

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuz. Immobiliare n. 12/2018 r.g. es.

Promossa da [REDAZIONE DI PERIZIA] contro [DEBITORE]

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 06/06/2018, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto al Collegio dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- b) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- 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 insistono 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;*
- c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- h) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un*



giudizio in corso per il rilascio;

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

j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

p) - accerti, altresì, il 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;

PREMESSA

(CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI)

- 06/06/2018: Udienza G.E., giuramento di rito e conferimento incarico di CTU;
- 06/06/2018: Acquisizione della documentazione allegata ai fascicoli di causa;
- 08/06/2018: Acquisizione della documentazione catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 10/06/2018: Richiesta e acquisizione dello "Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio" e "Certificato di residenza", presso gli Uffici Anagrafici Comunali di Gela;
- 11/06/2018: Richiesta, agli Uffici Comunali preposti, sull'esistenza o meno di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare;
- 12/06/2018: Invio di Comunicazione alle parti in causa del giorno di visita sopralluogo degli immobili (mediante lettere Racc/te A. R. e Posta Elettr. Certificata (PEC));
- 14/06/2018: Verifica e acquisizione di documentazione edilizia, presso gli uffici urbanistici comunali;
- 22/06/2018: 1° Visita sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento;



- 29/06/2018: Reperimento di n. 2 Atti di provenienza;
 - 18/07/2018: Indagini sul mercato immobiliare di Gela, presso alcune agenzie locali;
 - 19/07/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, sui preposti Portali Internet, dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei "Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionale" (Borsino immobiliare).

- 20/07/2018: Redazione di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) e relativa trasmissione al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana.

Ciò premesso, il sottoscritto, esaminati gli atti ed eseguite le rituali verifiche e operazioni del caso, redige la presente Relazione Peritale.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'Atto di Pignoramento del 16/02/2018 rep. 155/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov.le di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/03/2018 registro Gen. n. 2151, Registro Part. n. 1842, a favore ~~del Credito Italiano S.p.A.~~ contro ~~del debitore~~, è stato pignorato (per la quota di 1/1 in piena proprietà) il seguente bene immobile censito nel Comune di Gela:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita in euro	indirizzo
175	591	3	A/3 Abitazione di tipo economica	2	5 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte: mq. 108	255,65	Vicolo Petronio n. 13 Piano 2°, 3 e 4°

intestato al seguente nominativo (in regime patrimoniale di comunione legale dei beni):

~~del debitore~~ nato a ~~del debitore~~ (c. f. ~~del debitore~~) proprietario per la quota di 1/1;

Conformità dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica della rispondenza dei beni indicati nell'atto di Pignoramento con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art. 567 c.p.c.) comparati ulteriormente con le visure catastali aggiornate, non sono emerse incongruenze condizionanti.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Tenuto conto della singolarità e caratteristica dei beni pignorati, il sottoscritto ha ritenuto opportuno la **formazione di un Lotto Unico di Vendita**, composto sostanzialmente dalla sopra identificata Unità Immobiliare oggetto d'esecuzione immobiliare.

LOTTO UNICO

Risultanze catastali e Proprietà del bene

Il bene che costituisce il Lotto unico di vendita è composto da una Unità immobiliare, dislocata su tre livelli (Piano 2°, 3° e 4° terrazza), destinata ad Appartamento per civile abitazione, ubicata a Gela in Vicolo Petronio n. 2 (ex n. 13), distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita in euro	indirizzo
175	591	3	A/3 Abitazione di tipo economica	2	5 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte: mq. 108	255,65	Vicolo Petronio n. 13 Piano 2°, 3 e 4°

intestata al seguente nominativo (in regime patrimoniale di comunione legale dei beni):

~~del debitore~~ nato a ~~del debitore~~ (c. f. ~~del debitore~~) proprietario per la quota di 1/1;



Ubicazione del bene sotto il Profilo Urbanistico

Il bene immobile di che trattasi ricade all'interno del **P.R.G.** del Comune di Gela, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 60 del 14/06/2010 reso efficacia, con apposita Delibera di G.M. n. 13 del 20/01/2017, a far data dal 18/01/2017.

