



Tribunale di Gela
Esecuzione Immobiliare n. 30/2023 R.G.
Promossa da AMCO ASSENT MANAGEMENT COMPANY contro XXXXX
XXXXX XXXXX XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. del 25 novembre 2023;
- Allegato 2 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 3 – Concessione edilizia in sanatoria;
- Allegato 4 - Visura catastale dell' immobile;
- Allegato 4.1- Planimetria catastale immobile
- Allegato 5 – Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 6 - Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 7 – Nota pignoramento;
- Allegato 8 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9 – Estratto di mappa con indicazione della particella
- Allegato 10 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente
- Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia ai debitori rappresentati e difesi dall' Avv. Giusy Cauchi (pec inviata 06/01/2024 e ricevuta il 06/01/2024).

Gela, 22/01/2024

C.T.U. : Ing. Francesco Valenti

Studio Tecnico di Ingegneria ed Architettura - Via E. Setti Carraro 72

Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

93015 – Niscemi (CL)

E-mail: francesco-vale@hotmail.it, PEC: francesco.valenti@ingpec.eu

INDICE

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	8
3.	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	pag.	9
4.	ELENCO ALLEGATI	pag.	30



RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 30/2023 R. G.
Promossa da AMCO – Asset Management C. contro XXXXX xxxxx XXXXX

1. PREMESSA

In data 19.10.2023, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Valenti, con studio sito in Niscemi, Via E. Setti Carraro n. 72, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 30/2023, promossa da AMCO – Asset Management C. contro XXXXX xxxxx XXXXXX xxxxxx

Giorno 08.11.23, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione concedeva giorni 90 per redigere la relazione scritta e trasmetterla alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti **quesiti**:

- A) *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:*
- 1. *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;*

- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*

- 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;*

- provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*

- 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;*

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

- 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;*



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

- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

- 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 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:*

- 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;*

- 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.);

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;

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;

allegghi 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;

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;

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;

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;

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;

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,

provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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.

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.

Inoltre l'esperto 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;

- 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.



Ed infine 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.

2. DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 30/03/2023 rep. n. 270/2023 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (Ufficio Prov. di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 09/05/2023 nel Reg. gen. al n. 5276 e nel Reg. part. al n. 4282, in favore di e AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A con sede in Napoli , C.F. 05828330638 e contro XXXXX xxxxxx XXXXXX xxxxxx è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

Catasto Fabbricati:

<i>U. neg.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita (euro)</i>	<i>Indirizzo</i>
1	182	373 Graf. 398	5	A/3 – Abitazione di tipo economico	2	5 vani	Totale: 119 mq	255,65	VIA LUIGI CARLO FARINI n. 18 Piano 1

Attualmente intestati al signor :

XXXXX xxxxxx XXXXXX xxxxxx ciascuno per ½.



3. CONFORMITA' 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, con gli atti di compravendita e lo stato attuale dei beni, è stato rilevato quanto segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente identificati e censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, con intestatario il sig:

XXXXX xxxxx XXXXXX xxxxxx ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

4. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

CONTROLLI PRELIMINARI

Punto a)

Esaminati gli atti della procedura, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del cpc; in particolare si evidenzia che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In riferimento alla stessa, si precisa che la certificazione risale sino ad un atto di compravendita del 1976 (part.lla originaria n. 373 – ente urbano) e atto antecedente al 01/08/1964 (part.lla originaria n. 398 – ente urbano), in particolare:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Cancilleri Giuseppe, Notaio di Gela, del 27/08/2008 rep. 100079/25616, trascritto in data 01/09/2008 ai nn. 10915/8115 nel quale i coniugi esegutati acquistavano per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione



legale dei beni, l'immobile identificato in catasto al foglio 182 part.lla graff. 373/5 e 398/5, XXXXX
XXXXX XXXXXX XXXXXX che a sua volta acquisiva la piena proprietà a seguito di rinuncia
all'opposizione trascritta con atto del Notaio Antoniani Maria del 13.07.2008 repertorio
16526/8005 da parte di: XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX ; XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX.

- Atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio Cancellieri Giuseppe del 11/09/2007 rep.
99063 e trascritto in data 04/02/2008 ai num. 1482/1068 nel quale alla sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXX , per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà bene personale, è pervenuto l'immobile di cui alla
procedura (immobile foglio 182 mappale graffato 373/5 e 398/5) dal sig. XXXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXX.

- Atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio Cancellieri Giuseppe del 09/03/2007 rep.
98506 e trascritto in data 19/03/2007 ai num. 4466/3461 nel quale alla sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXX, per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà bene personale, sono pervenuti gli immobili
identificati in catasto al foglio 182 mappale 398 sub. 1, sub.2, sub.3 e sub.4, XXXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXX .Si precisa che le unità oggetto di procedura hanno subito una variazione catastale nel
17/04/2007 pratica CL0082740 in atti dal 17/04/2007 di fusione e diversa distribuzione di spazi
interni. La suddetta variazione catastale ha soppresso e variato i diversi subalterni dei mappali 373
e 398.

Inoltre, con istanza di Condonò presentata dalla XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX con prot. 23571-04 del
30/03/2004, avente per oggetto Ampliamento a terzo piano e fusione di due unità immobiliari a
primo piano, dell'immobile sito in via L.C. Farini e distinto in catasto al foglio 182 part.lla 398, il
Comune di Gela rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria al num. 10118 del 10/04/2008 alla
sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX

- Atto di compravendita dal Notaio Mattina Renato del 01/04/1976 rep. 1271 e trascritto in data
23/04/1976 ai num. 4809/4298, con il quale il sig XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX vendeva alla
sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX



XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, la part.lla 373 – ente urbano, su cui è stato costruito l'immobile di cui alla procedura,

- Alla sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile identificato in catasto al foglio 182 part.lla 398 – ente urbano, su cui è stato costruito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto antecedente al 01/08/1964

Punto b)

Dall'analisi degli atti si evince che il bene pignorato (fabbricato sito a Gela in via Luigi Carlo Farini n. 18, identificato in catasto al foglio 182 part.lla graffate 373/5 e 398/5) risulta essere bene personale degli esecutati, con piena proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni; acquistato tramite atto di compravendita precedentemente descritto.

Punto c)

I Sig.ri: XXXXXX XXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXX XXXXXXXX a XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), risultano
coniugati in regime di comunione dei beni.

Tutto ciò premesso e concluso questo preliminare controllo, si provvede alla stesura della perizia.

Tenuto conto della singolarità dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliari e secondo lo schema già adottato nella descrizione degli immobili; valutando quindi tutte le caratteristiche del singolo lotto si è proceduto alla stima del loro più probabile valore venale. Il lotto è costituito sostanzialmente dal seguente immobile oggetto di pignoramento:

1. **Lotto** – unità negoziale num. 1:



Immobile sito a Gela in via Luigi Carlo Farini n. 18, piano 1, identificato in catasto al foglio 182 part.lla graffate 373/5 e 398/5);

5. LOTTO UNICO VENDITA

Abitazione sita in Gela, via Luigi Carlo Farini n. 18, piano 1, identificato in catasto al foglio 182 part.lla graffate 373/5 e 398/5;

5.1 Titolo di Proprietà

Il lotto di vendita, sito a Gela (CL), via Luigi Carlo Farini n. 18, piano 1, identificato in catasto al foglio 182 part.lla graffate 373/5 e 398/5, è **pervenuto** agli esecutati in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cancilleri Giuseppe, Notaio di Gela, del 27/08/2008 rep. 100079/25616, trascritto in data 01/09/2008 ai nn. 10915/8115 nel quale i coniugi esecutati acquistavano per i diritti pari a ½ ciascuno la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni da XXXXXXXX xxxxxxxx

5.2 Risultanze catastali:

Il bene, che costituisce il lotto di vendita in questione, è composto catastalmente da un'unica unità immobiliare, destinata a civile abitazione, sita a Gela in via Luigi Carlo Farini n. 18, distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	182	373 Graf. 398	5	A/3 – Abitazione di tipo economico	2	5 vani	Totale: 119 mq	255,65	VIA LUIGI CARLO FARINI n. 18 Piano 1

Attualmente intestati al signor:



XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX ciascuno per
1/2, diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

5.3 Ubicazione del bene

L'immobile, sito a Gela in via Luigi Carlo Farini 18, è collocato all'interno del tessuto urbano del Comune di Gela, zona ampiamente edificata del territorio. L'abitazione è inserita al primo piano di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari che si sviluppano su quattro piani fuori terra.

La zona risulta essere altamente urbanizzata, a circa 30 metri dalla centralissima via Francesco Crispi; fornita di diversi servizi ed attività commerciali.

5.4 Descrizione

Parte del fabbricato, sito a Gela in via Luigi Carlo Farini n. 18 ed identificato con la part.lla 373, è stato realizzato con progetto approvato in data 31/05/1957 e successivamente con progetto del 17/06/1961 ed autorizzato con Licenza Edilizia n. 733.

Per quanto concerne la porzione insistente sul mappale 398, è stata realizzata con regolare progetto, Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori edili rilasciato dal Comune di Gela in data 29/08/1964 prat. 978.

Si precisa che le unità oggetto di procedura hanno subito una variazione catastale nel 17/04/2007 pratica CL0082740 in atti dal 17/04/2007 di fusione e diversa distribuzione di spazi interni. La suddetta variazione catastale ha soppresso e variato i diversi subalterni dei mappali 373 e 398.

Inoltre, con istanza di Condonò presentata dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX con prot. 23571-04 del 30/03/2004, avente per oggetto Ampliamento a terzo piano e fusione di due unità immobiliari a primo piano,



dell'immobile sito in via L.C. Farini e distinto in catasto al foglio 182 part.lla 398, il Comune di Gela rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria al num. 10118 del 10/04/2008, provvedimento 353, alla sig.ra
XXXXXX xxxxxx

L'appartamento pignorato, sito all'interno di un fabbricato condominiale, è sito al primo piano con accesso dal bene comune non censibile (corpo scale con identificativo catastale part.lla 373 sub.9), che collega tutti i piani.

Dalla pubblica via si accede tramite ingresso dal civico 18 e passando da un androne e una scala (spazi condominiali), si accede al primo piano.

Il lotto su cui si sviluppa l'immobile ha affaccio sulla via L. C. Farini; per tale motivo risulta molto illuminato e ben aerato, con esposizione sud.

Tramite il corpo scala con androne (mappale 373/9), si accede al primo piano, dotato di ingresso/corridoio di mq 4,37. Da qui, si sviluppano i diversi ambienti, con cucina - sala da pranzo (mq 14.06), bagno (mq 5.69), camera da letto matrimoniale (mq 18.43), camera (mq 9.32), camera (mq 8.23), ripostiglio (mq 1.57) e salone (mq 25.94), disimpegno (mq 6.49)

Sul lato della via Luigi Carlo Farini sono presenti due balconi da 4,65 mq ciascuno.

Allo stato attuale, il prospetto risulta rifinito ed in buono stato di conservazione, con intonaco, strato di rifinitura e pittura di colore giallo ocre.

La struttura portante è del tipo mista, muratura ed intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento. L'abitazione risulta ben rifinita in ogni sua parte e perfettamente abitabile; è presente una pavimentazione del tipo grés porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni sempre in legno, con unica lastra di vetro e non a taglio termico; le pareti risultano rifinite con idropittura di diverso colore per i vari ambienti.



Quasi gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale, con apposite porta-finestre e balconi; considerato che l'immobile gode di un affaccio sui pubblica via, risulta abbastanza illuminato, ad eccezione dei due vani bui e ripostiglio collocati a nord.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica per quasi tutta l'altezza, così come la cucina in corrispondenza del piano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici sono funzionanti e regolarmente allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento - raffrescamento è rappresentato da due pompa di calore, invece non è presente alcuna caldaia.

L'intero corpo scala, incluso l'androne si presentano in buone condizioni generali, con strato di rifinitura ed idropittura di colore bianco, pavimentazione in grès porcellanato e portoncino d'ingresso in legno.

Parte della copertura risulta essere a terrazzo, con uso esclusivo di altra ditta proprietaria, mentre la restante parte è lastrico solare.

5.5 Regolarità edilizia e consistenza.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti e analizzando altresì la tipologia edilizia, risulta che il fabbricato è stato costruito con due diverse licenze edilizie e nel corso del tempo ha subito variazioni, tutto secondo i seguenti titoli abilitativi:

Parte del fabbricato, sito a Gela in via Luigi Carlo Farini n. 18 ed identificato con la part.lla 373, è stato realizzato con progetto approvato in data 31/05/1957 e successivamente con progetto del 17/06/1961 ed autorizzato con Licenza Edilizia n. 733.

Per quanto concerne la porzione insistente sul mappale 398, è stata realizzata con regolare progetto, Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori edili rilasciato dal Comune di Gela in data 29/08/1964 prat. 978.



Si precisa che le unità oggetto di procedura hanno subito una variazione catastale nel 17/04/2007 pratica CL0082740 in atti dal 17/04/2007 di fusione e diversa distribuzione di spazi interni. La suddetta variazione catastale ha soppresso e variato i diversi subalterni dei mappali 373 e 398.

Inoltre, con istanza di Condonò presentata dalla sig.ra XXXXXX xxxxxx con prot. 23571-04 del 30/03/2004, avente per oggetto Ampliamento a terzo piano e fusione di due unità immobiliari a primo piano, dell'immobile sito in via L.C. Farini e distinto in catasto al foglio 182 part.lla 398, il Comune di Gela rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria al num. 10118 del 10/04/2008, provvedimento 353, alla sig.ra XXXXXX xxxxxx

Dall'analisi della planimetria di progetto e dal sopralluogo effettuato, si evince che il fabbricato non ha subito modifiche sostanziali, soggette a licenza o comunque ad autorizzazioni.

Riassumendo, il fabbricato ha complessivamente la seguente consistenza:

Num. ord.	Livello ubicaz.	Descrizione Ambiente	Superficie Netta (mq)	Superficie scoperta (mq)	Superficie coperta (mq)	Autorimessa	Superficie a giardino (mq)	Altezza interna (m)
1	Piano 1	Ingresso	4,37					3,00
2	Piano 1	Ripostiglio	1,57					3,00
3	Piano 1	Camera 1	18,43					3,00
4	Piano 1	Camera 2	9,32					3,00
5	Piano 1	Camera 3	8,23					3,00
6	Piano 1	Cucina-Sala da pranzo	14,06					3,00
7	Piano 1	Bagno	5,69					3,00
8	Piano 1	Disimpegno	6,49					3,00
9	Piano 1	Salone	25,94					3,00
10	Piano 1	Balcone 1			4,84			





11	Piano 1	Balcone 2			4,84			
Superficie totale		mq	94,10	-	9,68		-	

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile, si rimanda agli appositi Allegati.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. convenz. Lorda 94,10 mq incremento al 10% della superficie netta ($94,10 + 9,41 = 103,51$ mq)
(mq. $103,51 \times 100\%$)= **mq. 103,51**

- Superfici scoperte e coperte (balconi, verande, terrazze) (mq. $9,68 \times 60\%$)= **mq. 5,81**

Superficie Commerciale risultante Mq. 109,32.

5.6 Confini del bene

L'immobile di che trattasi (sito a Gela in via Luigi Carlo Farini 18 - piano 1) è inserito all'interno di un fabbricato su più elevazioni fuori terra, costituito da più unità immobiliari aventi destinazione abitativa:

- Piano terra, primo, secondo e terzo piano – bcnc scala (part.lla 373 sub. 9)
- Piano terra – sub. 8 garage – intestato a XXXXXX xxxxxx
- Piano primo – sub. 5 Abitazione di tipo economico – intestato agli esecutati a XXXXXX
xxxxxx XXXXXX xxxxxx
- Piano secondo – sub. 6 – Abitazione di tipo economico – intestato a XXXXXX xxxxxx

XXXXXX xxxxxx Piano terzo – sub. 7 - Abitazione di tipo economico - intestato a XXXXXX xxxxx

Inoltre confina:



- A nord con altre unità immobiliari, part.IIa 485 di proprietà Cafà Crocifisso (p. T-1-2) e part.IIa 486 sub. 2 di proprietà XXXXXX xxxxxx XXXXXX xxxxxx;
- Ad ovest con altra unità immobiliare, part.IIa 421 sub. 3 di proprietà XXXXXX xxxxxx ;
- A est con altra unità immobiliare, part.IIa 405 sub. 2 di proprietà XXXXXX xxxxxx;
- A sud con la pubblica via Luigi Carlo Farini.

5.7 Conformità Catastale

Al fine di verificare la rispondenza catastale, è stata richiesta la planimetria catastale dell'immobile presso l'Ufficio Prov. del Territorio di Caltanissetta. Dal sopralluogo fatto, è stata accertata l'esatta conformità catastale allo stato attuale, pertanto non è necessario alcun aggiornamento catastale.

5.8 Adeguamenti Catastali

Nessun adempimento.

5.9 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico

Rispetto ai titoli abilitativi edilizi precedentemente descritti, il fabbricato in oggetto non presenta alcuna difformità.

5.10 Certificazione di destinazione Urbanistica

Trattandosi solo di fabbricato urbano e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985, in quanto l'immobile in questione



risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano e lo stesso non usufruisce di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

5.11 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Nel suddetto bene non insistono vincoli architettonici, paesaggistici e storici.

5.12 Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici di competenza, non risulta presente alcun "Attestato di Prestazione Energetica" relativo al suddetto immobile oggetto di pignoramento. Pertanto si è provveduto a redigere apposito attestato.

Dal suddetto Attestato di Prestazione Energetica, si evince che la Classe Energetica di appartenenza è la seguente:

- classe energetica "G" con E_{pgl,nren} pari a 305,20 kwh/mq anno;

5.13 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da entrambi gli esecutati XXXXXX xxxxxx
XXXXXX xxxxxx

5.14 Regime fiscale

La vendita 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. del Ministero dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n. 38 del 12.08.05.

5.15 Regime Patrimoniale

L’immobile risulta di proprietà di entrambi gli esecutati, ciascuno per ½ in regime di comunione legale dei beni.

5.16 Esatta provenienza del bene e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla documentazione delle ispezioni ipocatastali e dalla consultazione degli atti di compravendita e documenti successivi precedenti presso l’Archivio Notarile di Caltanissetta, si desume che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una **regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento** (data 30/03/2023 trascritto il 09/05/2023), in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Cancilleri Giuseppe, Notaio di Gela, del 27/08/2008 rep. 100079/25616, trascritto in data 01/09/2008 ai nn. 10915/8115 nel quale i coniugi esecutati acquistavano per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, l’immobile identificato in catasto al foglio 182 part.1le graff. 373/5 e 398/5, da XXXXXX xxxxxx XXXXXX xxxxxx che a sua volta acquisiva la piena proprietà a seguito di rinuncia all’opposizione trascritta con atto del Notaio Antoniani Maria del 13.07.2008 repertorio 16526/8005 da parte di: XXXXXX xxxxxx ; XXXXXX xxxxxx e XXXXXX xxxxxx XXXXXX xxxxxx.
- Atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio Cancilleri Giuseppe del 11/09/2007 rep. 99063 e trascritto in data 04/02/2008 ai num. 1482/1068 nel quale alla sig.raXXXXXXXXX, per i diritti pari a ½ di piena proprietà bene personale, è pervenuto l’immobile di cui alla



procedura (immobile foglio 182 mappale graffato 373/5 e 398/5) dal sig. XXXXXX xxxxxx
XXXXXX xxxxxx

-Atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio Cancellieri Giuseppe del 09/03/2007 rep.
98506 e trascritto in data 19/03/2007 ai num. 4466/3461 nel quale alla sig.ra XXXXXX xxxxxx
XXXXXX xxxxxx, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale, sono pervenuti gli
immobili identificati in catasto al foglio 182 mappale 398 sub. 1, sub.2, sub.3 e sub.4, XXXXXX
xxxxxx XXXXXX xxxxxx

- Si precisa che le unità oggetto di procedura hanno subito una variazione catastale nel 17/04/2007
pratica CL0082740 in atti dal 17/04/2007 di fusione e diversa distribuzione di spazi interni. La
suddetta variazione catastale ha soppresso e variato i diversi subalterni dei mappali 373 e 398.
Inoltre, con istanza di Condonò presentata dalla sig.ra XXXXXX xxxxxx con prot. 23571-04 del
30/03/2004, avente per oggetto Ampliamento a terzo piano e fusione di due unità immobiliari a
primo piano, dell'immobile sito in via L.C. Farini e distinto in catasto al foglio 182 part.lla 398, il
Comune di Gela rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria al num. 10118 del 10/04/2008 alla
sig.ra XXXXXX xxxxxx
- Atto di compravendita dal Notaio Mattina Renato del 01/04/1976 rep. 1271 e trascritto in data
23/04/1976 ai num. 4809/4298, con il quale il sig. XXXXXX xxxxxx vendeva alla sig.ra
XXXXXX xxxxxx , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, la part.lla 373 – ente urbano, su cui è
stato costruito l'immobile di cui alla procedura,
- Alla sig.ra XXXXXX xxxxxx, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile identificato in
catasto al foglio 182 part.lla 398 – ente urbano, su cui è stato costruito l'immobile di cui alla
procedura, è pervenuto per atto antecedente al 01/08/1964.



5.17 Formalità e Oneri Giuridici gravanti sul bene

Dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa si evince che il bene è assoggettato alle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/09/2007 - Registro Particolare 10651 Registro Generale 14897

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 99063/24837 del 11/09/2007

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1068 del 04/02/2008

2. Annotazione n. 255 del 13/03/2009 (ATTO DI CONVALIDA)

Presenza graffati

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/02/2008 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 1482

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 99063 del 11/09/2007

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10651 del 2007

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 5078

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 10118/2008 del 10/04/2008



ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

4. TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 6333 Registro Generale 8898

Pubblico ufficiale ANTONIANI MARIA Repertorio 16526/8500 del 17/07/2008

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA AD OPPOSIZIONE

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 01/09/2008 - Registro Particolare 8115 Registro Generale 10915

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 100079/25616 del 27/08/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Presenza graffati

6. ISCRIZIONE del 01/09/2008 - Registro Particolare 1864 Registro Generale 10916

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 100080/25617 del 27/08/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza graffati

7. TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 4282 Registro Generale 5276

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GELA Repertorio 270 del 30/03/2023



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffiati

5.18 Stima del bene

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto ho preferito adottare il metodo sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita); il giudizio di stima del capitale fondiario verrà effettuato nel suo insieme, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra, incluso pertanto gli spazi condominiali.

Viene effettuato la procedura sintetica in quanto dato il particolare momento economico che si attraversa raramente esiste una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.



Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al mercato immobiliare del **Comune di Gela**.

Sui valori attribuiti agli immobili residenziali, in generale, pesano positivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva, elementi di rifinitura, oltre ovviamente alle caratteristiche della zona, quindi servizi, attività commerciali etc. Come già specificato nel paragrafo riguardante la descrizione dell'immobile, la zona territoriale di appartenenza, si presta ottimamente ad una residenza, poiché, oltre a svilupparsi nel centro urbano, è ricca di servizi (Attività commerciali, Scuole, etc), con un ricco e capillare sistema viario che rende facilmente raggiungibile qualsiasi parte della città.

Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso;
- la vetustà degli immobili.

All' "unità" individuata in precedenza viene assegnato il valore di compravendita meglio specificato di seguito, che ha tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela $\approx \text{€}/\text{mq } 680 \div 820$;
- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale $\approx \text{€}/\text{mq } 650 \div 850$;

I valori ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche del bene, 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;
- 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;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;
- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.
- le spese necessarie per il completamento della sanatoria se pertinente

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità dell'immobile si è giunti alla seguente stima:

- Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 750,00;
- Superficie commerciale dell'immobile = mq. 109,32;

Valore stimato dell'immobile: (s.c. mq.109,32 x €/mq. 750,00)= in c.t. euro 81.990,00.

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge l'intera quota della proprietà dell'immobile,

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA RISULTA ESSERE DI

Euro 81.990,00 (ottantunomilanovecentonovanta/00 euro).



QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE

DOMANDA DI VOLTURA

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	182	373 Graf. 398	5	A/3 – Abitazione di tipo economico	2	5 vani	Totale: 119 mq	255,65	VIA LUIGI CARLO FARINI n. 18 Piano 1

Attualmente intestati al signor:

XXXXXX xxxxxxx XXXXXX xxxxxx e XXXXXX xxxxxxx XXXXXX xxxxxxx ciascuno per
1/2, diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Valore commerciale della quota 1/1 dell'intero bene in Euro **81.990,00**

(ottantunomilanovecentonovanta/00 euro).

Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà Euro 81.990,00

(ottantunomilanovecentonovanta/00 euro).

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuale chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.



Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. del 25 novembre 2023;
- Allegato 2 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 3 – Concessione edilizia in sanatoria;
- Allegato 4 - Visura catastale dell' immobile;
- Allegato 4.1- Planimetria catastale immobile
- Allegato 5 – Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 6 - Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 7 – Nota pignoramento;
- Allegato 8 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9 – Estratto di mappa con indicazione della particella
- Allegato 10 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente
- Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia ai debitori rappresentati e difesi dall'Avv. Giusy Cauchi (pec inviata 06/01/2024 e ricevuta il 06/01/2024).

Gela, 22/01/2024

Il Tecnico

Dott. Ing. Francesco Valenti

