

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE

**alla relazione di consulenza tecnica di ufficio relativa alla causa civile
promossa da Italfondiaro S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] - N. 66/2009 R.G.**

La sottoscritta Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui in epigrafe dal G.E., accettato l'incarico conferito e prestato giuramento di rito all'udienza del 21 maggio 2010, ha accolto i quesiti ai quali ha risposto nella relazione del 18 gennaio 2011.

In data 16 maggio 2012, la scrivente è stata richiamata al fine di determinare il valore dell'appartamento sito al terzo piano, già valutato nella relazione depositata il 18 gennaio 2011 e del lastrico solare del fabbricato oggetto di c.t.u., in quanto nel corso dei sopralluoghi effettuati nelle date del 30 luglio e 5 agosto del 2010 non è stato consentito l'accesso alle suddette unità immobiliari dagli occupanti, pertanto il G.E. nella stessa udienza ha disposto la rinnovazione delle operazioni peritali e di valutare al contempo quanto rilevato dal custode e professionista delegato alla vendita dei beni pignorati.

La scrivente con lettera raccomandata A/R del 21 maggio 2012 ha dato comunicazione alle parti esegutate dell'inizio delle operazioni peritali presso i suddetti beni. All'ora ed alla data stabilita le parti hanno disertato

il sopralluogo, pertanto la scrivente ottenuta l'autorizzazione dal G.E. per l'accesso forzato ai beni in argomento, ha dato comunicazione con lettera raccomandata A/R del 09 luglio 2012 che le operazioni peritali sarebbero proseguite in data 26 luglio 2012 in Gela via B. Bonanno n. 192.

All'ora ed alla data stabilita la Sig.ra [REDACTED], presente sui luoghi, ha consentito alla scrivente l'accesso all'appartamento del piano terzo e del lastrico solare.

Si riportano i beni immobili elencati nell'atto di pignoramento:

Beni di proprietà [REDACTED]

- 1) Quota 1/1 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera, piano T, vani 1, in catasto: **foglio 182, part. 94 sub 2;**
- 2) Quota 1/1 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera n. 103, piano 1°, vani 4, in catasto: **foglio 182, part. 94 sub 4;**
- 3) Quota 1/2 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera, piano T, vani 1, in catasto: **foglio 182, part. 94, sub 3;**
- 4) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Grotticelli, mq 6.625, in catasto: **foglio 81, part. 241;**
- 5) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Grotticelli, mq 195, in catasto: **foglio 81, part. 243;**
- 6) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Mangiova, mq 16.800, in Catasto: **foglio 20, part. 162;**
- 7) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Vallone Solito, mq 39.450, in catasto: **foglio 69, part. 26;**
- 8) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, in catasto: **foglio 138, part. 25;**
- 9) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, mq 256, in catasto: **foglio 139, part. 1;**

- 10) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 1.320, in catasto: **foglio 228, part. 885;**
 - 11) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 2.235, in catasto: **foglio 228, part. 972;**
 - 12) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 2.420, in catasto: **foglio 228, part. 1019;**
 - 13) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 5.020, in catasto: **foglio 192, part. 126;**
 - 14) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 60, in catasto: **foglio 192, part. 99;**
 - 15) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 2.300, in catasto: **foglio 192, part. 134;**
 - 16) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 7.380, in catasto: **foglio 192, part. 12;**
- Beni di proprietà 
- 17) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Mangiova, mq 16.800, in catasto: **foglio 20 part. 162;**
 - 18) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, mq 66, in catasto: **foglio 178, part. 285;**
- Beni di proprietà 
- 19) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, mq 4.030, in catasto: **foglio 139, part. 507.**

Il sottoscritto C.T.U. esaminata la documentazione, in atti, prodotta dal Custode e Professionista delegato alla vendita degli immobili pignorati integra quanto segue:

