

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing.

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela c**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 63/2012 promossa da
S.p.A. c/

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott. nell'udienza del 10/04/2013 ha disposto la
nomina del sottoscritto dott. ing.

con studio nella stessa città nel
iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a
consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,
indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e
dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi
rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *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;*

01 AGO 2013

- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti 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;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) 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, quantificandone 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) 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;

j) 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 dei 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) 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;

l) 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;

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore eseguita, 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;

- di 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- pi 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;
- gi accerti, altresì il CTU, se gli immobili oggetto di stima siano o meno in regola sotto il profilo energetico, indicandone la classe di riferimento.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo che si è svolto in data 25 06 2013 alle ore 15,30, presso gli immobili siti in Gela nella via XXIV Maggio n° 30 distinti in catasto al foglio 186 particella 635 sub 6 e 7. Il sopralluogo si è svolto alla presenza degli esecutari

intervvenuto nella qualità di collaboratore del CTU. Le operazioni peritali sono proseguite con un sopralluogo presso l'immobile sito in Gela nella via XXIV maggio n° 30. Durante i sopralluoghi si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi e di effettuare rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:



a) Fabbricato sito in Gela via XXIV Maggio n° 64, foglio 186, part. 635, sub 6,
piano T cat. C/1, magazzino o bottega, cl. a, mq 42, RC 997,79, di proprietà
per la quota di 1/1;

b) vano, sito in Gela via Smecca n° 4, foglio 186, part. 635, sub. 7, piano T, cat. C/6,
cl. 2, di proprietà la quota di 1/1;

c) immobile sito in Gela via E 41 n° 50, foglio 142, mappale 812/1 e 2, di proprietà
la quota di 1/2;

d) immobile sito in Gela via E 41 n° 50, foglio 142, mappale 812/1 e 2, di proprietà
er la quota di 1/2;

e) immobile sito in Gela via XXIV Maggio n° 30, foglio 186, mappale 614/1, cat.
A.6 di proprietà per la quota di 1/1.

. Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice per ogni singolo immobile.



a) e b) Immobile in Gela con ingresso dalla via XXIV Maggio n° 60 e via Smecca n° 2, piano terra.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 186, part.lla 635:

- sub 6, cat. C/1, classe 4, Consistenza 42 mq, Rendita € 997,79;
- sub 7, cat. C/6, classe 2, Consistenza 22 mq, Rendita € 93,17.

a) Descrizione dell'immobile – E' costituito da due distinte unità immobiliari a piano terra, che allo stato sono utilizzate come unico immobile per lo svolgimento dell'attività occupanti nel complesso una superficie lorda di mq. 90,00 circa. Attualmente all'immobile si accede dalla via XXIV Maggio n° 60. E' suddiviso in un ampio salone per il ricevimento del pubblico con annessi servizio igienico, lavanderia, e due piccoli vani, oltre ad un disimpegno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte con pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e porzioni di controsoffitto in gesso con lampade incassate; la pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in laminato. Gli impianti sono sotto-traccia. Gli infissi esterni sono acciaio e vetro di sicurezza e quelli interni sono in legno. Il servizio igienico è completo di lavabo e vaso igienico, e presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Il bene confina a nord con la via Martorana, a ovest con la via Smecca, a sud con la via XXIV Maggio e a est con proprietà di aventi causa di

b) Proprietà del bene – Dalla lettura della certificazione ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, emerge che l'intero immobile (e quindi le due distinte unità immobiliari) è di proprietà

c) Provenienza del bene – Le due distinte unità immobiliari sono pervenute all'esecutata in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 66, da potere di

mmobili erano pervenuti per averli costruiti in proprio su area di risulta a seguito di demolizione di un preesistente fabbricato ad essi pervenuto con atto di acquisto del 28/11/1980 ricevuto dal notaio Giuseppe Cancilleri già da Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 19/12/1980 ai nn° 13798/11910.

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene risulta accatastato e sono presenti le planimetrie catastali. Come sopra già detto le due distinte unità immobiliari sono utilizzate come unico immobile ed è quindi necessario l'adeguamento delle due planimetrie catastali per fusione delle due distinte unità immobiliari e rimodulazione della divisione degli interni.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Esistono nel ventennio precedente il 02/10/2012 (data di trascrizione del pignoramento) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/12/2004 ai nn° 18495/4199 a favore _____ n sede in Milano a garanzia di un contratto di mutuo ricevuto dal notaio _____, montante ipotecario euro _____
- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il _____ Agente della riscossione per la provincia di Caltanissetta contro _____
- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta _____ A. con sede in Caltanissetta contro _____

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato con concessione edilizia n° 100 del 15/12/1984 e successiva variante con concessione n° 37 del 21/04/1989. Allo stato tutto l'immobile è utilizzato per l'attività _____, anche se dalla visione del progetto originario risulta essere in parte destinato ad autorimessa ed in parte ad attività commerciale.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Tale bene, come dichiarato dall'esecutata, è occupato ed utilizzato dalla stessa per l'attività di cartoleria.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Immobile sito in Gela, a piano terra, con ingressi dalla via XXIV Maggio e Smecca, avente superficie complessiva di mq. 90,00 lordi circa in parte destinato ad attività commerciale".

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero costituito come già detto da due distinte unità immobiliari è di Euro 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00). Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) **Allegati fotografici e planimetrici** – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) **Quota di possesso del bene** – L'esecutata è proprietaria dell'intero bene.

o) **Eventuale pagamento dell'IVA** – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

- **Verifica correttezza dati** – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 09/07/2012 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui :
2, si evince che il pignoramento ha colpito l'intero bene di proprietà del
i dati catastali riportati risultano esatti.

q) **Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, dopo opportuno calcolo, si può affermare che la classe energetica del fabbricato oggetto della presente procedura è la "G".

c) e d) Appartamento a primo piano in Gela via Piero della Francesca (già via E QUARANTUNO) n° 50, con annessa autorimessa al piano terra.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 142, part.lla 812:

- sub 1, cat. C/6, classe 4, Consistenza 154 mq;
- sub 2, cat. A/2, classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita 668,81 €.

1) **Descrizione dell'immobile** – Non si compila.

2) **Proprietà del bene** – Dalla lettura della certificazione ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, emerge che i beni non appartengono più agli esecutati ma sono stati da essi venduti con atto di vendita notaio

8
to presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 10/12/2008 ai nn°

3) **Provenienza del bene** – Non si compila.

4) **Verifica della completezza della documentazione in atti** – Non si compila.

5) **Verifica accatastamento** – I bene risultano regolarmente accatastati. Il sub 2 ha pergamino identificativo. La consistenza di cui al sub 1, invece, a causa di successivi frazionamenti e cambi di destinazione d'uso, allo stato si trova identificato con i sub

6) **Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Non si compila.

7) **Destinazione urbanistica del bene** – Non si compila.

8) **Conformità urbanistica del bene** – Non si compila.

9) **Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – Non si compila.

10) **Elementi utili per la vendita del bene** – Non si compila.

11) **Valutazione del bene** – Non si compila.

2) *Indita in unico lotto* – Non si compila.

3) *Allegati fotografici e planimetrici* – In allegato alla presente planimetrie e visure catastali degli immobili.

4) *Quota di possesso del bene* – Non si compila.

5) *Eventuale pagamento dell'IVA* – Non si compila.

6) *Verifica correttezza dati* – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di
, si evince che il pignoramento ha colpito l'intero bene; i dati catastali risultano esatti per quanto riguarda il sub 2, mentre per il sub 1 allo stato risulta essere stato frazionato in sub 8 e 9.

7) *Dichiarazione sulla certificazione energetica* – Non si compila.

e) Immobile adibito ad attività commerciale in Gela con ingresso dalla via XXIV Maggio n° 30, piano terra.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 186, part.lla 614, sub 5, cat. C/1, classe 4, Consistenza 33 mq, Rendita € 783,98.

a) Descrizione dell'immobile – E' costituito da un'unità immobiliare, a piano terra, che allo stato è utilizzata per lo svolgimento dell'attività di bar/pub occupante nel complesso una superficie lorda di mq. 45,00 circa. Attualmente all'immobile si accede dalla via XXIV Maggio n° 30. E' suddiviso in un ampio vano per la ricezione del pubblico con annesso servizio igienico. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte con pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e porzioni di controsoffitto in gesso con lampade incassate; la pavimentazione è in ceramica. Gli impianti sono sotto-traccia. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca avvolgibile in materiale metallico e quelli interni sono in legno (vedi foto n° 10).

Il bene confina a nord con proprietà ovest con proprietà di
a sud con la via XXIV Maggio e a est con proprietà di

b) Proprietà del bene – Dalla lettura della certificazione ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, emerge che l'intero immobile è di proprietà del

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto all'esecutato sig. in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio (..... trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta da potere di a Gela. il 16/05/1950. Al sig. l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 25 settembre 1974 ricevuto dal notaio 12, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta l'11/10/1974 ai nn° 12747/11101 e successiva riunione di usufrutto in

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene risulta accatastato ed è presente la planimetria catastale. Attualmente il bene è identificato in catasto al sub 5 in quanto l'originario sub 1 è stato soppresso (con costituzione del sub 5) per un cambio di destinazione d'uso da abitazione (cat. A/6) ad attività commerciale (cat. C/1).

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Non esistono nel ventennio precedente il 02/10/2012 (data di trascrizione del pignoramento) formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievole, tranne per il pignoramento in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Per il bene è stato rilasciato dal Comune di Gela certificato di agibilità n° 51 del 10/05/2013 per l'uso per attività commerciale.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene è occupato ed utilizzato ad attività commerciale dal sig.

con inizio locazione per il 03/01/2013 e con periodo locativo di anni sei.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Immobile ad uso commerciale sito in Gela, a piano terra, con ingresso dalla via XXIV Maggio n° 30, avente superficie lorda complessiva di mq. 45,00.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero costituito come già detto da due distinte unità immobiliari è di Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00). Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – L'esecutato sig. _____ è proprietario dell'intero bene.

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare, depositato in cancelleria il 09/07/2012 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 10847/9144 del 02/10/2012, si evince che il pignoramento ha colpito l'intero bene di proprietà del debitore stato riportato il subalterno 1 come identificati

catastale quando invece attualmente l'identificativo catastale è il subalterno 5.

q) *Dichiarazione sulla certificazione energetica* – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, dopo opportuno calcolo, si può affermare che la classe energetica del fabbricato oggetto della presente procedura è la "G".



Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto

consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;

- misure, planimetrie ed estratti del foglio di mappa delle seguenti unità immobiliari:

- fg. 186, part. 635 sub 6;
- fg. 186, part. 635 sub 7;
- fg. 142, part. 812 sub 8 (originata dalla variazione del sub 1);
- fg. 142, part. 812 sub 9 (originata dalla variazione del sub 1);
- fg. 142, part. 812 sub 2;
- fg. 186, part. 614 sub 1;
- fg. 186, part. 614 sub 5.

- documentazione fotografica;

- n° 1 lettera raccomandata A/R, n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e n° 1 ricevuta di consegna della relazione peritale all'esecutato.

Gen. 31 LUG. 2013

IL C.T.U.

Dott. ing. Sebastiano Quartarone

