

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Oggetto: Tribunale di Gela – Sezione Civile – Proc. esecutiva immobiliare
n.27/2020 R.G. Es. promossa da** [REDACTED]

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 23/01/20245 dal sig. Giudice per la causa iscritta al n. 27/2020 RG. Es. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, si pregia di esporre quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 29/03/2025.

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.

I. Risposte ai quesiti del mandato

- *Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

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



Nello specifico, la certificazione riguarda il [REDACTED]

**a) Abitazione sita in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 87, piani T., 1, 2, 3;
in Catasto al Foglio 90, Particella 164**

All'esecutato [REDACTED] per 1/1 quale bene personale l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 7 febbraio 1974 notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi trascritto il 06/03/1974 nn. 3040/2566 da potere di [REDACTED]

**b) Abitazione sita in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 85, piani T., 1, 2, 3;
in Catasto al Foglio 90, Particella 167**

All'esecutato [REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale fra loro l'immobile (fino alla data del 06/11/2003) è pervenuto per atto di vendita del 17/03/1994 notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi trascritto il 06/04/1994 nn. 3433/2861 da potere [REDACTED]

**c) Magazzino sito in Niscemi, Contrada Vallepozzo (Via Umberto Terracini
snc), piano T., in Catasto al Foglio 52, Particella 277 Sub 1**

All'esecutato [REDACTED] quale bene personale l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 03/01/1983 notaio Filippo Ferrara di Niscemi trascritto il 14/01/1983 nn. 541/437 [REDACTED]

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.



- *Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Gli immobili risultano accatastati, tuttavia per l'immobile identificato in Catasto al Foglio 90 Particella 164 non è stato possibile estrarre la Planimetria catastale.

- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Si conferma che la descrizione degli immobili, allo stato attuale, coincide con quella riportata nell'atto di pignoramento

Precisazione sul regime patrimoniale dei proprietari

Dall'atto di compravendita in data 17/03/1994, a rogito del notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto in data 06/04/1994 ai nn. 3433/2861, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Tuttavia, si rileva che, come da estratto dell'atto di matrimonio e documentazione prodotta, in data 06/11/2003 è stato omologato dal Tribunale di Caltagirone il provvedimento di separazione consensuale tra i coniugi, tale provvedimento ha determinato la cessazione del regime di comunione legale a far data dall'omologazione.

Pertanto, alla data del pignoramento (anno 2020), l'immobile non era più soggetto al regime patrimoniale della comunione legale, ma risultava detenuto in comproprietà ordinaria pro indiviso nella misura del 50% ciascuno da [REDACTED]



Si evidenzia inoltre che, come da atti di causa, solo il sig. [REDACTED] risulta parte esecutata, mentre la sig.ra [REDACTED] non risulta parte del processo esecutivo né debitrice.

Conseguentemente, l'azione esecutiva può riguardare esclusivamente la quota di 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED], con esclusione della restante quota indivisa di proprietà della sig.ra [REDACTED].

- *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

In allegato alla presente relazione il certificato di "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" rilasciato dal comune di Niscemi

- *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

- a) Abitazione situata in Niscemi, alla Via Gioacchino Rossini n. 87, composta da piano terra, primo, secondo e terzo piano. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al Foglio 90, Particella 164. Risulta attualmente fuso con l'abitazione descritta al punto b. È occupato dalla moglie separata, la Signora [REDACTED], che vi risiede a titolo gratuito in quanto abitazione principale.
- b) Abitazione situata in Niscemi, alla Via Gioacchino Rossini n. 85, articolata su piano terra, primo, secondo e terzo piano. È identificata al Catasto Fabbricati



del Comune di Niscemi al Foglio 90, Particella 167. Anche questo immobile risulta fuso con l'abitazione indicata al punto a. Attualmente è occupato dalla moglie separata, la Signora [REDACTED], che ne è comproprietaria per la quota di 1/2.