- In merito ai beni immobili indicati ai punti 13, 14 e 15 di cui sopra e identificati ai punti A13, A14 e A15 dell'atto di pignoramento, il

diritto colpito dallo stesso pignoramento è la piena proprietà di [REDACTED] mentre dalla certificazione notarile si evince che il diritto effettivi in capo a [REDACTED] è il diritto di enfiteusi, invece il diritto diretto, non oggetto di pignoramento, interessa la parte esecutata [REDACTED], pertanto non essendoci corrispondenza fra diritto reale colpito dal pignoramento e diritto reale in capo a [REDACTED] e considerato, inoltre, che nella relazione depositata il 18 gennaio 2011 i suddetti beni sono stati valutati considerando la piena proprietà di [REDACTED] e che per la piena proprietà non può procedere la vendita forzata, la scrivente ritiene opportuno che essi non possano essere oggetto di valutazione economica della presente in riferimento al diritto di enfiteusi e non saranno inseriti nel piano di vendita, a meno che il G.E. ritenga opportuno che per essi la vendita forzata possa procedere limitatamente al solo diritto di enfiteusi in capo a [REDACTED]

- In merito al bene immobile indicato al punto 3 di cui sopra e identificato al punto A3 dell'atto di pignoramento, la quota colpita dallo stesso pignoramento è pari ad $1/2$ mentre dalla certificazione notarile risulta essere di proprietà [REDACTED] per la quota di $1/1$. Pertanto la valutazione economica per il bene in argomento riguarderà la quota indivisa pari ad $1/2$.

Valutazione economica:

Quota pari ad $1/2$ indivisa di immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Gela, al *foglio 182 particella 94 sub 3, categoria A/6, classe 4, consistenza vani 1, via Benedetto Bonanno n 152, P.T.*,

intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore unitario cui si è pervenuti è pari a € 750,00

La superficie commerciale complessiva è di mq 22,33

$$€ 750,00 \times \text{mq } 22,33 = € 16.747,50$$

A detrarre il costo della sanatoria € 2.000,00

$$€ 16.747,50 - 2.000,00 = € 14.747,50 \text{ e in cifra tonda } 14750,00$$

Essendo la quota colpita dallo stesso pignoramento pari ad 1/2 si determina il valore dell'immobile in argomento:

$$€ 14.747,50 : 2 = € \mathbf{7.375,00}$$

- Per i beni immobili indicati ai punti 6 e 17 di cui sopra e identificati ai punti A6 e B1 dell'atto di pignoramento, i diritti reali colpiti dallo stesso pignoramento sono il diritto di proprietà pari ad 1/2 di [REDACTED] ed il diritto di proprietà pari ad 1/2 di [REDACTED], mentre dalla certificazione notarile si evince che il diritto reale in capo a [REDACTED] è il diritto di enfiteusi ed il diritto reale in capo a [REDACTED] è il dominio diretto.

Valutazione economica:

Al fine di favorire la vendita si costituirà un solo lotto.

Quota pari ad 1/1 di immobile, in capo a [REDACTED] per il diritto di enfiteusi ed a [REDACTED] per il dominio diretto, censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al *foglio 20 particella 162*, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso ha 1 are 68 ca 00 (mq 16.800) R.D. € 216,04, R.A. € 95,44, intestato [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno;

Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico comparativo. Il valore del terreno (per la quota di 1/1) può essere quantificato in € 39.000,00

- Per i beni immobili indicati ai punti 10, 11 e 12 di cui sopra e identificati ai punti A10, A11 e A12 dell'atto di pignoramento, i diritti reali colpiti dallo stesso pignoramento sono la piena di proprietà di ██████████ mentre al momento del pignoramento l'effettivo diritto in capo a ██████████ era il dominio utile, mentre il dominio diretto era in capo all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste ai sensi delle leggi di riforma agraria della Regione Sicilia (L.R.S. n. 104/2950; L.R.S. n. 21/1965; L.R.S. n. 33/1968 e L.R.S. n. 24/1974). In data 30 giugno 2010, e quindi in data successiva al pignoramento, con atto di affrancazione del Notaio Andrea Bartoli in Riesi trascritto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta in data 07 aprile 2010 ai nn. 5360/3706 (prodotto dal professionista delegato alla vendita dei beni), la parte esecutata ██████████ ha riscattato i fondi in di cui sopra fatti salvi i vincoli nascenti dall'ultimo comma dell'art. 3 della citata legge regionale 6 dicembre 1968 n. 33, comma che si riporta di seguito "Per il periodo di dieci anni a decorrere dalla data di riscatto il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità per la vendita, con diritto di prelazione per i confinanti".

Per gli stessi beni la certificazione notarile precisa che *"stante la complessità e la vastità delle indagini da eseguire nei confronti del dante causa, Regione Siciliana, non si è potuta ricostruire la storia*

ultraventennale. Le indagini su detti cespiti si fermano quindi prima del raggiungimento del ventennio”.

Valutazione economica:

- Quota pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di cui al punto A10 dell'atto di pignoramento censito al Catasto terreni del Comune di Gela al **foglio 228 particella 885**, qualità seminativo di terza classe esteso are 13 ca 20 (mq 1.320) R.D. € 4,02, R.A. € 1,70, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1. Il valore del terreno è quantificato in € 800,00;
- Quota pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di cui al punto A.11 dell'atto di pignoramento censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 228 particella 972**, qualità seminativo di terza classe esteso are 22 ca 35 (mq 2.235) R.D. € 6,81, R.A. € 2,89, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1. Il valore del terreno è quantificato in € 1.050,00
- Quota pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di cui al punto A.12 dell'atto di pignoramento censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 228 particella 1019**, qualità vigneto di terza classe esteso are 24 ca 20 (mq 2.420) R.D. € 22,37, R.A. € 10,00, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1. Il valore del terreno è quantificato in € 2.500,00.

Si precisa che relativamente ai beni indicati ai punti A2 e A3 dell'atto di pignoramento, nella relazione del 18 gennaio 2011, la scrivente descrive la provenienza dei beni, ma per mera distrazione non ha precisato che per la successione dei suddetti beni “non si rinviene la trascrizione di alcuna

accettazione espressa o tacita”, come precisato dalla certificazione notarile.

**STIMA DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO E DEL
LASTRICO SOLARE SITO AL PIANO QUARTO** del fabbricato ubicato tra la via Fratelli Bandiera e la via Benedetto Bonanno, caratterizzato da quattro elevazioni fuori terra.

Conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato a seguito di accertamenti effettuati presso il Settore Edilizia privata e condono edilizio del Comune di Gela, risulta realizzato nella sua totalità in assenza di Concessione edilizia, e per esso è stata presentata, al Comune di Gela, istanza di condono edilizio ai sensi delle leggi regionali n. 7 del 29/02/1980 e n. 70 del 18/04/1981 dal Sig. [REDACTED] (vedasi nota prot. 142849 del 25 ottobre 2010 allegata alla relazione del 18 gennaio 2011).

A seguito della nota prot. 151579 dell'11/11/2010 avanzata dalla sottoscritta al sopra citato Settore, veniva trasmessa dallo stesso Settore, la nota 156667 del 23/11/2010 (vedasi nota allegata alla relazione del 18 gennaio 2011) con la quale si comunicava che l'immobile oggetto di c.t.u., può essere sanato, allo stato attuale, ai sensi della L. 47/85 e s.m. a seguito di richiesta di sanatoria da presentare ai sensi della stessa legge. Sono state inoltre prodotte e allegate in copia alla presente, la documentazione presente agli atti del Comune. Non risultano effettuati versamenti delle rate dell'oblazione.

La scrivente ha inoltre proceduto a calcolare, in via presuntiva, l'importo per ciascuna unità immobiliare necessario per ottenere la concessione

edilizia in sanatoria, comprensivo di oneri di urbanizzazione e oblazione dovuta.

Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi.

Il sopralluogo ha interessato l'appartamento del piano terzo e del lastrico solare del piano quarto. L'elaborato grafico presentato al Comune di Gela riporta la planimetria dell'appartamento del piano terzo che è identica a quella di piano primo e secondo e rispecchia la reale distribuzione interna. Nell'elaborato grafico non è invece riportata la planimetria del lastrico solare. La scrivente in fase di sopralluogo ha effettuato il rilievo metrico ed ha allegato alla presente la planimetria dello stato attuale.

