuseppe di Gela (CL) rep. n. 66678, trascritto il 12/12/1998 ai nn. 11327/9667 (allegato n. 4).

Nella convenzione amministrativa si riporta quanto segue "è dovuto il pagamento a favore del comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

all'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT". Nella stima del bene si è tenuto conto approssimativamente di questi costi.

25) Invita l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano in caso di vendita, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato

La relazione è stata depositata telematicamente e una copia è stata consegnata in Cancelleria.

Il file della perizia in versione privacy si trova nell'allegato n. 10.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/2023 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, oltre a quanto altro richiesto, si è riuscito a determinare che: gli immobili facenti parte del lotto n. 1 appartengono per intero al debitore; sul fabbricato del lotto n. 2 l'esecutato ha la proprietà superficaria per l'intera quota.

I valori stimati sono i seguenti:

Lotto n.	Catasto	Immobile	Valore del bene (euro)	Quota pignorata	Valore del lotto (euro)
1	Fabbricati	Gela, foglio 142 part. 2629 sub. 1	288.000,00	1/1	689.000,00
		Gela, foglio 142 part. 2629 sub. 2	302.000,00	1/1	
		Gela, foglio 142 part. 2629 sub. 3	99.000,00	1/1	
2	Fabbricati	Gela, foglio 105 part. 816	205.000,00	1/1	205.000,00

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 26 Marzo 2024

In fede


Ing. Angelo Claudio Ferrigno