- c) Magazzino sito in Niscemi, Contrada Vallepozzo (Via Umberto Terracini snc), piano T., in Catasto al Foglio 52, Particella 277 Sub 1. L'immobile è attualmente occupato dalla società [REDACTED] [REDACTED] figlio dell'esecutato, in comodato d'uso.

- *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 19211/13372 del 10/12/2007 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2007 Numero di repertorio 769 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Caltagirone
A favore di [REDACTED]. Sede Gela
Immobili siti in Niscemi (CL)
- ✓ ISCRIZIONE NN. 2410/438 del 19/02/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 22/01/2010 Numero di repertorio 45003/2008 emesso da SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede CALTANISSETTA



a favore di SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Sede CALTANISSETTA.

Stato attuale: L'iscrizione è stata oggetto di cancellazione totale, come
da annotazione n. 351 del 24/03/2023.

Nota: L'iscrizione sopra indicata, pur essendo stata successivamente
cancellata, viene riportata nella presente relazione ai fini della
completezza degli accertamenti richiesti, trattandosi di trascrizione
pregiudizievole originariamente gravante sull'immobile.

■ ISCRIZIONE NN. 15311/2340 del 11/11/2010 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 14/10/2009
Numero di repertorio 291/2009 emesso dal Tribunale di Caltagirone al a
favore di ■

Immobili siti in Niscemi (CL)

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6171/855 del 24/05/2011 IPOTECA LEGALE
nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
del 31/03/2011 Numero di repertorio 4851/2011 emesso da SERIT
SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede
CALTANISSETTA

a favore di SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Sede CALTANISSETTA.

Stato attuale: L'iscrizione è stata oggetto di cancellazione totale, come
da annotazione n. 343 del 24/03/2023.

Nota: L'iscrizione sopra indicata, pur essendo stata successivamente
cancellata, viene riportata nella presente relazione ai fini della
completezza degli accertamenti richiesti, trattandosi di trascrizione
pregiudizievole originariamente gravante sull'immobile.

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 8323/5231 del 13/08/2020 nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/02/2020
Numero di repertorio 162 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI GELA

A favore di ■

Immobili siti in Niscemi (CL)



- *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Niscemi risulta quanto segue:

- a) Abitazione sita in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 87, piani T., 1, 2, 3; in Catasto al Foglio 90, Particella 164. L'immobile oggetto di accertamento risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo. Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi, sono risultate:
 - una domanda di sanatoria edilizia, Prot. 21613 del 29/12/1982, presentata ai sensi della L.R. Sicilia n. 7 del 29/02/1980, allo stato attuale non definita;
 - una seconda istanza di sanatoria edilizia, Prot. N. 27026 del 31/12/1986 ai sensi della Legge 28/02/1985, n. 47 (condono edilizio nazionale), anch'essa allo stato attuale non definita.
- b) Abitazione sita in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 85, piani T., 1, 2, 3; in Catasto al Foglio 90, Particella 167. Risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2586 in data 15/03/2013 da parte del Comune di Niscemi, trascritta in data 11/04/2013 ai nn. 3570/2891
- c) Magazzino ad uso commerciale, sito nel Comune di Niscemi, Contrada Vallepozzo (Via Umberto Terracini s.n.c.), sviluppato al piano terra. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al Foglio 52,



Particella 277, Subalterno 1, con destinazione d'uso commerciale – Categoria catastale C/1.

L'immobile risulta oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 2284 del 20/09/2011, rilasciata dal Comune di Niscemi, trascritta in data 17/10/2011 ai nn. 11689/9253.

È inoltre presente certificato di agibilità n. 8 del 06/04/2017, rilasciato dal Comune di Niscemi.