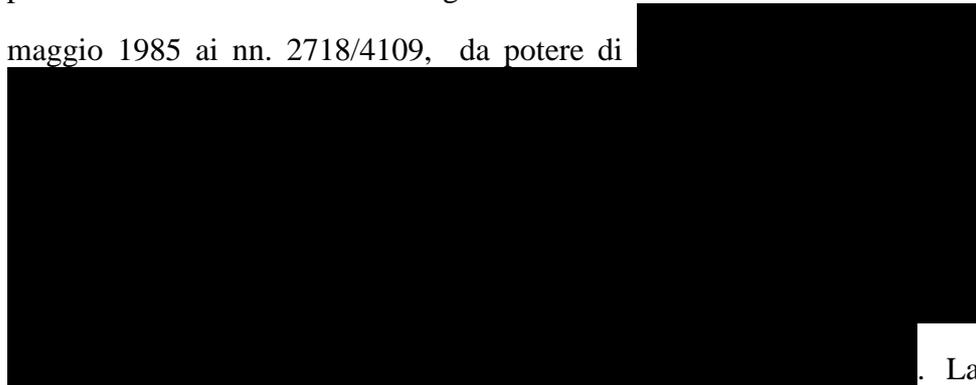
L'appartamento si compone di una cucina, un soggiorno-pranzo, una stanza da letto, due ripostigli, un bagno e un disimpegno e sono accessibili a mezzo di scala comune dalla via B. Bonanno n. 192, gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, quelli esterni in legno con serrande avvolgibili in plastica. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Nella valutazione economica si è tenuto conto che l'appartamento non è servito da ascensore e che lo stato di conservazione interno in termini di finiture appare discreto. Durante il sopralluogo si è constatata la presenza sul muro della stanza da letto di macchie di umidità

con scrostamento dell'intonaco e di muffe sul soffitto (vedasi foto allegate). Il lastrico solare è pavimentato con marmette in cemento piuttosto logorate. La scrivente, constatato lo stato della pavimentazione e la presenza di macchie di muffe sull'intradosso del solaio dell'appartamento sottostante, ritiene che occorre effettuare lavori per il rifacimento della pavimentazione e dello strato di impermeabilizzazione di tutta la superficie del lastrico solare. In fase di sopralluogo la scrivente ha rilevato la presenza di serbatoi nel terrazzo che garantiscono la riserva idrica ai sottostanti immobili.

L'appartamento ed il lastrico solare in argomento non risultano accatastati.

Proprietà del bene Si precisa che il fabbricato originariamente era costituito da un piano terra e da due piani fuori terra, in una fase successiva il proprietario ha effettuato un ampliamento al piano primo e secondo ed una sopraelevazione dando origine a n. 3 appartamenti indipendenti di cui uno al piano primo, uno al piano secondo, uno al piano terzo e lastrico solare. Gli originari immobili di piano primo e secondo risultano di proprietà [REDACTED], per l'intero, ed a questi pervenuto per la quota di 8/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 22 agosto 1957, registrato a Gela (CL) il 6 settembre 1957 al n. 218, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 settembre 1957 ai nn. 11602/10017, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/16 indivisa a seguito della successione di [REDACTED] [REDACTED] giusta dichiarazione di successione, registrata a Gela (CL) al n. 362, vol. 146, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 aprile 1985 ai nn. 3800/3341 e per la quota di 7/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela (CL) in data 29 marzo 1985, repertorio n. 12353/3249, registrato a Gela (CL) il 9 aprile 1985 al n. 1331, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 2 maggio 1985 ai nn. 2718/4109, da potere di



. La certificazione notarile, per la successione di cui sopra, precisa che non si rinviene la trascrizione di alcuna accettazione espressa o tacita.

Valutazione economica

Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il più probabile valore di mercato cui si è pervenuti ammonta in € 650,00 per il piano terzo ed € 40,00 per il lastrico solare.