Rispetto al sopraindicato P.R.G., l'immobile interessato dalla procedura esecutiva risulta ubicato all'interno della zona B3.1 (Tessuti urbani consolidati) individuata come Area di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978 n. 457, nella quale sono consentiti interventi edificatori a carattere residenziale con relativi servizi, così come definiti nel Regolamento Edilizio.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI della zona:

- a) altezza massima ml. 10,50;
- b) numero piani 3;
- c) la densità fondiaria consentita è di 5,00 mc/mq.
- d) è ammessa la costruzione in aderenza e l'allineamento al filo stradale secondo le sagome degli isolati riportate nel P.R.G.;
- e) distanza tra pareti finestrate dei fabbricati mt. 10,00;
- f) distanza dai confini mt. 5,00.

Dalla verifica, dello strumento urbanistico comunale vigente, è emerso che il sopra indicato immobile non risulta assoggettato ad alcun particolare vincolo, ad eccezione di quanto previsto e disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo P.R.G..

Per maggiori dettagli, vedasi appositi elaborati redatti dal sottoscritto (All. n. 4 e 5).

Ubicazione dei beni sotto il Profilo Commerciale

La zona di ubicazione del bene è molto apprezzata, sia dal punto di vista residenziale che commerciale, in quanto, la stessa, ricade in un'area semiperiferica della città che risulta bene urbanizzata e sufficientemente dotata di servizi pubblici e di collegamenti viari col centro storico cittadino e con le aree commerciali. Per ulteriori dettagli sulla ubicazione vedasi Allegato n. 3 - Vista aerea della zona.

Descrizione dello stato attuale del bene immobile

N. B.) La seguente descrizione raffigura le condizioni dell'immobile (e del fabbricato di cui fa parte) al momento della visita sopralluogo eseguita in data 22/06/2018.

Il bene immobile in questione fa parte di un piccolo fabbricato ad uso residenziale di cinque piani fuori terra, ubicato a Gela nel Vicolo Petronio che comprende i nn. civv. 2 e 3.

Il fabbricato di che trattasi, è un modesto edificio (costruito in fasi ed epoche alterne) avente struttura portante prevalentemente in muratura, con tompagni in conci di tufo, solai in latero-cemento e copertura piana praticabile.

Il fabbricato ha un solo affaccio su strada pubblica ed è contiguo con fabbricati su gli altri tre lati.

Esso ha caratteristiche costruttive di tipo "economico" e nel complesso si presenta strutturalmente in discrete condizioni di conservazione, in quanto privo di visibili lesioni strutturali, fatta eccezione per la facciata esterna che risulta allo stato grezzo, priva di intonaco di rivestimento protettivo/decorativo.

L'immobile in questione, oggetto di pignoramento, è dislocato ai piani 2°, 3° e 4° del fabbricato ed è costituito sostanzialmente da un Appartamento duplex residenziale che si sviluppa su due livelli (Piano 2° e Piano 3°) con i vari ambienti funzionalmente connessi tramite una strutturale scala interna di



collegamento verticale e da soprastante lastrico solare a piano 4°.

L'accesso all'appartamento avviene dal vicolo Petronio, attraverso la scala condominiale, che partendo dall'androne di piano terra, raggiunge il livello d'ingresso dello stesso posto a 2° piano.

La ulteriore superiore porzione di scala (dal piano 2° al piano 4°) risulta essere ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'appartamento in questione, adibito ad abitazione, che si disloca sui primi due livelli (P.2° e P.3°), ha una superficie lorda complessiva (incluso il vano scala) di circa mq. 122,32.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituita sostanzialmente da:

-- a Piano 2° - un vano di mq. 27,56 adibito a soggiorno-pranzo; una zona cucina di mq. 6,95 aperta sul soggiorno; un ripostiglio di mq. 4,65; un wc ubicato di mq. 4,21; una zona disimpegno di mq. 3,21 avente anche funzione di androne e zona d'ingresso dell'appartamento (con relativa annessa scala di collegamento con i vani dei piani superiori); un balcone di mq. 3,60;

-- a Piano 3° - una camere da letto (a) di mq. 18,99; una camere da letto (b) di mq. 14,64; un bagno di mq. 7,60; una zona disimpegno di mq. 6,11 con relativa scala connessa con i vani dei piani superiori e inferiori; un balcone di mq. 3,60;

-- a Piano 4° - un lastrico solare praticabile, della superficie totale lorda di circa mq. 61,00, costituito da:

- una porzione di area coperta che racchiude la scala di arrivo, di 8,83 mq;
- una porzione di area (circa mq. 33,50) coperta con tettoia in struttura precaria metallica e manto in lastre ondulate di poliestere trasparente;
- una porzione di area scoperta di mq. 18,82 con attiguo balcone di mq. 3,60.