- *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

Si propone di suddividere i beni pignorati in tre distinti lotti, come segue:

LOTTO 1: riguarda l'immobile descritto al punto a), che attualmente risulta fuso abusivamente con l'immobile descritto al punto b) in un'unica unità. L'immobile è composto da quattro elevazioni fuori terra (F.T.) e dispone di una scala separata che serve esclusivamente questo bene. L'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutato ed è stato costruito abusivamente. Sono state presentate due domande di condono edilizio per regolarizzare la situazione, e si prevede di proseguire con la vendita dell'immobile tenendo conto delle richieste di condono. Si precisa che, per ripristinare la separazione con l'immobile descritto al punto b), l'acquirente dovrà sostenere dei costi per il ripristino della separazione dell'unità, in quanto gli immobili sono stati uniti abusivamente.

LOTTO 2: riguarda l'immobile descritto al punto b), anch'esso composto da quattro elevazioni fuori terra e dotato di una scala che serve esclusivamente quest'unità. Attualmente, l'immobile risulta fuso con il lotto a) in un'unica abitazione.



Si precisa che, per ripristinare la separazione con l'immobile descritto al punto a), l'acquirente dovrà sostenere dei costi per il ripristino della separazione dell'unità, in quanto gli immobili sono stati uniti abusivamente. L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2. Pertanto, si propone la vendita esclusiva della quota di 1/2 dell'immobile, in quanto la restante quota di proprietà non appartiene all'esecutato.

LOTTO 3: riguarda la quota di 1/2 del magazzino intestata all'esecutato.

Questo bene sarà venduto tenendo conto della quota di proprietà del debitore

- *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

- **LOTTO 1:** L'immobile, oggetto di pignoramento, sito in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 87 è composto da un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra (F.T.) piano T, 1, 2, 3 e dispone di una scala separata che serve esclusivamente questo bene.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al Foglio 90, Particella 164, in Categoria A/3, Classe 1, con una consistenza catastale di 6 vani e una rendita pari a € 174,77. L'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

L'accesso principale avviene direttamente da Via Gioacchino Rossini n. 87, attraverso un portone sul prospetto sud. L'unità confina:

- a est, in parte, con l'immobile descritto al punto b);
- a nord e ovest, con proprietà di terzi.

Dall'ingresso si accede a un disimpegno con scala interna che collega



verticalmente i vari livelli:

- Piano terra: ampio salone con affaccio su Via Rossini;
- Piano primo: disimpegno di distribuzione verso cucina, lavanderia e bagno;
- Piano secondo: tre camere da letto, un bagno e pozzo luce;
- Piano terzo: terrazzo con ripostiglio e ulteriore pozzo luce.

Le finiture interne comprendono pavimenti in gres porcellanato, servizi igienici completi e rivestiti, infissi e impianti elettrico-idraulici in buone condizioni. Lo stato di manutenzione interna è discreto. Anche i prospetti esterni si presentano in condizioni discrete, non richiedono interventi di manutenzione immediata.

Per la presente stima è stata assunta come base la superficie complessiva risultante dalla domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, pari a **202,31 m²**.

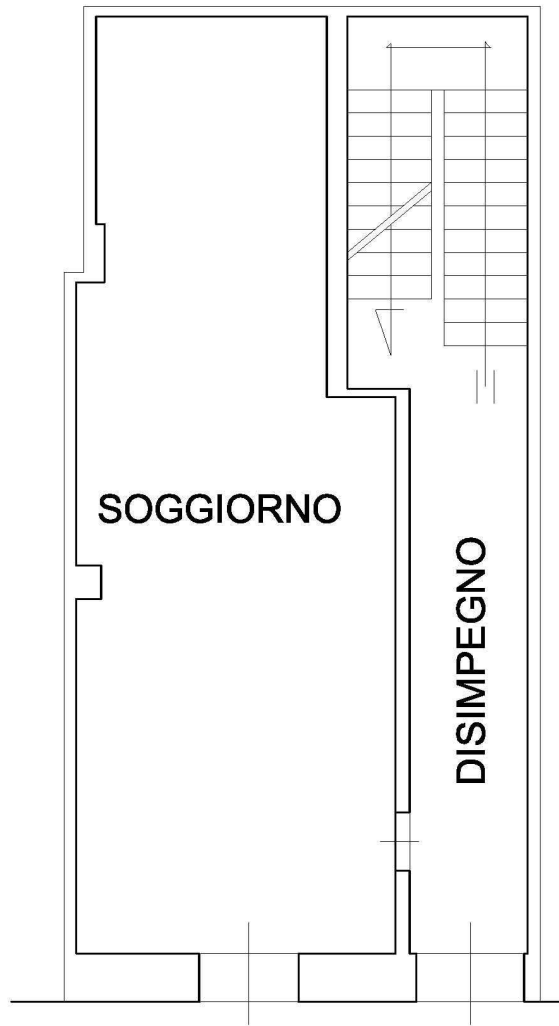
Attualmente l'immobile risulta abusivamente fuso con l'unità confinante di cui al punto b). Per il ripristino dello stato originario (con separazione fisica e funzionale delle due unità), si stima un costo indicativo pari a € 9.000,00.

