


TRIBUNALE DI GELA

*SEZIONE CIVILE*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 60/2019

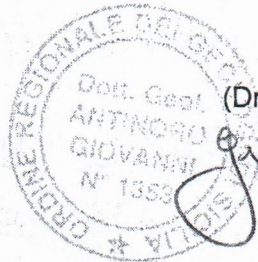
Promossa da: SIENA NPL 2018 S.r.l.

contro 

Gela li, settembre 2025

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)



*Giovanni Antinoro*

Antinoro Giovanni  
Via Omero, 26  
93012 Gela (CL)

e.mail: antinorogiovanni@tiscali.it  
pec: antinorogiovanni@pec.epap.it  
mob. 3735314720

Firma Dr. GIOVANNI MIQUELE ANTINORO



4. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
5. *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;*
6. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
8. *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;*
9. *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;*
10. *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, n° 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.);

**11.** *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;*

**12.** *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;*

**13.** *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;*

**14.** *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;*

**15.** *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*



- Uno con ingresso dalla via Romano n. 25 angolo via Garibaldi costituito catastalmente da un piano seminterrato e piano terra, in catasto al foglio 49 particella 560 sub. 12 della consistenza di 6,5 vani, superficie catastale 148 mq, rendita Euro 221,56, categoria A/3;
- Uno con ingresso dalla via Garibaldi n. 174 angolo via Romano, costituito catastalmente da piano terra, primo e secondo piano. In catasto al foglio 49 particella 559 sub. 6 della consistenza di 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita Euro 187,47, categoria A/3;
- Uno con ingresso dalla via Purgatorio n. 28 angolo via Garibaldi, costituito catastalmente da un piano terra e un primo piano. In catasto al foglio 49 particella 561 sub. 1-2 della consistenza di un vano il piano terra e un vano il primo piano, superficie catastale 32 mq il piano terra e 32 mq il primo piano, rendita 13,01 il piano terra e 13,01 il primo piano, categoria A/5.

Non potendo accedere ai luoghi, il sottoscritto CTU, rimaneva in attesa di eventuali decisioni da parte del G.I.

Successivamente giorno 31 marzo 2025 alle ore 16:00, il sottoscritto, assieme al custode nominato Avv. [REDACTED], dopo avviso alle parti, si recava nuovamente sui luoghi oggetto di stima e trovava ad accoglierlo la signora [REDACTED] assieme ad un suo tecnico di fiducia, [REDACTED]. Lo scrivente ha quindi, preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti da sviluppare successivamente in ufficio. Alle ore 16:45 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato





NISCEMI il [redacted] Codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno delle p.lle 559 sub 1 e 561 sub 1 e sub 2.

Ai venditori erano pervenuti ([redacted] la nuda proprietà delle p.lle 560 sub 6 e sub 7) e a [redacted] e [redacted] [redacted] a piena proprietà delle p.lle 559 561 sub 1 e 561 sub 2 per atto di compravendita del 24/12/1990 notaio [redacted] di NISCEMI trascritto il 15/01/1991 ai n. 637/537 da potere di [redacted] nata a Niscemi il [redacted] nato a Niscemi [redacted].

N.B. L'usufruttuario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted]

Si segnala: - Concessione edilizia rilasciata dal Comune di NISCEMI in data 23/07/2008 rep 1038 trascritta il 06/11/2008 ai n. 14919/10805 A favore di [redacted] Contro: Comune di NISCEMI codice fiscale 82002100855 sopra la p.lle 559 sub 6.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N. 5078/1389 del 08/04/2005** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 06/04/2005 notaio [redacted]

[redacted] di NISCEMI rep [redacted] a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede a PADOVA Codice fiscale 02691680280 (Domicilio ipotecario eletto NISCEMI - VIALE MARIO GORI 172)

Contro:

[redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] debitore ipotecario per le p.lle 560 sub 6 sub 7 559 sub 1 561 sub 1 e sub 2

[redacted] Nato a NISCEMI il [redacted] Codice fiscale [redacted]  
[redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca

Capitale euro 155.000,00 ipoteca euro 310.000,00 durata 15 anni.

