

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Tribunale di Gela – Sezione Civile – Proc. esecutiva immobiliare  
n.55/2023 R.G. Es. promossa da [REDACTED]

### **Integrazione CTU per divisione in due lotti.**

#### **I. Premessa**

Il sottoscritto dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 978, con studio a Gela, via P. Orsi, 16 , nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 24/01/2024 dal sig. Giudice per la causa iscritta al R.G. 55/2023 RG.Es. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, si pregia di esporre quanto segue.

**In conformità alle disposizioni impartite dal Sig. Giudice con ordinanza, in occasione dell'udienza del 18 dicembre 2024, si è provveduto a rivedere la presente relazione predisponendo la formazione di due lotti, come richiesto dal creditore precedente e dal delegato alla vendita.**

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 01/06/2024.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

## **II. Risposte ai quesiti del mandato**

- *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;*

Dall'esame della documentazioni in atti è risultato che il creditore procedente ha optato per per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

Nello specifico, la certificazione riguarda la Signora [REDACTED], per il periodo dal 13/04/92 al 10/10/2023.

Pertanto, si conferma che la certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

L'immobile è regolarmente accatastato, tuttavia durante il sopralluogo è emersa una distribuzione interna diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Pertanto, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale secondo lo stato attuale dell'immobile, con una prevista spesa totale stimata di 1.200 euro.

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

A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili pignorati



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

✓ ISCRIZIONE NN. 13456 del 13/07/2006 IPOTECA VOLANTARIA  
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del  
12/07/2006 Numero di repertorio 15412/7639 Notaio ANTONIANI  
MARIA Sede Gela (CL)  
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED] quale debitore non  
datore di ipoteca  
Immobili siti in Gela (CL)

✓ TRASCRIZIONE NN. 11107/9255 del 10/10/2023 nascente da  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/08/2024  
Numero di repertorio 750 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO  
TRIBUNALE DI GELA  
A favore di AMCO [REDACTED] Sede  
NAPOLI  
Immobili siti in Gela (CL)

- *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli  
immobili oggetto di pignoramento, con piena proprietà 1/1, in forza dell'atto di  
donazione accettata del 13/04/1992 Numero di Repertorio 39618/10398 Notaio  
CANCELLERI GIUSEPPE trascritto il 28/04/1992 nn. 5005/4220 da potere di

[REDACTED]  
[REDACTED]

- *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:*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Urbanistica del Comune di Gela risulta che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 10260 DEL 03/11/2016

Sul lastrico solare è stata realizzata una tettoia di copertura in carpenteria metallica e pannelli coibentanti, priva di concessione edilizia. Tale struttura dovrà essere sanata, se ne sussistono i presupposti, oppure demolita.

- *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;*

L'immobile al piano terra risulta occupato in comodato d'uso e viene utilizzato come esposizione di mobili.

- *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.);*

L'immobile al piano terra, ubicato in Via Fryderyk Chopin n. 6, si estende su una superficie catastale di 93 m<sup>2</sup>. Destinato a uso magazzino, questo edificio comprende un piano terra con ingresso su Via Chopin n. 6, mentre l'accesso alla zona verde antistante avviene tramite un corridoio interno.

La superficie lorda del piano terra ammonta a 93 m<sup>2</sup>, a cui si aggiungono 30 m<sup>2</sup> della zona verde adiacente.

Gli interni e gli esterni dei locali si presentano rifiniti e in discreto stato di manutenzione.

Il lastrico solare, con una superficie lorda di 102 m<sup>2</sup>, completa la proprietà.

- *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;*

Per la valutazione del bene, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di locali ad uso magazzino riscontrate sulla piazza di Gela, rilevando che la zona dove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferiti ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie lorda per il magazzino a piano terra; 200 € al metro quadrato per la zona verde; € 100,00 al metro quadrato di superficie lorda per il lastrico solare.

Quindi si ha:

**Lotto 1:** Immobile al piano terra descritto al punto 1.:

$m^2 93,00 \times € 1.000,00/m^2 =$	€ 93.000,00 (per il magazzino p.t.)
$m^2 30,00 \times € 200,00/m^2 =$	€ 6.000,00 (per la zona verde p.t.)
<b>Totale</b>	<b>€ 99.000,00</b>

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari alla regolarizzazione precedentemente quantificati, ottenendo quindi:

€ 99.000,00 (valore immobile) -  
€ 1.200,00 (per regolarizzazione catastale) =  
 € 97.800,00 (valore del bene valutato al netto delle spese)

Che si approssima ad euro 98.000,00

**Valore del bene pignorato – Lotto 1 - € 98.000,00**  
**(diconsi euro novantottomila/00);**

**Lotto 2:** Immobile al piano secondo “lastrico solare” descritto al punto 2.:

$m^2 102,00 \times € 100,00/m^2 =$	€ 10.200,00 (per il lastrico solare)
<b>Totale</b>	<b>€ 10.200,00</b>

È necessario tuttavia detrarre da tale importo i costi già quantificati per la regolarizzazione, ottenendo così:

€ 10.200,00 (valore immobile) -

€ 5.000,00 (per rimozione tettoia abusiva) =

€ 5.200,00 (valore del bene valutato al netto delle spese) che si approssima ad euro 5.000,00

**Valore del bene pignorato – Lotto 2 - € 5.000,00**

**(diconsi euro cinquemila/00);**

- *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;*

**In considerazione del valore di stima sopra indicato e delle disposizioni**

**fornite dal Sig. Giudice nell'udienza del 18 dicembre 2024, si è proceduto alla**

**suddivisione in “due lotti”, di seguito descritti sinteticamente, con l'indicazione**

**del relativo prezzo base d'asta:**

1. Immobile posto al piano terra, adibito a magazzino, con annessa zona verde, ubicato in Gela, Via Fryderyk Chopin n. 6, distinto in catasto dei Fabbricati Foglio 141, Particella n. 348, sub 9, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 87 m<sup>2</sup>, Superficie catastate 93 m<sup>2</sup>.

**Prezzo a base d'asta Lotto 1: € 98.000,00**

2. Lastrico solare ed area libera sovrastante sito in Gela Via Fryderyk Chopin n. 8 Secondo piano, censito in catasto dei Fabbricati Foglio 141, Particella n. 348, sub 6, Categoria F/5.

**Prezzo a base d'asta Lotto 2: € 5.000,00**

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

Vedasi documentazione fotografica e planimetrie allegate;

- *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;*

Poiché trattasi di vendita tra privati, i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'I.V.A.;

- *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;*

Si conferma la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché che il pignoramento ha interessato le quote spettanti al debitore

### **III. Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore degli immobili pignorati, ammonta ad **€ 103.000,00 (diconsi euro centotremila/00)**.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Gela, 07/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano*