

Tribunale Ordinario di Gela



Esecuzione Immobiliare n° 33/2020 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Creditore procedente:

Esecutato:

Esperto stimatore: Dott. Arch. De Martino Cataldo

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. De Martino Cataldo, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, con riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe, avendo ultimato il sopralluogo dell'immobile staggito, nonché, tutte le operazioni di ricerca ed acquisizione degli atti presso i vari enti preposti, espone di seguito i risultati della consulenza:

QUESITO a) – Identificazione dei beni

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 siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso locale di deposito, adibita attualmente a studio professionale, ubicata al piano primo ammezzato di un fabbricato situato a Gela, all'incrocio tra le vie Ventura e Aretusa, distinta al catasto fabbricati del predetto Comune al **foglio 253, particella 32, subalterno 9**, confinante a sud con l'immobile identificato in catasto al foglio 253, particella 33; a nord con la via Ventura; ad est con la via Aretusa, salvo altri confini (cfr. Allegato 1 – estratto di mappa).

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 26 marzo 2021, come da verbale che si allega alla presente relazione (cfr. Allegato 8 – verbale di accesso).

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

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta emerge che il suddetto immobile alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di _____, nato a _____ () il _____, per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni.

QUESITO b) – Provenienza del bene

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del



pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando, anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

L'immobile è pervenuto al Signor [redacted] in piena proprietà per la quota di 1/1:

- **TRASCRIZIONE nn. 100000002 del 20/12/2008**, nascente dall'atto di compravendita del [redacted], Notaio Giuseppe Cancellieri, da [redacted], nato a [redacted] (CA) il 23/03/1952.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta non risultano intervenuti passaggi di proprietà tra la trascrizione del pignoramento ([redacted]) ed il suddetto atto di acquisto (trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento).

QUESITO c) - Completezza della documentazione

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e dell'estratto catastale storico (estratto che riguarda il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento), inoltre, ha depositato l'estratto di mappa, indispensabile per la corretta identificazione del bene (cfr. Allegato 1 – estratto di mappa).

È stato acquisito, invece, l'estratto dell'atto di matrimonio, contenente a margine l'annotazione del regime patrimoniale (cfr. Allegato 7 – estratto dell'atto di matrimonio).

QUESITO d) - Accatastamento

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 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela.

I dati di identificazione catastale, come riportati nell'atto di pignoramento, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto.

I dati catastali e la planimetria non sono conformi né allo stato di fatto né allo stato legittimo dell'unità immobiliare, ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, per cui l'aggiudicatario, prima dell'eventuale passaggio di proprietà, dovrà procedere all'aggiornamento della documentazione catastale, modificando la categoria dall'attuale A4 a C2 (locale di deposito) .

Stante la difformità della planimetria depositata in catasto rispetto alla situazione di fatto, lo scrivente ha provveduto alla redazione di idonea planimetria del bene. (cfr. Allegato 5 – pianta dello stato attuale dei luoghi).

QUESITO e) - Formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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

Esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 2205/190 del 26/07/2014** – **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna, Tribunale di Gela, a favore di [redacted], nat ad [redacted] il [redacted], contro [redacted], nato a Gela il 23/02/1957.
- **TRASCRIZIONE nn. 4000/130 del 21/07/2010** – **Pignoramento** del C.000/2020, Tribunale di Gela, a favore di [redacted], nat ad [redacted] il [redacted], contro [redacted], nato a Gela il 23/02/1957.

QUESITO f) – Destinazione urbanistica/di piano

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

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato è ricompresa nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gela all'interno della Z.T.O. "A1" – *Centro Storico Federiciano*, normata dall'art. 32 delle N.T.A. di piano e destinata principalmente alla residenza e ai relativi servizi.

Inoltre, per effetto del vigente Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, ricade all'interno del paesaggio locale 17 – *Sistema Urbano di Gela*, normato dall'art. 37 di piano.

QUESITO g) – Conformità alla normativa – sanabilità

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;

Sulla base degli accertamenti eseguiti, si può affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata fu edificato in data antecedente al 16/10/1942, presumibilmente in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare è quello desumibile dalla planimetria catastale "storica", presentata in data marzo 1940 con la scheda n° 2864112 - partita 6206 (cfr. Allegato 3 - planimetria catastale storica), dalla quale si evince che trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso non abitativa (locale di deposito).

Successivamente alla presentazione della suddetta planimetria catastale sono state realizzate nell'unità immobiliare le seguenti opere, in mancanza di autorizzazione: diversa distribuzione degli spazi interni; servizi igienici ed impianti tecnologici (interni ed esterni); modifica della destinazione d'uso da locale di deposito ad abitazione; consolidamento e rafforzamento statico anche con nuovi elementi di sostegno; sostituzione dei solai interni; apertura di vano porta su muratura portante; modifica della destinazione d'uso da abitazione a studio professionale.

Per tali opere non è stata presentata domanda di condono edilizio, nè risultano irrogati provvedimenti sanzionatori.

A parere dello scrivente le difformità riscontrate non risultano sanabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.

380 del 2001, in quanto difetta il requisito della cosiddetta "doppia conformità", né ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, poiché le ragioni del credito sono successive al 31/03/2003.

QUESITO h) – Stato di possesso e occupazione

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;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato che lo ha adibito a studio professionale.

QUESITO i) – Elementi utili alla vendita

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 la 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.);

L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un edificio di antichissima costruzione denominato "Palazzo Vella" ubicato nel Centro storico di Gela, all'interno della Cinta muraria Federiciana, precisamente nella via Ventura angolo via Aretusa, in una zona interessata da tessuti urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio.

Il suddetto "Palazzo" è stato segnalato dalla Soprintendenza ai Beni culturali e Ambientali di Caltanissetta quale Bene Storico Monumentale degno di attenzione, e pertanto sottoposto a vincolo di tutela dal PRG.

L'edificio è collocato nei pressi della piazza principale e del Palazzo di Città, vicino a tutti i servizi che la zona offre (uffici comunali, scuole, banche, posta, negozi).

Inoltre, si trova a circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria e dal terminal autobus, agevolmente raggiungibili anche senza mezzi di trasporto di proprietà.

Si riscontra nelle vicinanze una scarsa disponibilità di parcheggi.

Il fabbricato di cui fa parte il bene si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, ha struttura portante in muratura, rafforzata con nuovi elementi di sostegno in conglomerato cementizio armato (cfr. Allegato 2 – foto n. 9), solai in parte in legno ed in parte in ferro con tavole (in sostituzione di quelli preesistenti in legno).

Lo stato manutentivo e conservativo dei prospetti risulta scadente.

Le facciate si presentano in avanzato stato di degrado con ampie porzioni interessate da distacchi di intonaco, i serramenti esterni, laddove presenti, sono in legno.

Il bene staggito si trova al piano primo ammezzato di "Palazzo Vella", dispone di ingresso esclusivo dalla via Ventura n° 23 (cfr. Allegato 2 – foto n. 4) e prospetta sulla via Aretusa ad est e sulla via Ventura a nord.

La destinazione d'uso legittima dell'unità immobiliare è quella di locale di deposito come desumibile dalla planimetria catastale "storica" presentata nel marzo del 1940, mentre attualmente risulta adibita a studio professionale.

Il bene risulta costituito dai seguenti ambienti (cfr. Allegato 5 – pianta dello stato attuale dei luoghi):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- ampio vano dotato di affaccio sulla via Aretusa, della superficie utile netta di circa 27 mq e dell'altezza utile di circa 2,50 ml., suddiviso in più ambienti tramite parete/infisso in alluminio e vetro agevolmente rimovibile (cfr. Allegato 2 – foto n. 10), collegato direttamente al vano scala (dal quale si accede mediante portoncino in legno);
- ampio vano dotato di affaccio sia sulla via Ventura sia sulla via Aretusa, della superficie utile netta di circa 21 mq e dell'altezza utile di circa 2,70 ml, direttamente collegato al vano scala dal quale si accede mediante portoncino in legno;
- servizio igienico, della superficie utile netta di circa 3 mq, fornito di apertura all'esterno, direttamente collegato al vano adiacente sul quale affaccia;
- vano scala di proprietà esclusiva, il quale immette dall'ingresso esclusivo ubicato al pianoterra agli ambienti situati al primo piano ammezzato.

Secondo quanto appreso dall'esecutato nel corso del sopralluogo, le pareti dei due vani principali prospettanti verso l'esterno sono state coibentate internamente mediante posa di pannelli termoisolanti e di controparete in laterizio (tavelle).

Con riferimento alla tipologia delle finiture si rileva che:

- le pareti interne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con idropittura, rivestite con piastrelle quelle del servizio igienico (parte);
- il pavimento è in gres ceramico;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera dotate di persiane in legno (cfr. Allegato 2 – foto nn. 3 e 6).