**TRASCRIZIONE** N. 5692/3966 del 15/04/2010 verbale di pignoramento notificate dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di CALTAGIRONE in data 18/02/2010 rep 154/2010

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a SIENA codice fiscale 00884060326.

Contro: [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sopra le p.lle 560 sub 6 e sub 7 e 559 sub 1 561 sub 1 e sub 2.

**TRASCRIZIONE** N. 11227/9540 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di GELA in data 18/09/2019 rep 948/2019

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a ROMA Codice fiscale 14535321005

Contro: [REDACTED] nata a NISCEMI il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

**Catastalmente**, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 08/11/2019, risulta essere censito: in ditta a: [REDACTED]

nata a NISCEMI il [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto fabbricati del Comune di NISCEMI:

- foglio 49 part 560 sub 12 categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani sup. cat. tot 148 mq escluse aree scoperte 147 mq rendita euro 221,56 indirizzo: VIA ROMANO n. 25 piano: S1-T;

- p.lla 560 sub 12: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2009 protocollo n. CLO136757 in atti dal 21/10/2009 VARIAZIONE DI

- CLASSAMENTO (n. 5950.1/2009); deriva da part. graffate 559 sub 3 e 560 sub 9 fg. 49 e part graffate 559 sub 4 e 560 sub 11 fg. 49 e dalla p.lla 559 sub 5 fg. 49 giusta VARIAZIONE del 21/10/2008 protocollo n. CL0102639 in atti dal 21/10/2008 DIVISIONE-FUSIONE (n. 8237.1/2008)
- foglio 49 part 559 sub 6 categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani sup cat tot 108 mq escluse aree scoperte 97 mq rendita euro 187,47 indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 174 piano: T-1-2
  - p.lla 559 sub 6: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2009 protocollo n. CL0136757 in atti dal 21/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5950.1/2009); deriva da part graffate 559 sub 3 e 560 sub 9 fg. 49 e part graffate 559 sub 4 e 560 sub 11 fg. 49 e dalla p.lla 559 sub 5 fg. 49 giusta VARIAZIONE del 21/10/2008 protocollo n. CL0102639 in atti dal 21/10/2008 DIVISIONE- FUSIONE (n. 8237.1/2008)
  - part graffate 559 sub 3 e 560 sub 9 fg. 49: derivano dalle p.lle 560 sub 7 559 sub 1 e 560 sub 6 fg. 49 giusta VARIAZIONE del 15/09/2005 protocollo n. CL0060295 in atti dal 15/09/2005 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4922.1/2005)
  - part graffate 559 sub 4 e 560 sub 11 fg. 49: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2007 protocollo n. CL0165562 in atti dal 04/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5178.1/2007); derivano da part. graffate 559 sub 4 e 560 sub 8 fg. 49 giusta DIVISIONE del 15/06/2007 protocollo n. CL0107579 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE (n. 1998.1/2007);
  - part graffate 559 sub 2 e 560 sub 8 fg. 49: derivano dalle p.lle 560 sub 7 559 sub 1 e 560 sub 6 fg. 49 giusta VARIAZIONE del 15/09/2005 protocollo





**Quesito 4 - Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**

**RISPOSTA**

La documentazione presente in atti è completa.

**Quesito 5 - 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.**

**RISPOSTA**

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta suddiviso in due unità distinte: la prima composta da piano terra, primo piano e secondo piano con terrazza; la seconda composta da piano seminterrato e piano terra. Tale rappresentazione, tuttavia, non corrisponde pienamente all'attuale configurazione interna.

In particolare, lo stato di fatto evidenzia che le due unità sono state rese comunicanti grazie alla presenza di una scala interna in cemento armato – elemento fisso e strutturale – e tramite la successiva apertura di due varchi di collegamento. Questi interventi hanno consentito di collegare in modo diretto e funzionale i diversi livelli, trasformando quello che catastalmente appare come un insieme di due immobili in una unità immobiliare unica e continua, utilizzata come tale.

Di conseguenza, pur permanendo la doppia intestazione catastale, l'immobile deve essere considerato e valutato come un **corpo edilizio unitario**.



**TRASCRIZIONE N. 11227/9540 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di GELA in data 18/09/2019 rep 948/2019**

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a ROMA Codice fiscale 14535321005

Contro: [REDACTED] nata a NISCEMI il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

**Quesito 7 - Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

I beni da periziare sono ad uso abitativo, quindi non necessitano di certificato di destinazione urbanistica.

**Quesito 8 - 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;**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia,.

**Quesito 9 - 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;**

I beni oggetto delle presente perizia sono occupati dal debitore

██████████ nata a Niscemi il ██████████

██████

**Quesito 10 - 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, n° 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.);**

#### **RISPOSTA**

Elementi utili per le operazioni di vendita

- Tipologia bene: Appartamento con garage
- Ubicazione: Comune di Niscemi (CL), in centro storico
- Caratteristiche principali:
  - L'immobile, pur risultando catastalmente articolato in più unità, si presenta di fatto come un unico corpo immobiliare residenziale con buone rifiniture interne;
  - Presenza di garage di pertinenza;
  - Collocazione centrale, in area servita da attività commerciali e servizi pubblici;
  - Destinazione prevalente residenziale, immediatamente utilizzabile.

- Dati catastali:
  - Foglio 49, particella 560 sub. 12 – piano seminterrato e piano terra, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 148 mq, rendita € 221,56, categoria A/3;
  - Foglio 49, particella 559 sub. 6 – piano terra, primo piano e secondo piano, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 187,47, categoria A/3;
  - Foglio 49, particella 561 sub. 1 e sub. 2 – piano terra e primo piano, consistenza 1 vano per ciascun livello, superficie catastale 32 mq., rendita € 13,01 ciascuno, categoria A/5. Trattasi di un rudere (vedi foto n. 26) che trovasi a confine con il resto della proprietà e che nella presente perizia viene valutato come area edificabile.
- Attrattività: La posizione nel centro storico, unita al buon livello delle rifiniture e alla presenza del garage, rende il compendio immobiliare di particolare interesse sia per l'uso diretto come abitazione principale sia per finalità di investimento, con possibilità di utilizzo immediato.

**Quesito 11 - 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;**

**RISPOSTA**

Per superficie commerciale si intende tutto ciò che compone una casa, compresi quindi muri, balconi, giardini e pertinenze a uso esclusivo (posto

auto, cantina, soffitta ecc.). La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne e delle pertinenze, calcolate tenuto conto di alcuni coefficienti che nel caso specifico della nostra stima sono:

- La superficie dei vani principali e gli accessori diretti si considera per intero, senza apportare alcuna correzione;
- Le pertinenze esclusive di ornamento: 25% (balconi)

Come stabilito nel dpr 138 del 1998, la superficie commerciale è equiparata alla superficie catastale.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE(PARTE), VIA UMBERTO I(PARTE), VIA IV NOVEMBRE, VIA GARIBALDI, VIALE M.GORI (PARTE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	670	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	440	L	1,3	1,9	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	440	620	L	1	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Tali valori sono stati tarati dallo scrivente in funzione delle peculiarità dell'immobile in esame e raffrontato con analoghi valori forniti da operatori immobiliari locali e considerando la crisi immobiliare del momento. Tenuto



