

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

---

Dott. ing. Salvatore Latone  
Via Olanda n° 31  
93012 – Gela – (CL)  
C.F. LTN SVT 66C04 D960A  
P. IVA 01445150855  
E-mail [salvatore.latone@ingpec.eu](mailto:salvatore.latone@ingpec.eu)



Firmato digitalmente da:  
LATONE SALVATORE  
Firmato il 02/05/2024 17:41  
Seriale Certificato: 2063963  
Valido dal 09/01/2023 al 09/01/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 7/2023 promossa da

## Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 21/12/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, 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;



- 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) alleggi 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 esecutata, 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;



- o) 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;
- p) 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;
- q) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa 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 il giorno 03/02/2024 alle ore 10,50, presso gli immobili siti in Gela nella via Francesco Petrarca n° 72 distinto in catasto al fg. 187 particella 454 sub 8 (primo, secondo e terzo piano. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, del sig. \_\_\_\_\_ e del dott. ing. Sebastiano Quartarone intervenuto nella qualità di collaboratore del CTU. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire 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:



1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Francesco Petrarca n° 72, meglio distinto in catasto al foglio 187 particella 454 sub 8, piano primo, secondo e terzo.

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

1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Francesco Petrarca n° 72, piano primo, secondo e terzo.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 187, part.lla 454, sub 8, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, Rendita € 415,75.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al primo e secondo piano, con soprastante lastrico solare (terzo piano), di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Francesco Petrarca n° 72. Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori dal terreno e presenta affacci a sud sulla via Petrarca e a nord sulla L. Ariosto; dato il dislivello tra le due strade, la proprietà Mendola va considerata 1°, 2° e 3° piano dal lato di via Petrarca e 2°, 3° e 4° piano dal lato della via L. Ariosto.

L'appartamento è composto come segue:

- 1° piano – un appartamento per civile abitazione occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 76,00 circa, con balconi per mq. 6,00 circa. L'appartamento è costituito da quattro vani, un corridoio/disimpegno e un servizio igienico. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione realizzata con marmette di scaglie di marmo e cemento, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e pittura idrosolubile. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, molto usurati dal tempo ed in parte inutilizzabili, completi di avvolgibili in plastica. Gli infissi interni sono in legno con telaio in alluminio zincato. Nel servizio igienico è presente solo un vaso igienico. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera in parte sottotraccia ed in parte in esterno. Non è presente impianto di riscaldamento. I balconi sono pavimentati con ceramica e lastre di marmo sul bordo e presentano la ringhiera in ferro. L'appartamento con rifiniture che nel complesso sono scadenti ed usurate dal tempo è attualmente utilizzato come deposito.
- 2° piano – un appartamento per civile abitazione occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 76,00 circa, con balconi per mq. 6,00 circa. L'appartamento è costituito da due camere da letto, un ingressino, un ampio vano suddiviso (da una parete parziale e senza infisso) in una cucina e un soggiorno e un servizio igienico. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa realizzati in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola, riporti in gesso e pittura idrosolubile. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro, completi di avvolgibili in plastica. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca



da bagno, e presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con due pompe di calore. I balconi sono pavimentati con ceramica e lastre di marmo sul bordo e presentano la ringhiera in ferro. L'appartamento si presenta in buone condizioni ed è attualmente abitato dalla famiglia

- 3° piano – un lastrico solare, a cui si accede da una porta in ferro, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 76,00 circa con balcone per mq. 3,00 circa. Il lastrico è pavimentato con scaglie di marmo e cemento ricoperti da uno strato successivo di materiale impermeabilizzante. Presenta (a nord del vano scala) uno sgabuzzino di circa 1,00 mq. in alluminio anodizzato preverniciato e vetro e un'ulteriore piccolo vano di circa 5.40 mq. (a sud del vano scala) in muratura con porta in ferro e senza infisso all'apertura prospiciente la via Petrarca.

I prospetti esterni dell'immobile sono rifiniti con gli strati di rito. Ai vari piani si accede dall'androne e dalla scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola; la ringhiera è in elementi di ferro; il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato bronzato e vetri. (vedi foto n° 01 a n° 28).

Il bene confina a sud con la via Francesco Petrarca da cui si accede, ad ovest con fabbricati costruiti in aderenza di proprietà di Amato Luigi e Vella Francesco, a nord con la via Ludovico Ariosto e a est con fabbricati edificati in aderenza di proprietà di Di Stefano Saverio e Di Stefano Francesco.

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero, dell'esecutato sig.

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla Certificazione Notarile allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_, per l'intero, in virtù dell'atto di donazione ricevuto il giorno 29 dicembre 1995 dal Notaio Chiara Silvana Francone già da Gela, rep. n° 10934/4754 trascritto a Caltanissetta il 22 gennaio 1996 ai nn° 953/868, da potere del padre

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 è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di una piccola variazione degli interni consistente nella realizzazione di una parete parziale senza infisso nell'ampio vano del 2° piano.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla Certificazione Notarile allegata agli atti di causa, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- pignoramento immobiliare del 28 dicembre 2022 trascritto a Caltanissetta ai numeri 14404/12412 (gravante sulle originarie particelle 454 sub. 5 e 454 sub. 7) a favore della sig.ra \_\_\_\_\_, per la piena proprietà in ragione dell'intero (1/1) e contro



il signor \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzato, per la piena proprietà in ragione dell'intero (1/1), in forza dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico notifiche del Tribunale di Gela in data 2 dicembre 2022;

- pignoramento immobiliare trascritto il 31 gennaio 2023 ai nn° 965/861, a favore della signora \_\_\_\_\_, per la piena proprietà in ragione dell'intero (1/1) e contro il signor \_\_\_\_\_ sopra meglio generalizzato, per la piena proprietà in ragione dell'intero (1/1), in forza dell'atto di pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico notifiche del Tribunale di Gela in data 23 gennaio 2023.

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 bene oggetto di causa è stato edificato in parte con concessione edilizia ed in parte in assenza di titoli abilitativi. In particolare:

- Primo piano – l'appartamento è stato edificato con Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 802 del 17.07.1961 e successiva proroga all'esecuzione dei lavori n° 393 del 20.05.1965. Il progetto prevedeva la costruzione del piano non per tutta la superficie del lastrico ma solo per una porzione (un po' meno della metà del lastrico) nella parte a ridosso della via Ariosto, con una terrazza a livello per la restante parte con affaccio sulla via Petrarca.
- Secondo piano – l'appartamento è stato edificato in assenza di titoli abilitativi.
- Lastrico solare – le opere presenti sul lastrico (torrino scala e piccolo vano in muratura prospiciente la via Ariosto) sono state edificate in assenza di titoli abilitativi.

Tali abusi:

- non è possibile sanarli in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, perché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (cosiddetta doppia conformità);
- non rientrano nei casi previsti dell'art. 34 del DPR 380/2001, in quanto la demolizione dell'opera abusiva "...può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità...".

Gli abusi edilizi rientrano nei casi previsti dall'art. 40 co. 6 della L. 47/85 che così recita "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."; da come si evince dagli atti di causa le ragioni di credito per cui si agisce sarebbero di data antecedente al 31 marzo 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono (L. 326 del 2003 di conversione del d.l. n. 269/2003).

Ferme restando le limitazioni imposte dalle leggi sul condono edilizio ed in particolare nella L. 326/2003 (limitazioni di volumetria, limitazioni di adeguamento sismico, limitazione di abusi realizzati su aree sottoposte a vincoli paesaggistici ed altri vincoli, ecc.) nel caso in cui si potesse sanare tutta la volumetria (superficie lorda mq. 130 circa) il costo della sanatoria può essere ipotizzato in euro 30.000,00 comprensivo di oblazione, oneri concessori, spese tecniche.



Nel caso in cui si dovesse ripristinare lo stato dei luoghi a quanto effettivamente autorizzato con le concessioni sopra indicate, si dovrebbe procedere alla demolizione delle opere presenti sul lastrico solare, dell'intero secondo piano e di più della metà del primo piano. La demolizione di tutte queste opere comporterebbe una spesa stimata in circa 35.000,00 (euro trentacinquemila).

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal sig. \_\_\_\_\_, è occupato dallo stesso e dal proprio nucleo familiare come abitazione principale.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “Appartamento per civile abitazione, composto da primo, secondo e soprastante lastrico solare a terzo piano di un fabbricato sito in Gela (CL), con ingresso dalla via Francesco Petrarca n° 72, avente superficie lorda di mq. 152,00 circa e balconi mq. 12,00 circa e lastrico solare per mq. 78,00 circa”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene, valutandolo come se fosse stato edificato con regolari titoli abilitativi, è di Euro 105.000,00 (Euro centocinquemila/00) con le seguenti specifiche:

- appartamento a 1° Piano, valore di mercato Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00);
- appartamento a 2° Piano, valore di mercato Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00);
- lastrico solare a 3° Piano, valore di mercato Euro 10.000,00 (Euro diecimila/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 ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione d'uso.

Nella determinazione del valore di mercato non si è tenuto conto delle spese necessarie all'eventuale regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate sia a mezzo di condono edilizio che con demolizioni delle porzioni abusive.

Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – I beni possono essere venduti in unico lotto, ma è anche possibile vendere i beni in tre distinti lotti:

- 1) appartamento a 1° Piano;
- 2) appartamento a 2° piano;
- 3) lastrico solare a 3° piano.

Per eseguire la vendita separata sarà comunque necessario procedere alla divisione catastale dei vari piani.

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 – Il bene è di proprietà, per l'intero, dell'esecutato sig.

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 del 20/01/2023 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 965/861 del 31/01/2023 si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) CODICE IDENTIFICATIVO: 20240502-085007-34235 del 02/05/2024, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "E".

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- n° 1 attestati di prestazione energetica (APE);
- documentazione fotografica;
- n° 1 lettera raccomandata A/R e n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 1 lettera raccomandata A/R e n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per trasmissione della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 02/05/2024

IL C.T.U.  
Dott. ing. Salvatore Latone