Per il completamento dell'iter di sanatoria, inclusi oneri concessori e spese tecniche, si stima una spesa complessiva di circa €12.000,00.

Di seguito si riportano le planimetrie dei vari livelli, riferite allo stato originario dell'unità, non aggiornate rispetto all'attuale fusione abusiva con il fabbricato adiacente.



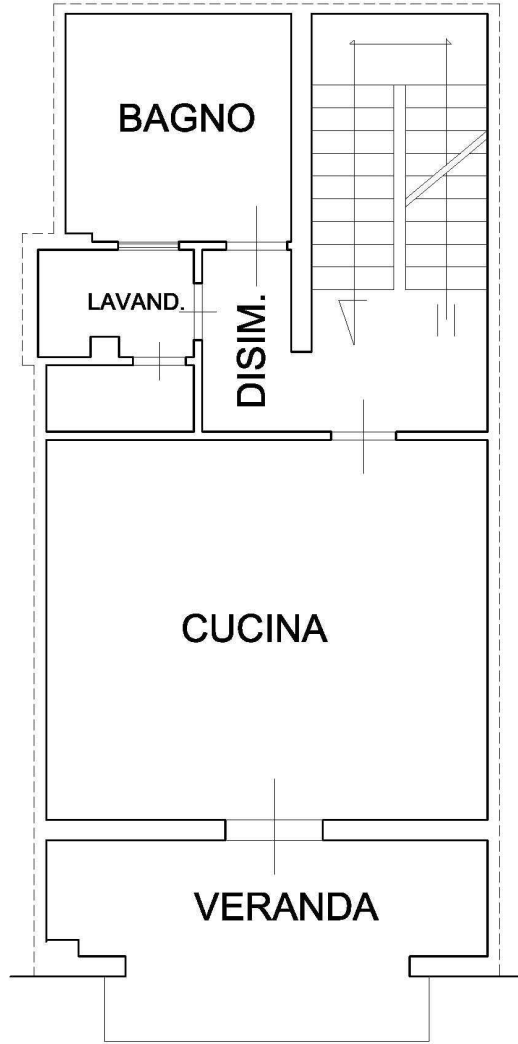
PIANTA PIANO TERRA



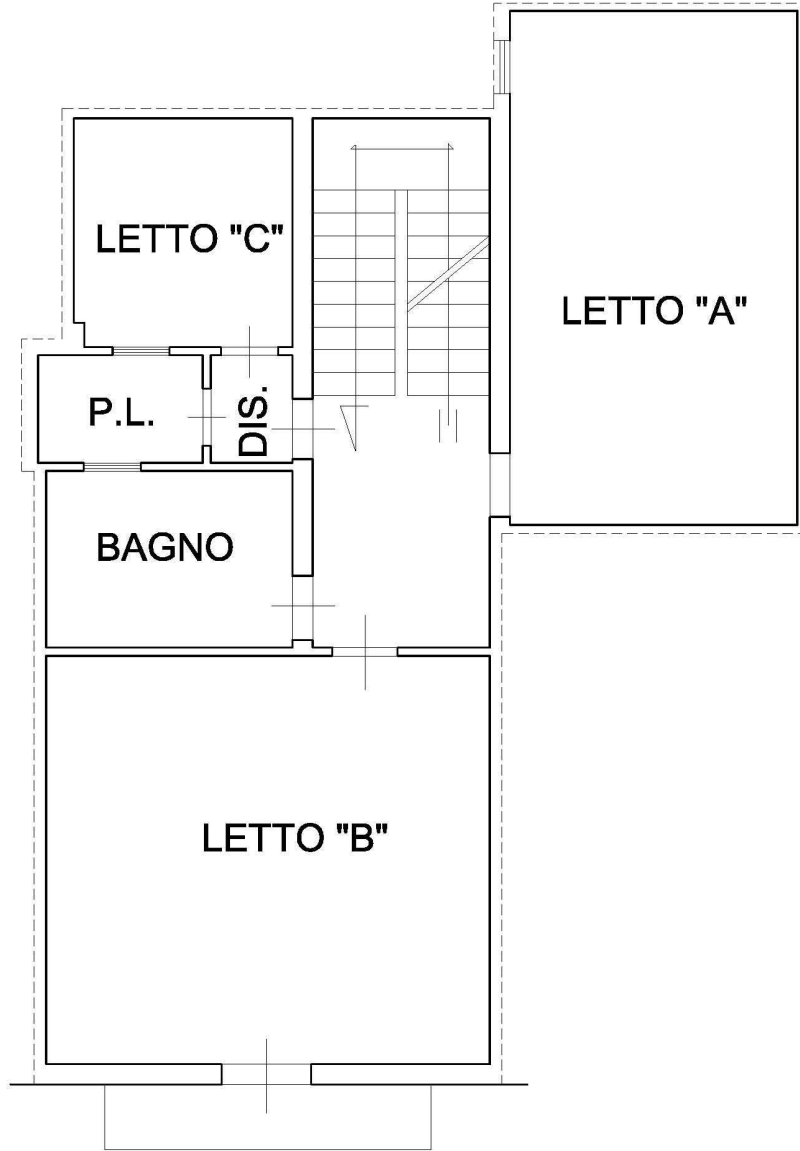
Via G. Rossini n. 87



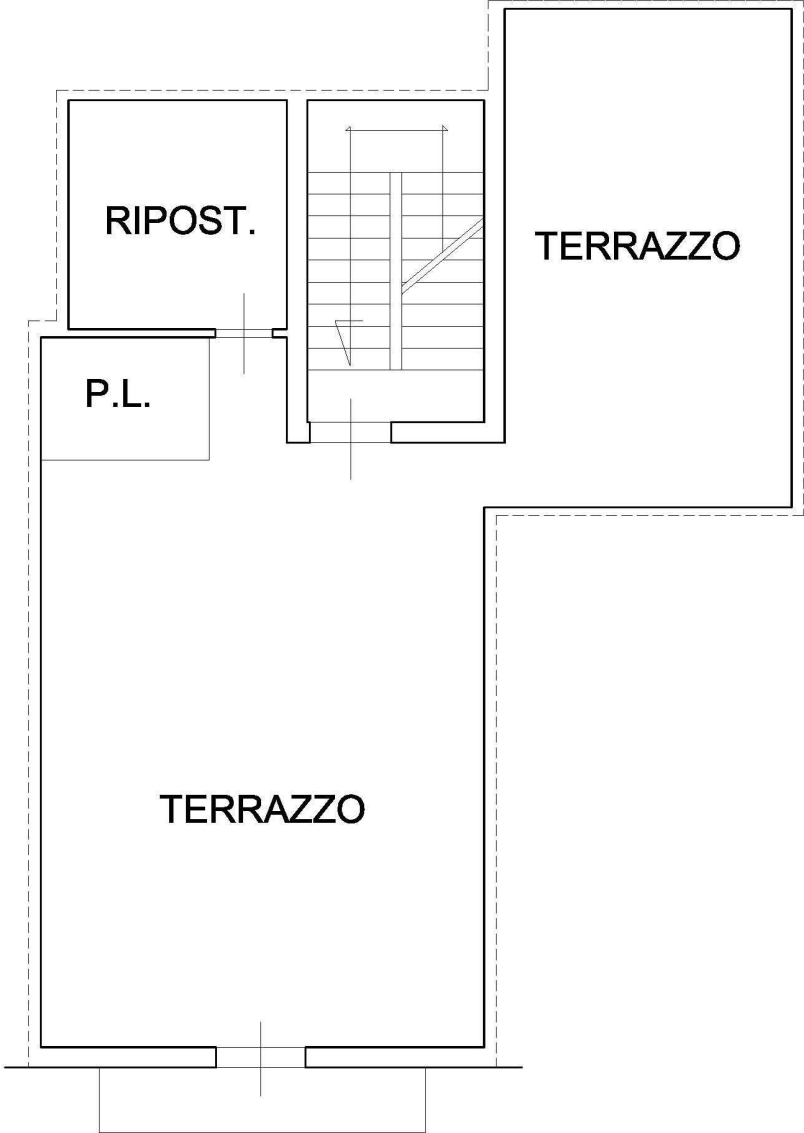
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA COPERTURA