Il lastrico solare allo stato attuale risulta utilizzato solo come deposito e alloggiamento dei serbatoi di riserva idrica.

Dalle indagini sopralluogo si è constatato che l'appartamento, nonostante l'epoca di realizzazione, si presenta, nel complesso, in un discreto stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione che per la facciata esterna che risulta allo stato grezzo (priva di intonaco decorativo) e le condizione del lastrico solare a 4° piano (in particolare l'area coperta da tettoia) che, pur essendo il locale adibito a deposito temporaneo, risulta anch'esso allo stato grezzo e incompleto, in quanto privo di qualsiasi dotazione impiantistica, di pavimentazione e intonacatura delle murature a vista (vedasi fotografie All. 10).

L'abitazione, a piano 2° e 3°, si presenta con un discreto livello di finitura e con una dotazione di impianti pressoché completa e funzionale.

Essa risulta rifinita con i seguenti materiali di discreta fattura:

- pavimentazione in ceramica monocottura;
- pareti e soffitti rifiniti con pittura ducotone;
- pareti del bagno e della cucina rivestite in ceramica decorata;
- sanitari in porcellana vetrificata;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni in alluminio preverniciato provvisti di doppio vetro e oscuranti avvolgibili in plastica.

Gli impianti, fognario, idrico ed elettrico risultano regolarmente allacciati alle reti pubbliche e in buone condizioni funzionali. L'abitazione non è dotata d'impianto di riscaldamento, ad eccezione della camera da letto matrimoniale, nella quale è installato un climatizzatore split system.

Tutte le camere e i servizi igienici dell'appartamento sono ben illuminati e aerati naturalmente,



attraverso degli infissi esterni prospicienti la strada pubblica, ad eccezione di alcuni vani (disimpegno, ripostiglio e camera dei ragazzi).

L'immobile è sostanzialmente composto dai seguenti ambienti:

<i>Livello di ubicazione</i>	<i>Descrizione ambiente</i>	<i>Superfici nette in mq.</i>	<i>Superf. lorde Scoperte Comunicanti con i vani principali in mq.</i>	<i>Aree escluse dal calcolo della Superfici in mq</i>	<i>Altezza interna in ml.</i>
Piano 2°	soggiorno-pranzo	27,56			2,87
"	cucina	6,95			2,87
"	Riposto (privo di apertura esterna)	4,65			2,87
"	bagno	4,21			2,87
"	balcone		3,60		
"	scala ad uso esclusivo	5,98			2,87
Piano 3°	camera (a)	18,99			2,73
"	camera (b)	14,64			2,73
"	bagno	7,60			2,73
"	disimpegno	6,11			2,73
"	scala ad uso esclusivo			5,95	2,73
"	balcone		3,60		
Piano 4°	Porzione di Lastrico solare coperto da tettoia		33,50		2,65+2,88
	Porzione di Lastrico solare scoperto		18,82		
	Vano scala- volume tecnico			8,83	2,65
"	balcone		3,60		
Sommano le superfici mq.		96,69	63,12	14,78	

Il bene immobile oggetto d'esecuzione immobiliare, allo stato attuale, ha la seguente complessiva consistenza:

<i>Num. ord.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda dell'abitazione in mq</i>	<i>Superficie lorda a balconi e/o verande in mq.</i>	<i>Superficie lorda a lastrico solare in mq.</i>
	Appartamento a Piano 2°, 3° e 4° lastrico solare	122,32	7,20	55,92

Per la valutazione del suddetto immobile, oggetto di pignoramento, è stata presa in esame la superficie commerciale calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superficie lorda dell'appartamento a P. 2° e P. 3° (mq. 122,32 x 100%)=	mq.	122,32
- Superficie lorda a balconi e/o verande a P. 2° e P. 3° (mq. 7,20 x 25%)=	mq.	1,80
- Superficie lorda a balconi e lastrici solari a P. 4° (mq. 55,92 x 10%)=	mq.	5,59
Totale Superficie Commerciale risultante	Mq.	129,71

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile vedasi Allegati nn. 7, 8, 9 e 10.

Confini

L'immobile di che trattasi, risulta confinante:

- a nord-est col Vicolo Petroni;
- a sud-est con la part.Illa 587 in proprietà a diversi soggetti (dal piano terra al piano quarto);
- a nord-ovest con la part.Illa 590 in proprietà a diversi soggetti (dal piano terra al piano quarto);
- a sud-ovest con la part.Illa 568 in proprietà a diversi soggetti (dal piano terra al piano quarto).



Conformità Catastale

Il suddetto immobile risulta conforme alle risultanze identificative censite nel catasto urbano, mentre risulta difforme l'attuale distribuzione interna dei vani rispetto a quella della planimetria depositata in catasto.

Per ulteriori riscontri sulle differenze evidenziate vedasi gli Allegati nn. 6 e 7.

Adeguamenti Catastali

Il suddetto immobile avendo subito delle trasformazioni interne, rispetto a quanto risulta nella planimetria depositata in catasto, necessità di un adeguamento degli atti catastale.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile, sulla base delle suddette difformità, occorrerà presentare denuncia all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, mediante presentazione di "Variazione per diversa suddivisione interna" che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente.

La spesa presunta, necessaria per la redazione degli atti di aggiornamento catastale del suddetto bene, è di circa euro 300,00 (oltre ai tributi, sanzioni ed interessi moratori se dovuti).

Si evidenzia che nel giudizio di stima, in seguito indicato, si terrà conto del suddetto onere di spesa.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Da una prima verifica effettuata, presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è constatato che per l'immobile oggetto di pignoramento (in catasto al F. 175 part.IIIa 591 sub. 3) non risultava depositate alcuna pratiche edilizie e/o istanze di sanatorie a nome degli attuali proprietari.

Da un'ulteriore approfondita verifica, eseguita a seguito di rinvenute documentazioni, assunte informazioni e ricerche, si è constatato invece **(relativamente al fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento)** quanto segue:

- che i piani terra, primo e secondo del fabbricato (privi di licenza edilizia) sono stati costruiti in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato dai precedenti proprietari nell'Atto di compravendita del 19/08/ 2002 e nell'Atto integrativo del 9/11/2004 (vedasi Allegato n. 15);
- che in epoca anteriore al 1973, a seguito di sopraelevazione sull'esistente 2° piano (del medesimo fabbricato) è stato costruito abusivamente il piano terzo e il lastrico solare a 4° piano;
- che, per la suddetta sopraelevazione abusiva del 3° e 4° piano, risulta depositata (ai sensi della Legge 47/85) Domanda di Sanatoria edilizia prot.llo n. 30960 del 30/04/1986 a nome di Infurna Grazia nata a Butera il 01/02/1940, (vedasi Allegato n. 14).
- che, il bene oggetto di pignoramento è assoggettato all'anzidetta domanda di sanatoria, in quanto lo stesso è composto, allo stato attuale, da un'unica unità immobiliare (adibita ad abitazione) che comprende i piani 2°, 3° e il lastrico solare a 4° piano del fabbricato.

Dall'esperita presa visione della citata pratica di Sanatoria, depositata presso gli uffici urbanistici comunali, si è inoltre accertato quanto segue:

- la suddetta Domanda di Sanatoria edilizia, prot.llo n. 30960 del 30/04/1986, è inerente la sopraelevazione abusiva della sola costruzione del Piano 3° con relativo lastrico solare a 4° Piano;
- che, per la suddetta istanza di Sanatoria edilizia è stato versato dal richiedente (precedente proprietario), la somma di €. 294,87 a titolo di oblazione, mentre riguardo gli oneri concessori non risulta versata alcuna somma (vedasi Allegato n. 14).
- che, la suddetta domanda di Sanatoria (regolarmente presentata e accolta), risulta attualmente



sospesa per improcedibilità (ai sensi dell'art. 2, comma 37 lett. d, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662) per " la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dall'espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione";

- che per i suindicati motivi, la pratica di condono risulta ad oggi ancora non definita e al vaglio degli organi comunali competenti (in attesa di una regolare istruttoria) per la mancanza di integrazioni documentali di vario genere e di ulteriori pagamenti da effettuare a titolo di Oblazione e di Oneri Concessori (vedasi Allegato n. 14).