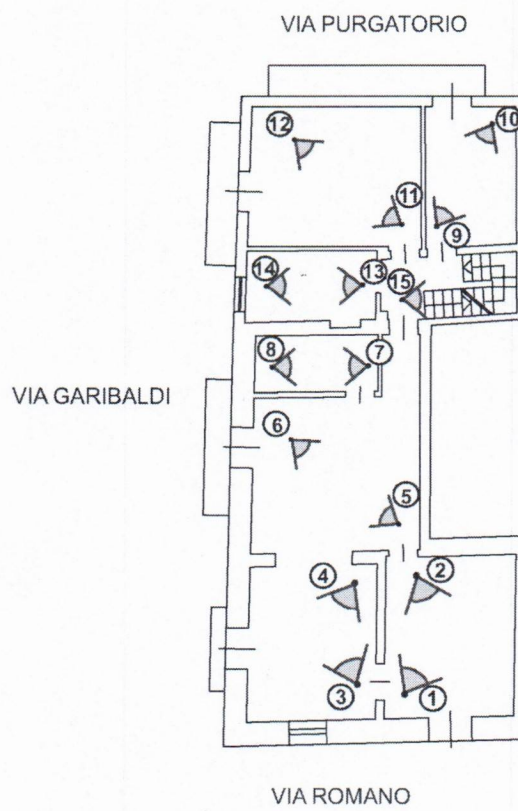
evidenza che le due unità sono state rese comunicanti grazie alla presenza di una scala interna in cemento armato – elemento fisso e strutturale – e tramite la successiva apertura di due varchi di collegamento. Questi interventi hanno consentito di collegare in modo diretto e funzionale i diversi livelli, trasformando quello che catastalmente appare come un insieme di due immobili in una unità immobiliare unica e continua.

La presenza della scala fissa in cemento armato e delle aperture di collegamento, unitamente alla distribuzione interna dei locali, rendono antieconomica e non immediatamente praticabile un'eventuale separazione. Pertanto, ai fini della presente stima, l'intero compendio immobiliare viene considerato e valutato come lotto unico.

**Quesito 13 - 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;**



# PLANIMETRIA CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI SCALA 1:100



## LEGENDA


 Punti di vista fotografici





FOTO N. 5



FOTO N. 6

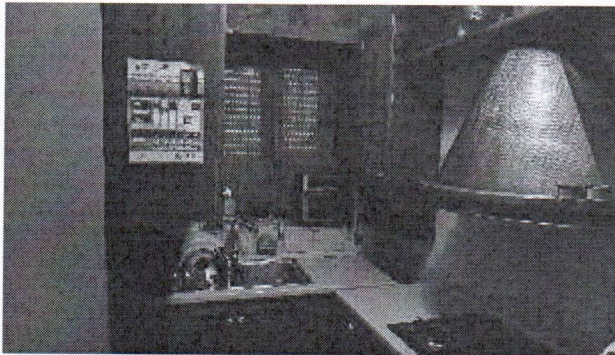


FOTO N. 7

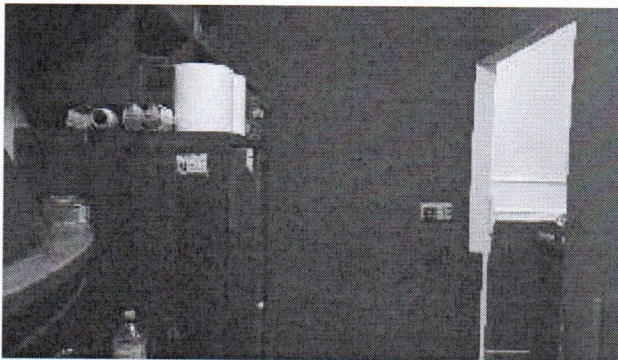


FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12











FOTO 18

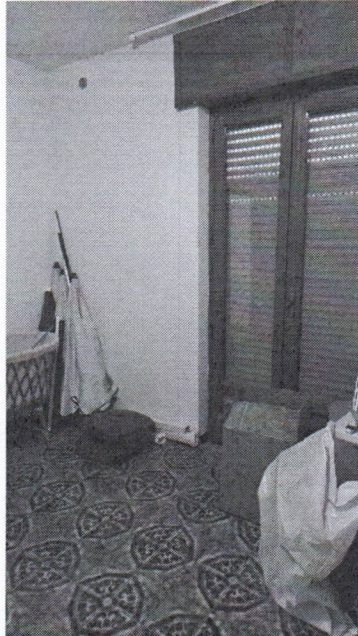


FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21