- **LOTTO 2:** L'immobile, oggetto di pignoramento, sito in Niscemi, Via Gioacchino Rossini n. 85 è composto da un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra (F.T.) piano T, 1, 2, 3 e dispone di una scala separata che serve esclusivamente questo bene.

L'unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al Foglio 90, Particella 167, Categoria A/4, Classe 2. Presenta una consistenza catastale di 5,5 vani, una superficie catastale complessiva di 99 mq e una rendita pari a € 129,53. L'immobile risulta intestato, in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, ai signori [REDACTED].

L'accesso principale avviene direttamente da Via Gioacchino Rossini n. 85, attraverso un portone sul prospetto sud.

L'unità confina:

- a ovest, in parte, con l'immobile descritto al punto a);
- a nord ed est, con proprietà di terzi.

Dall'ingresso si accede a un disimpegno con scala interna che collega verticalmente i vari livelli:

- Piano terra: una camera da letto con affaccio su Via Rossini con un piccolo servizio igienico;
- Piano primo: camera da letto;
- Piano secondo: camera da letto con bagno;
- Piano terzo: soggiorno/cucina e veranda.

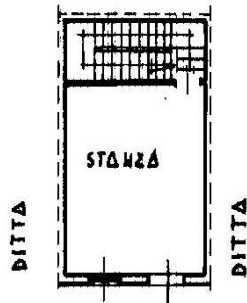
Le finiture interne comprendono pavimenti in gres porcellanato, servizi igienici completi e rivestiti, infissi e impianti elettrico-idraulici in buone condizioni. Lo stato di manutenzione interna è discreto. Anche i prospetti esterni si presentano in condizioni discrete, non richiedono interventi di manutenzione immediata.



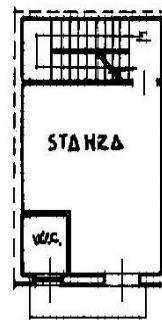
Attualmente l'immobile risulta abusivamente fuso con l'unità confinante di cui al punto b). Per il ripristino dello stato originario (con separazione fisica e funzionale delle due unità), si stima un costo indicativo pari a € 9.000,00.

Di seguito si riporta lo stralcio delle planimetrie catastali, non aggiornate rispetto all'attuale fusione abusiva con il fabbricato adiacente.