- appartamento di piano terzo

La superficie commerciale è di mq 103,18 di cui:

abitazione mq 101,34 pari 1 = mq 101,34

balconi mq 7,38 pari a 0,25 = mq 1,84

€ 650,00 x mq 103,19 = € 67.073,50

A detrarre il costo della sanatoria e spese per l'accatamento circa € 15.000,00:

€ 61.914,00 - € 15.000,00 = € 52.073,00 e in cifra ~~totale~~ **€ 52.000,00**

- Superficie del lastrico solare

La superficie commerciale è di mq 101,34

€ 40,00 x mq 101,34= € 4.053,60 ed in cifra tonda **€ 4.000,00**

Nella determinazione del valore del terrazzo praticabile si è tenuto conto delle spese da affrontare per i lavori di rifacimento della pavimentazione, del costo della sanatoria e delle spese per l'accatastamento.

Accertamento relativo alla certificazione energetica

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto riferito verbalmente dalla parte esecutata in sede di sopralluogo, risulta che per le unità immobiliari costituenti il fabbricato oggetto di pignoramento non è stata redatta la certificazione energetica né alcuna classificazione. Pertanto, in assenza di dati specifici si ritiene che gli immobili siano classificabile in classe "G" secondo la normativa vigente sulla classificazione energetica degli edifici.

PIANO DI VENDITA

1. Locale a piano terra ad uso abitazione sito in Gela via Fratelli Bandiera n. 155 di superficie commerciale di mq 55,20 distinto in catasto al **foglio 182 p.lla 94 sub 2**. Prezzo a base d'asta € 36.500,00
2. Quota indivisa pari ad 1/2 di locale a piano terra ad uso abitazione sito in Gela via Benedetto Bonanno nn. 190 e 192 di superficie commerciale complessivamente di mq 22,30 distinto in catasto al **foglio mappa 182 p.lla 94 sub 3**. Prezzo a base d'asta € 7.375,00
3. **Appartamento di piano primo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da

accatastare. Prezzo a base d'asta € 62.400,00

4. **Appartamento di piano secondo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 57.200,00
5. **Appartamento di piano terzo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 52.000,00
6. **Lastrico solare di piano quarto sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** di superficie commerciale mq 101,34 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 4.000,00
7. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Grotticelli, distinto in catasto al **foglio 81 particella 241**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 6.625. Prezzo a base d'asta € 15.000,00
8. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Grotticelli, distinto in catasto al **foglio 81 particella 243**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 195. Prezzo a base d'asta € 450,00
9. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Mangiova, distinto in catasto al **foglio 20 particella 162**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso complessivamente mq 16.800. Prezzo a base d'asta € 39.000,00
10. Quota indistinta indivisa pari ad 1/2 di appezzamento di terreno sito in agro di Gela c.da Vallone Solito, distinto in catasto al **foglio 69 particella 26**, qualità seminativo di seconda classe esteso

complessivamente mq 39.450. Prezzo a base d'asta €15.500,00

11. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 885**, qualità seminativo di terza classe esteso mq 1.320. Prezzo a base d'asta € 800,00
12. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 972**, qualità seminativo di terza classe esteso mq 2.235. Prezzo a base d'asta € 1.050,00
13. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 1019**, qualità vigneto di terza classe esteso mq 2.420. Prezzo a base d'asta € 2.500,00
14. Appezamento di terreno sito in agro di Butera, c.da Burgio, distinto in catasto al **foglio 192 particella 12**, qualità orto irriguo di classe U esteso mq 7.380. Prezzo a base d'asta € 10.300,00
15. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catania, distinto in catasto al **foglio 139 particella 507**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 2.810. Prezzo a base d'asta € 56.200,00

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, lì 12 ottobre 2012

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- 1) verbale di inizio operazioni peritali;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) planimetria dello stato attuale del lastrico solare;
- 4) atto di affrancazione del 30/03/2010 e nota di trascrizione RG 5360 del 07/04/2010.