Dall'esame e dal raffronto della suddetta istanza di Sanatoria con l'attuale stato degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, sono state riscontrate delle differenze, in particolare:

- diversa distribuzione interna dei locali del piano 2° e del piano 3°;
- modesta variazione del dimensionamento delle aperture sul prospetto;
- il lastrico solare praticabile a 4° piano risulta in parte coperto da una tettoia in struttura precaria;
- la suddetta tettoia (a copertura di gran parte del lastrico) risulta essere costruita senza preventiva Autorizzazione e in difformità alle leggi e normative edilizie vigenti e quindi assoggettabile a demolizione da parte del Comune.

Adeguamenti Urbanistici

Pur considerando l'incompletezza della documentazione e degli ulteriori adempimenti e versamenti da eseguire (previsti dalla L. 47/85), il bene può considerarsi (ad oggi) ancora sanabile, in quanto la istanza di sanatoria presentata, non è stata finora rigettata da parte dei preposti uffici tecnici comunali.

La spesa, presunta, necessaria per la conformità dell'immobile di che trattasi è di circa Euro 7.200,00, desunta dalla seguente schematica determinazione previsionale:

• Relativamente alla Sanatoria:		
- Per oblazione=	ca euro	1.200,00
- Per oneri concessori=	ca euro	200,00
- Per integrazioni documenti ed elaborati grafici e spese tecniche =	ca euro	2.500,00
- Per certificazioni varie=	ca euro	1.000,00
- Per diritti di segreteria, marche da bollo, ecc. =	ca euro	200,00
- Per spese varie non assoggettabili a preventiva determinazione=	ca euro	400,00
• Relativamente alla difformità del piano 2° e del lastrico solare:		
- Per presentazione di pratiche ai fini della conformità edilizia	ca euro	850,00
- Per demolizione della tettoia abusiva	ca euro	850,00
Sommano le spese ipotizzate in	Euro	<u>7.200,00</u>

Nel giudizio di stima dell'immobile, in seguito indicato, si terrà conto del summenzionato onere di spesa. Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto indicare con esattezza l'onere di spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica del bene, in quanto la determinazione definitiva del calcolo dell'oblazione, degli oneri concessori e di quant'altro, è demandata agli Uffici Comunali preposti, che li potranno stabilire in maniera conclusiva solo a seguito dell'istruttoria della Pratica di Sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria prevista dalla L. 47/85.

Per ulteriori informazioni relativi allo stato di fatto della pratica di Sanatoria vedasi allegato n. 14 della presente perizia.



Qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutte le spese ed adempimenti necessari, previsti dalle leggi e normative vigenti, al fine della definitiva conformità urbanistica dell'immobile, in quanto lo stesso aggiudicatario potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 e s.m.i..

Certificazione di destinazione Urbanistica

Trattandosi solo di fabbricati urbani, e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della Legge n. 47 del 1985, poiché il bene in questione risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano e non usufruisce di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

Situazione occupazionale

Dalla verifica sopralluogo si è accertato che il suddetto immobile è adibito a residenza primaria del proprietario esecutato e dei propri familiari.

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Urbanistici Comunali, non risulta depositato alcun "Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica" relativo al suddetto immobile pignorato.

Considerato che le leggi vigenti prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione di un "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso, il sottoscritto CTU, sulla base di accertamenti sopralluogo effettuati sugli immobili e in conformità alle vigenti normative in materia di contenimenti energetici, ha opportunamente redatto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (in data 20/07/2018) il relativo APE dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione immobiliare.

In base al suddetto APE, l'immobile di che trattasi (ubicato nel Comune di Gela al Foglio 175 part.lla 591 sub. 3) risulta appartenere alla Classe energetica "E".

Tale Attestato di Prestazione Energetica, con validità fino al 20/07/2028 (dieci anni), viene prodotto e allegato alla presente Perizia (vedasi All. n. 16), al fine di renderlo disponibile all'aggiudicatario in occasione della stipula dell'atto di trasferimento del bene.

Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Dalle verifiche effettuate presso i preposti Uffici Comunali di Gela, il bene di che trattasi non risulta assoggettato a particolari situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici e servitù pubbliche in generale, ad eccezione di quanto prescritto dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del vigente P.R.G..

Per maggiori dettagli al riguardo vedasi Allegati n. 4 e 5 redatti appositamente dal sottoscritto.

