

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Stima beni immobili**

**1.PREMESSA**

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. CASTELLANA PATRIZIA del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 8 MARZO 2018 ed alla successiva comunicazione del 03 aprile 2019, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 64/2014 R.G. ES, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, il tutto dopo aver prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti 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;*
- 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 del/i 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 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 e 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 la destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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, 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 esistono 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 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.);*
- 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

*n)* 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;

*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 abitazione di lusso;

*p)* verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel 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 singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

*q)* 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.

## **2 OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, avvisava direttamente [REDACTED] [REDACTED] mediante telegrammi, oltre che con nota e contatti telefonici comunicando che mi sarei recato presso i luoghi dell'accertamento per svolgere le operazioni peritali. Procedevo con la presenza [REDACTED] ad una ricognizione generale dell'immobile in comproprietà, in seguito meglio descritti, detenuta in



comproprietà per 1/2 [REDACTED] e per l'altra parte di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] eseguendo gli accertamenti ed i rilievi fotografici necessari all'espletamento del mandato.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

### **3.DESCRIZIONE**

L'immobile, oggetto del pignoramento, é costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo in proprietà per per 1/2 [REDACTED] e per l'altra parte di 1/2 [REDACTED], siti nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via Leone XIII n.14

L'immobile è prospiciente la Via Leone XIII tratto di strada al centro dell'abitato di Niscemi, al quale è possibile accedere tramite un portone d'ingresso, la scala di dimensioni alquanto modeste, illuminata, areata, in ottimo stato di conservazione senza ascensore ci consente di accedere prima a sinistra mediante porticina al piano terra, successivamente al primo ed in seguito al piano secondo per quest'ultimo si dirà in seguito. Con riferimento al piano terra lo stesso ha accesso autonomo attraverso larghe saracinesche , una posta a nord l'altra a sud.

#### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze.

#### **Consistenza**

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, le superfici in seguito si riportano:

locale a piano terra	mq	100
accesso anche diretto stessa via		
Superficie catastale	mq	100
+ accessori e pertinenze		
locale a piano primo	mq	117
Scala	mq	12



Superficie catastale mq 129  
Altezza interna immobile piano primo ml . 2.93

locale a piano secondo mq 117  
Scala mq 12  
Superficie catastale mq 129

Altezza interna immobile piano primo ml . 2.93 **non sanabile, stato grezzo**

#### **4.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata ai piani con travi in cemento armato e struttura in conci di tufo nelle pareti.

L'immobile oggetto di causa si trova internamente in ottimo stato di conservazione; piano terra e primo i muri composti da conci di tufo dello spessore di 20 cm, costituiscono anche i divisori interni, mentre le pareti esterne non intonacate sono in conci di tufo sempre dello spessore di cm 20.

Le pareti interne solo al primo piano sono rifinite sia con intonaco del tipo civile sia con carta da parati mentre il prospetto esterno risulta appunto scoperto da intonaco per esterni, risulta ancora in forma grezza.

Il portone di ingresso risulta in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno, gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere in ceramica tipo monocottura di tipo tradizionale, solo al primo piano.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti, come da planimetria allegata al primo piano , mentre il piano terra ancorchè planimetricamente risulta unico , nella realtà risulta diviso in due con un muro in conci di tufo. In ordine al secondo piano risulta essere stato realizzato abusivamente ed è allo stato grezzo e per di più in precarie condizioni.

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto della presente, si trova in una posizione centrale dell'abitato del Comune di Niscemi.





Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto in seguito, inoltre si allega la relativa certificazione. Sui beni gravano iscrizioni ipotecarie, per come riportato nelle allegate tre ispezioni ipotecarie n° T106388 del 03 maggio 2019, prodotte in distinte certificazioni, con indicati nella rispettive sezioni, i soggetti a Favore dei quali risulta iscritta ipoteca e nella altre gli immobili fin qui descritti, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ , [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½.

## **9 .DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici del Comune di NISCEMI, nonché la relativa certificazione catastale, unita a quella fornita dal Comune che si allega, relativa all'immobile, attribuiscono allo stesso una destinazione per uso abitativo al primo piano, la zona è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, locale deposito-garage al piano terra ed il secondo piano, abusivo

## **10.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO**

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, in seguito a ricerche è stato possibile acquisire la documentazione in appresso: l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia . In relazione a tale abuso è stata presentata domanda in data 28-11-1986 prot. 24175 tendente ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria a nome della ditta [REDACTED] per come risulta dalla allegata attestazione rilasciata dal Comune di Niscemi in data 16 maggio 2019,dal quale si evince che i mc oggetto di sanatoria sono 972,.. Ad oggi il provvedimento finale non risulta rilasciato in quanto non sono stati prodotti i necessari documenti richiesti in ultimo in data 4 aprile 2006, la copia della domanda relativa alla pratica numero posizione C-420 pratica numero 1138 si allega alla presente . Dalla documentazione inoltre si evince che gli oneri da pagare risultano essere 19.108,00

## **11.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici catastali, risultano congruenti allo stato dei luoghi riscontrato.



## **12.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## **13.ONERI CONDOMINIALI**

Il beni descritti, non risultano muniti di regolamento condominiale.

## **14.CONFINI DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione di altri atti, l'immobile in oggetto, a Nord, ed a sud , confina con strade pubbliche ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

## **15.DATI IPOCATASTALI**

“Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” sono stati in parte precedentemente citati e la relativa ed ulteriore documentazione ispettiva risulta allegata. I Beni a piano terra ed al piano primo risulta indiviso ed indistinto, la quota di pertinenza del debitore esecutato, è pari a 1/2; il bene al primo piano non risulta comodamente divisibile.

## **16.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA**

In base alle verifiche svolte quanto in esame non risulta soggetto ad I.V.A.

## **17.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Essendo l'immobile in questione adibito ad abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

### **a) Stima per confronto diretto o comparativa**

Per quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai



prezzi di compravendite, riscontrabili, unitamente a notizie di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, con il metodo della comparazione .

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato e per specifica tipologia.

Nella costruzione dei dati sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili, di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nella sua differente articolazione, si avrà il seguente valore.

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Fabbricato posto a piano terra**

Come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, ed alle notizie assunte, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

**€.400,00 al metro quadrato** di superficie edificata Considerando che:

- La superficie occupata dal bene è di mq 100;

$\text{€}/\text{mq } 400 \times \text{mq } 100 = \text{€. } 40.000,00$  valore totale piano terra,

#### **Fabbricato posto a piano primo**

Come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, ed alle notizie assunte, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

**€.800,00 al metro quadrato** di superficie edificata Considerando che:

*Piero Lo Nigro Agronomo*

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.907314- 335 1795714 e- mail: pierolonigro@libero.it*





## LOTTO NUMERO 2

In catasto fabbricati: Foglio n°50; Particella n° 575 sub 3; per ciò che riguarda la Categoria, risulta A-3 catastalmente, classe 3 consistenza 6 vani.

Via Leone XIII n.14 piano PRIMO e torrino scala Intestazione:

[REDACTED], proprietà per ½

[REDACTED], proprietà per ½

locale a piano primo mq 117

Scala mq 12

Superficie catastale mq 129

€. 103.200,00 valore totale primo piano, accesso autonomo

QUOTA [REDACTED] proprietà per ½

**€. 51.600,00**

Gela lì, 18.05.2019



Il Consulente Tecnico

(Dott. Piero S. Lo Nigro)