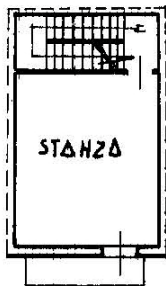
DITTA



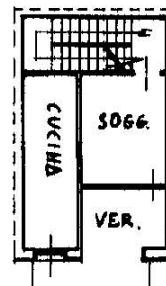
VIA ROSSINI N°85 H=3.65
PIANTA PIANO TERRA



H=3.23
PIANTA PIANO PRIMO



H=3.15
PIANTA PIANO SECONDO



H=2.90
PIANTA PIANO TERZO



- **LOTTO 3: Magazzino ad uso commerciale.**

Immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Niscemi, in Contrada Vallepozzo (attualmente Via Terracini s.n.c.), sviluppato interamente al piano terra. L'unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al Foglio 52, Particella 277, Subalterno 1, con destinazione d'uso commerciale (Categoria catastale C/1) e superficie catastale pari a 186 m².

L'immobile è intestato, in quote di proprietà pari a 1/2 ciascuno, ai signori

██

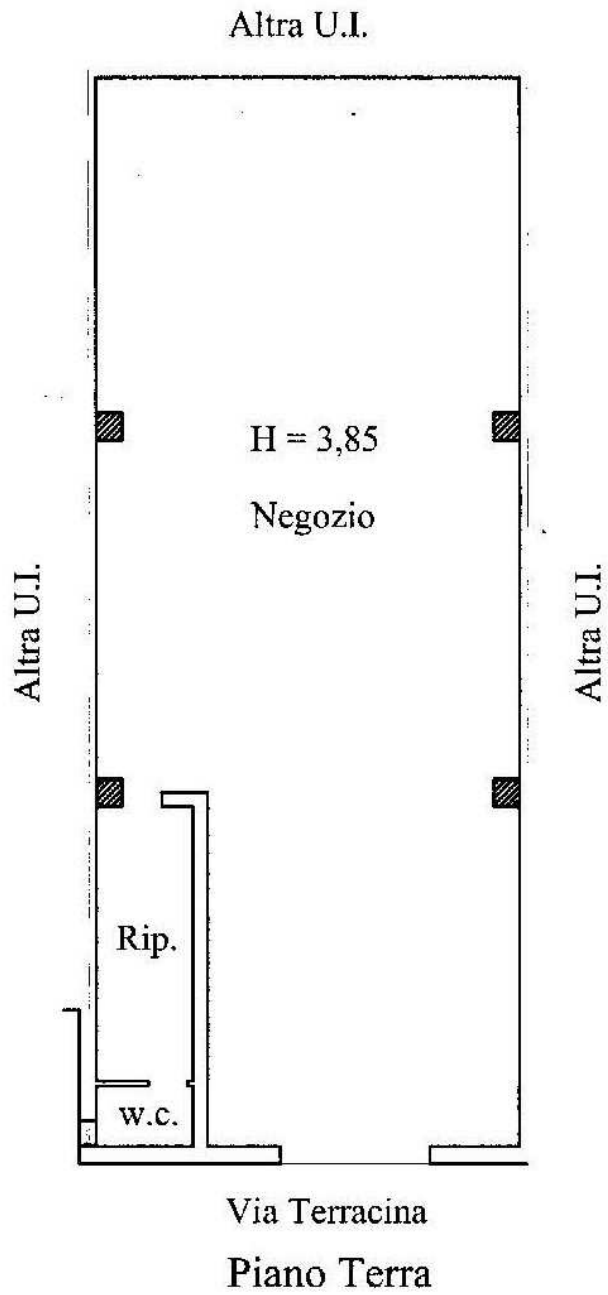
L'accesso principale avviene direttamente da Contrada Vallepozzo (oggi Via Terracini), sul prospetto ovest dell'edificio, attraverso un ingresso dotato di infisso in alluminio.

L'unità immobiliare confina a nord, sud ed est con proprietà di terzi.

Internamente, l'immobile si compone di un ampio locale commerciale che occupa la quasi totalità della superficie disponibile; una porzione è adibita a ripostiglio/magazzino ed è presente un piccolo servizio igienico.