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P. G., Patti e Mistretta, si desume che gli atti di trasferimento, relativo al bene di che



trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al sopraindicato pignoramento, sulla base dei seguenti titoli pubblici:

1) Ai sigg. ~~XXXXXXXXXX~~, l'immobile oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto a seguito di Atto di compravendita in ~~Notar Mattina Renato~~ del 09/11/2004 rep. n. 46707 trascritto il 06/09/2002 ai nn. 8382/7168, e successivo Atto Integrativo di rettifica in ~~Notar Mattina Renato~~ del 09/11/2004 rep. n. 50263 trascritto il 01/12/2004 ai nn. 17586/12678, da potere dei sigg. ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (CL) il ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~, nato in ~~XXXXXXXXXX~~ (EE) il ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~, nata in ~~XXXXXXXXXX~~ (EE) il ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~, nato in ~~XXXXXXXXXX~~ (EE) il ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (CL) il ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~);

2) Ai sigg. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ o ~~XXXXXXXXXX~~ (così identificato in questo atto come nato il ~~XXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXX~~), cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, la quota di metà indivisa dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto in virtù della Successione al coniuge e padre ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~) dedotta il ~~XXXXXXXXXX~~ giusta denuncia di Successione n. 111 vol. 160 all'Ufficio del registro di Gela (CL) trascritta il 05/06/2008 ai nn. 6948/4998;

N.B.: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius ~~XXXXXXXXXX~~ da parte degli eredi.

3) Ai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, l'immobile oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto giusta atto di compravendita in ~~Notar Mattina Renato~~ del 02/01/1976 reg.to il 12/01/1976 al n. 148, trascritto il 27/01/1976 ai nn. 1061/954, da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~.

Per ulteriori informazioni di merito vedasi "Certificazione Notarile" allegata agli atti di causa.

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Notarile (ex art. 567 C.P.C.), redatta in data 09/04/2018 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P. G., Patti e Mistretta (allegata agli atti di causa), si è rilevato che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del suindicato Pignoramento, l'immobile di che trattasi risulta assoggettato alle seguenti formalità di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione n. 3410/933 del 14/03/2005 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in ~~Notar Cancilleri Giuseppe~~ del 09/03/2005 rep. n. 93259/22453, a favore della Banca Intesa s.p.a. con sede in Milano; codice fiscale: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Milano - Piazza Paolo Ferrari, 10), contro ~~XXXXXXXXXX~~ Mutuo di euro 57.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 85.500,00 - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;

2) Trascrizione n. 2151/1842 del 09/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 16/02/2018 rep. n. 155/2018 - Tribunale di Gela (CL), a favore di ISP CB ipotecario s.r.l. con sede in Milano e contro ~~XXXXXXXXXX~~.

Per maggiori informazioni in merito vedasi "Certificazione Notarile" allegata agli atti di causa.

Regime fiscale

La vendita giudiziaria non sarà soggetta ad IVA in quanto il suddetto bene risulta in proprietà a



persone fisiche. Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile sopra descritto non presenta le caratteristiche di "abitazione di lusso" così come definita dal D.M. dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n. 38 del 12/08/2005.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dagli Uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi Allegato n. 11) risulta quanto segue:

- in data 08/03/2003, ~~XXXXXXXXXX (XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX)~~ ha contratto matrimonio con ~~XXXXXXXXXX (XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX-XXXX)~~;
- con provvedimento del Tribunale di Gela in data 26/07/2017 n. 4900/2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Stima dei beni che compongono il Lotto di Vendita

Tenuto presente che uno dei quesiti posti allo scrivente è quello di valutare, stimare e determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., esclusa per varie ragioni la stima analitica, in quanto, nella fattispecie, avrebbe fornito valori non attendibili e poco reali nel confronto col mercato immobiliare recentemente influenzato dalla crisi dell'economica generale e della finanza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio estimativo di tipo sintetico/comparativo diretto, basato sostanzialmente sull'acquisizione e comparazione dei Valori ricavati dalle seguenti fonti di riferimento:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela = €/mq 670 ÷ 790;
- Valori desunti dal Borsino Immobiliare Nazionale inerente al Comune di Gela = €/mq 393 ÷ 551;
- Valori desunti da indagini del Mercato immobiliare locale = €/mq 800 ÷ 1.000.

I valori ricavati dalle suddette fonti sono stati ulteriormente ottimizzati alle caratteristiche del bene oggetto di stima, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le servitù attive e passive che gravano su di esso;
- i parametri urbanistici e le attuali situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc.;
- l'ubicazione più o meno privilegiata e i collegamenti viari con i pubblici servizi della zona;
- la dislocazione dei beni rispetto al fabbricato principale e la loro accessibilità;
- i particolari comodi attivi/passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la vetustà, l'ampiezza dei locali, le loro caratteristiche di finiture interne ed esterne;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità;
- la condizione di sanabilità delle opere realizzate in difformità;
- le spese necessarie (urbanistiche e catastali) per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità presi in esame si è giunti alla seguente stima:

- Valore Unitario Adottato per la Stima dell'immobile: €/mq. 900,00;
- Superficie commerciale = mq. 129,71;



- Valore di mercato del bene (nelle condizioni attuali e in assenza di difformità):

(mq. 129,71 x 900,00 €/mq)= €116.739,00= in c.t. euro **116.740,00** (centosedicimilasettecentoquaranta/00)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

- | | | |
|---|------|------------|
| - Valore di Mercato del bene (nelle condizioni attuali e in assenza di difformità):= | euro | 116.740,00 |
| - a detrarre spese per Sanatoria edilizia e altro (come da precedente calcolo di spesa) = | euro | - 7.200,00 |
| - a detrarre spese per variazioni catastali (come da precedente calcolo di spesa) = | euro | - 300,00 |

Valore Stimato del bene nelle condizioni attuale (al netto delle spese)	Euro	<u>109.240,00</u>
--	-------------	--------------------------

(centonovemiladuecentoquaranta/00).

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO risulta essere di Euro **109.240,00** (centonovemiladuecentoquaranta/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni, di cui al predetto Lotto, viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive, 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.

ESPOSIZIONE RIASSUNTIVA DELLA VALUTAZIONE DEL BENE PERIZIATO					
Lotto N.	Descrizione e Ubicazione	Dati Catastale	Valore Commerciale normale in euro	Valore Commerciale (al netto delle spese) in euro	Prezzo da porre a Base d'Asta in euro
1	Immobile a P. 2°, 3° e 4° destinato ad abitazione ubicato a Gela in Vicolo Petronio n. 2 (ex n.13)	Foglio 175 part.lla 591 sub. 3	116.740,00	109.240,00	109.240,00

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DI VENDITA
E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA**

LOTTO Unico - Quota di 1/1 di proprietà di una Unità immobiliare (P. 2°, P. 3° e P. 4° terrazzo), destinata a civile abitazione, ubicata a Gela in Vicolo Petronio n. 2, distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita in euro	indirizzo
175	591	3	A/3 Abitazione di tipo economica	2	5 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte: mq. 108	255,65	Vicolo Petronio n. 13 Piano 2°, 3° e 4°

intestata al seguente nominativo (in regime patrimoniale di comunione legale dei beni):

~~_____~~ (c.f. ~~_____~~) proprietario per la quota di 1/1;

Valore Commerciale dell'immobile (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 109.2400,00---

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 109.240,00-
(centonovemiladuecentoquaranta/00).



Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S. V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica Peritale (n. 13 pagine);
- All. n. 1) Verbale di Visita sopralluogo n. 1 del 22/06/2018 (n. 2 pagine);
- All. n. 2) Estratto di mappa catastale in scala 1:4000 con indicazione del bene;
- All. n. 3) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- All. n. 4) Destinazione urbanistica dell'immobile - Stralcio della planimetria di zonizzazione del P.R.G.;
- All. n. 5) Destinazione urbanistica dell'immobile - Stralcio delle norme di attuazione del P.R.G.;
- All. n. 6) Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- All. n. 7) Rilievo grafico dello stato attuale dell'immobile (piani 2°, 3° e 4°);
- All. n. 8) Rilievo fotografico dello stato attuale dell'immobile - piano 2°;
- All. n. 9) Rilievo fotografico dello stato attuale dell'immobile - piano 3°;
- All. n. 10) Rilievo fotografico dello stato attuale dell'immobile - piano 4°;
- All. n. 11) Estratto dell'Atto di Matrimonio;
- All. n. 12) Certificato di Residenza;
- All. n. 13) Visure Catastali (n. 3 pagine);
- All. n. 14) Docum. edilizia attestante l'attuale stato dell'immobile sotto il profilo edilizio/urbanistico (n. 14 pagine);
- All. n. 15) n. 2 Atti di provenienza (n. 12 pagine);
- All. n. 16) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile (n. 7 pagine).

G E L A , 20 Luglio 2018



Il Professionista C.T.U.

Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