L'immobile è fornito della seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario e fognario;
- Impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti (termosifoni), con caldaia a metano (privo del libretto di impianto);
- Impianto di climatizzazione del tipo a split aria-aria (privo del libretto di impianto);
- Impianto videocitofono;
- Impianto telefonico.

Di tale dotazione impiantistica se ne terrà conto in fase di stima.

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese alla regolarizzazione delle difformità catastali.

La vendita del suddetto bene dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore, le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

QUESITO j) – Valutazione estimativa del bene

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;

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per l'immobile staggito il prezzo da porre a base d'asta per la vendita, pertanto, l'aspetto economico da considerare è il più probabile valore di mercato.

Secondo la definizione delle Linee Guida ABI rilasciate il 14/12/2015, il Valore di Mercato è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La valutazione è generalmente effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato ricavato, dunque, moltiplicando il valore unitario così determinato per la superficie commerciale e sottraendo, laddove necessario, i costi di regolarizzazione e/o rimessa in pristino.

Al fine di tenere conto delle modalità di vendita dei beni, si è proceduto, inoltre, ad individuare il **Valore di Vendita Forzata (linee guida ABI punto A.1.4), denominato anche Valore di Realizzo.**

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Stante la tipologia di difformità rilevate, si valuta il bene in base alla destinazione d'uso legittima, desunta dalla planimetria catastale "storica", considerando nel valore le finiture interne e la dotazione impiantistica.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo diretto presso l'immobile staggito e di indagini di mercato effettuate nella zona interessata, con riferimento alle quotazioni correnti; l'indagine è stata svolta anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per gli immobili aventi le caratteristiche di quello in esame.

Per cui, prendendo in esame il cespite staggito, si ha:

Locale di deposito							
Dati catastali	Piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)		
fgl. 253, part. 32, sub. 9	primo ammezzato	vani principali e servizi	71	100	71		
fgl. 253, part. 32, sub. 9	primo ammezzato	Sup. esterne	3,3	10	1		
					Tot. Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
					72	500	36.000,00
Costi di regolarizzazione catastale							500,00

Valore di mercato	35.500,00
-------------------	-----------

Pertanto, il valore complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito è di € 35.500,00 (Euro Trentacinquemilacinquecento/00).

Mentre, il presumibile **valore di "vendita forzata"**, tenuto conto della domanda di mercato esistente, è indicabile nel 80% del valore di mercato stimato e dunque in € 28.500,00 (Euro Ventottomila cinquecento/00).

QUESITO k) – Divisione in lotti

Indichi 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 o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Vista la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, si consiglia di procedere alla vendita del bene in un unico lotto.

- **Lotto unico** – Piena proprietà 1/1 di un **locale di deposito** ubicato al piano primo ammezzato, composto da due vani e servizio igienico, situato a Gela, nella via Ventura n° 23, avente una superficie commerciale di circa 72 mq, distinto in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 253, particella 32, sub 9, **prezzo a base d'asta € 28.500,00.**

QUESITO l) – Documentazione fotografica e planimetria catastale dei fabbricati

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. 2, le planimetrie catastali negli allegati n. 3 e n. 4, la pianta dello stato attuale dei luoghi nell'allegato n. 5.

QUESITO m) – Divisibilità in natura

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

L'esecutato è proprietario dell'immobile staggito per l'intera quota.

QUESITO n) – I.V.A.

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 abitazioni di lusso;

Il trasferimento dell'immobile sconta il regime di esenzione IVA.

QUESITO o) – Corrispondenza dei dati

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 via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Risulta verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, i quali individuano senza

errori il bene e la quota di spettanza dell'esecutato, ed accertata la corrispondenza di tali dati con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione.

QUESITO p) – Certificazione energetica

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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

La destinazione d'uso legittima dell'unità immobiliare è quella di locale di deposito, dove non è prevista la permanenza di occupanti e in cui non è necessario un clima abitativo, per il quale, pertanto, non è obbligatoria la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di avere svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura, rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Allegati:

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Planimetria catastale storica;
- 4) Planimetria catastale (ultima planimetria in atti);
- 5) Pianta dello stato attuale dei luoghi;
- 6) Copia dell'atto di provenienza;
- 7) Copia dell'estratto dell'atto di matrimonio;
- 8) Verbale di accesso ai luoghi;
- 9) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al creditore procedente;
- 10) Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al debitore esecutato.

Con osservanza

Gela, li 24 settembre 2021

*L'esperto stimatore
(Dott. Arch. Cataldo De Martino)*