Le condizioni interne del piano terra sono complessivamente buone: i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi risultano in buono stato di conservazione e gli impianti elettrici e idraulici sono funzionanti. Anche i prospetti esterni si presentano in condizioni discrete, senza evidenti necessità di interventi immediati. Segue stralcio della planimetria catastale:





Stralcio planimetria catastale – Piano terra



- *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso;*

Per la valutazione degli immobili in oggetto, si è fatto riferimento alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso residenziale e commerciale riscontrate nel mercato immobiliare di Niscemi. La stima è stata condotta tenendo conto della zona in cui l'immobile è ubicato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché delle condizioni manutentive riscontrate in sede di sopralluogo.

In particolare:

Per gli immobili ad uso abitativo, considerate le discrete finiture interne e lo stato di conservazione, è stato ritenuto congruo un valore di € 700,00 al metro quadrato.

Per l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, che comprende il piano terra è stato adottato un valore unitario pari a € 800,00 al metro quadrato.

Lotto 1 – Immobile ad uso abitativo (Piano Terra, Primo Piano, Secondo Piano e Terzo Piano lastrico solare)

- Superficie lorda complessiva: circa 202 m²
- Valutazione commerciale: $202 \text{ m}^2 \times € 700/\text{m}^2 = € 14400,00$

Dalla somma sopra indicata vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, così come già quantificati:

- € 9.000,00 per il ripristino dello stato originario dell'immobile, antecedente alla fusione con il bene descritto al punto b;
- € 12.000,00 per la finalizzazione della sanatoria, comprensiva di oneri amministrativi e spese tecniche.



Valore netto stimato:

€ 141.400,00 – € 21.000,00 = € 120.400,00, arrotondato a € 120.000,00

Totale Lotto 1: € 120.000,00

Lotto 2 – Immobile ad uso abitativo (Piano Terra, Primo Piano, Secondo Piano e Terzo Piano)

- Superficie lorda complessiva: circa 99 m²
- Valutazione commerciale: 99 m² × € 700/m² = € 69.300,00

Dalla somma sopra indicata vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, così come già quantificati:

- € 9.000,00 per il ripristino dello stato originario dell'immobile, antecedente alla fusione con il bene descritto al punto a;

Valore netto stimato:

€ 69.300,00 – € 9.000,00 = € 60.300,00, arrotondata € 60.000,00

L'immobile risulta intestato in comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) all'esecutato. Pertanto, la quota oggetto di pignoramento e posta in vendita corrisponde al 50% della piena proprietà, il cui valore è pari a:

€ 60.300,00 × 50% = € 30.150,00

Approssimando, si assume un valore di stima della quota pignorata pari a € 30.000,00.

Totale Lotto 2: € 30.000,00



Lotto 3 – Immobile ad uso Commerciale (Piano Terra)

- Superficie lorda complessiva: circa 186 m²
- Valutazione complessiva dell'immobile pari a $186 \text{ m}^2 \times \text{€ } 800/\text{m}^2 = \text{€ } 148.800,00$

L'immobile risulta intestato in comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) all'esecutato. Pertanto, la quota oggetto di pignoramento e posta in vendita corrisponde al 50% della piena proprietà, il cui valore è pari a:

$$\text{€ } 148.800,00 \times 50\% = \text{€ } 74.400,00$$

Approssimando, si assume un valore di stima della quota pignorata pari a € 74.000,00.

Totale Lotto 3 (quota 1/2 di piena proprietà): € 74000,00

Totale Complessivo per 3 Lotti

- **Totale Lotto 1:** €120.000,00
- **Totale Lotto 2:** € 30.000,00
- **Totale Lotto 3:** € 74.000,00

Totale Complessivo per tutti i beni pignorati: € 224.000,00
(dicomi euro duecentoventiquattromila/00)



- *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int..... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).*

Vedasi file denominato “Descrizione del Lotto” depositato nel fascicolo telematico.

II. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore degli immobili pignorati, ammonta ad **€ 224.000,00 (diconsi euro duecentoventiquattromila/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, 14/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano

