

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 19/2004 promossa da UNICREDITO OGGI FINO 1 SECURITISATION S.r.l. e per essa doValue S.p.a. , rappresentata e difesa dall'Avvocato Fede Maci Antonina;

Contro _____

_____000000_____

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRATIVA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 30/11/2022 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811 che ha accettato l'incarico alla udienza del 17/02/2023 .-

Assegnandogli il seguente mandato.

- a) Di verificare la possibilità della vendita in un unico lotto dei beni pignorati, e di predisporre una modifica della relazione peritale sul punto”

PREMESSA

Dopo il deposito della precedente perizia, all'udienza del 17/05/2023 il legale del creditore procedente dichiarava di voler sostenere le spese necessarie per regolarizzare l'immobile, il Giudice dell'esecuzione disponeva che il sottoscritto provveda alla voltura catastale degli immobili indicati nella perizia.

ha disposto che il CTU provveda alla voltura catastale degli immobili indicati in perizia.

Per cui il sottoscritto prima della presentazioni delle Domande di Voltura ha eseguito una ispezione ipotecaria per ricercare i titoli di provenienza degli immobili pignorati, da tale ricerca è risultato che per quanto riguarda il cespite N° 1 è pervenuto

Atto di Vendita ricevuto in Licata dal

Notaio Giuseppe Sarzana in data 26/01/1999 Repertorio N° 4336 registrato a Licata il 12/02/1999 al N° 203 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta ai numeri 931/804 del 30/01/1999 (vedi copie allegate);

I cespiti N° 1-2 -3 e 4 sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Piano terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165, Categoria A/6. Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita €. 38,32;risultanti in ditta:

proprietari della quota
inivisa di 1/2 ciascuno.

- 2) Primo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita €. 75,61;

- 3) Secondo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 3, Categoria A/4.

Classe 1,5, Consistenza 2 vani, Rendita €. 65,71;

4) Terzo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 4, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita €. 56,71; risultavano tutti in ditta:

[redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] er 1/2;

Per cui il sottoscritto prima della presentazioni delle Domande di Voltura ha eseguito una ispezione ipotecaria per ricercare i titoli di provenienza degli immobili pignorati, da tale ricerca è risultato che per quanto riguarda il cespite N° 2 -3 4,

Tali immobili sono pervenuti alla Sig.ra [redacted]

[redacted] registrata a Gela il 20/11/1980 N° 552 Volume 143203 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta ai numeri 13492/11630 del 12/12/1980 (vedi copi allegata); con la quale la quota a lui spettante di 1/2 su tutti gli immobili passa alla figlia Scontrino Emanuela:

Per cui ha provveduto alla presentazione di una voltura catastale per allineare l'intestazione catastale del cespite N° 2-3 4, che sono stati intestati alla Scontrino Emanuela [redacted] Per diritto di proprietà per la quota di 1/1 per bene personale.

Una seconda voltura riguarda il passaggio di tali beni da [redacted]

[redacted], atto di vendita ricevuto in Gela dal Notaio Paolo Palmieri del 27/03/1981 Repertorio N° 2868 registrato a Gela il 08/11/1981 al N° 947 e trascritto alla Conservatoria

dei RR.II. di Caltanissetta ai numeri 3409/2938 del 02/07/1981 (vedi copie
allegate); Per la ditta cui la ditta è diventata come segue;

dei beni e) proprietà 1/2 in
comunione dei beni.-

La terza voltura riguarda il passaggio dei cespiti N° 1 – 2 – 3 e 4 dai coniugi

.....
anno venduto i predetti cespiti ai

ricevuto in Licata dal Notaio Giuseppe Sarzana in data 26/01/1999
Repertorio N° 4336 registrato a Licata il 12/02/1999 al N° 203):

risultanti in ditta: La Segnata Giuseppe Sarzana
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con M

MODIFICHE CATASTALI ESEGUITE:

Per quanto riguarda il cespite N° 1 piano terra, ha provveduto a fare inserire
il Sub. 1 che con la variazione catastale della destinazione d'uso a garage ha
assunto il Sub. 6 per cui oggi il cespite N° 1 è riportato come segue: Piano
terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al
foglio 182 particella 165 Sub. 6, Categoria C/6. Classe 2, mq. 27, Rendita €. 114,34; risultante in ditta:

.....
per 1/2 in regime di comunione dei beni con l

I [redacted] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Il Cespite N° 2 primo piano è rimasto invariato per cui risulta, ed è sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 420, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 75,61;

Il Cespite 3 e 4 che riguardavano il secondo e terzo piano, sono stati fusi insieme con l'ampliamento in sopraelevazione al quarto piano che è riportato nel N.C.E.U. di Gela, Via F, Bandiera N° 120 al foglio 182 particella 165 Sub. 5, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita €. 170,12;

Tutti risultanti in ditta: [redacted]

[redacted] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

N [redacted] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

I beni pignorato, oggetto della presente perizia, erano quelli di pertinenza dei [redacted]

5) Piano terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165, Categoria A/6. Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita €. 38,32; risultanti in ditta:

[redacted] (C.F.) [redacted] 12/02/1928 e [redacted] Meseale [redacted] proprietari della quota

indivisa di 1/2 ciascuno.

- 6) Primo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita €. 75,61; risultanti in ditta:

[REDACTED]

- 7) Secondo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 3, Categoria A/4. Classe 1,5, Consistenza 2 vani, Rendita €. 65,71; risultanti in ditta:

[REDACTED]

- 8) Terzo Piano, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 4, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita €. 56,71; risultanti in ditta:

[REDACTED]

E quanto altro edificato.

Che dopo le variazioni catastali apportate sono diventati i seguenti:

A)- Piano terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 6, Categoria C/6. Classe 2, mq. 27, Rendita €. 114,34;

B)-Primo piano è rimasto invariato per cui risulta, ed è sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 75,61;

C)- Il Cespite 3 e 4 che riguardavano il secondo e terzo piano, sono stati fusi insieme con l'ampliamento in sopraelevazione al quarto piano che è

riportato nel N.C.E.U. di Gela, Via F, Bandiera N° 120 al foglio 182
particella 165 Sub. 5, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita
€. 170,12;

Tutti risultanti in ditta:

[redacted] con

[redacted]

[redacted] per 1/2 in

regime di comunione dei beni con [redacted]

PARTE PRIMA

Dopo un attento studio della Relazione di Consulenza ed i relativi allegati,
presenti nel fascicolo telematico nella Esecuzione in oggetto, in data
12/07/2023 eseguiamo un sopralluogo assieme al Delegato alla vendita Dott.
Alessandro Cannizzaro, da tale sopralluogo è emerso che il secondo terzo e
quarto piano erano state fuse mediante la creazione di una scala interna e che
il piano terra era adibito a garage..-

Successivamente in data 02/03/2024 eseguiamo un ulteriore sopralluogo per
rilevare le misure necessarie per potere presentare le opportune variazioni
catastali.

NOTIZIE EDILIZIE E URBANISTICHE:

Per quanto riguarda la conformità edilizia, il C.T.U. precedente scrive che
"Dagli accertamenti fatti presso la ripartizione Urbanistica del Comune di
Gela non risulta nessuna documentazione in quanto l'immobile risulta
essere di antica costruzione", nella realtà presso l'archivio del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata, esiste un progetto per la modifica del
prospetto al piano terra, per l'allargamento del vano porta, autorizzato dal

Comune di Gela il 01/12/1980 con Prot. N° 23122 rilasciata a nome di

[REDACTED] gli

immobili oggetto di pignoramenti i coniugi [REDACTED]
[REDACTED], per atto ricevuto dal Notaio Sarzana Giuseppe di Licata in data
26/01/1999 Repertorio N° 4336).

Dagli elaborati grafici allegati alla suddetta autorizzazione si evince che con
l'allargamento della porta hanno creato un garage a piano terra, e che il
terzo e quarto non esistevano, per cui l'intero terzo e quarto piano è
sono stato edificati abusivamente dopo il 1980, e non come dice il C.T.U.
precedente che "Riguardo il terzo piano dalle planimetrie catastali (allegato
n.4 della precedente relazione) risultava esserci una terrazza ma in realtà
quest'ultima risulta completamente chiusa come si evince dal sopralluogo e
dalle foto (allegato n.2 della precedente relazione)"

Tale errore di valutazione dipende dal fatto che il precedente C.T.U. non
aveva trovato gli elaborati grafici allegati al progetto per la modifica del
prospetto al piano terra, per l'allargamento del vano porta, autorizzato dal
Comune di Gela il 01/12/1980 con Prot. N° 23122 rilasciata a nome di

[REDACTED] e i quali non esistevano il terzo e
quarto piano, per cui ha preso a base di riferimento le planimetrie catastali.

Per i motivi suddetti il terzo piano e il ripostiglio a quarto piano risultano
essere stato costruito abusivamente, tenuto conto che le ragioni del credito,
derivanti dall'ipoteca volontaria è del 30/01/1999, tale unità può essere
sanata entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ai sensi del sesto comma

dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per
una spesa quantificabile in €. 3.000/00 quali Oblazione ed Oneri Concessori,

ed in €. 3.000,00 per spese tecniche, per un importo totale di €. 6.000,00 tale importo deve essere detratto dal valore finale stimato.-

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

NOTIZIE CATASTALI.

a)- Piena Proprietà per 1/1 del fabbricato sito in Gela (CL)

A)- Piano terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 6, Categoria C/6. Classe 2, mq. 27, Rendita €. 114,34;

B)-Primo piano è rimasto invariato per cui risulta, ed è sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 75,61;

C)- Il Cespite 3 e 4 che riguardavano il secondo e terzo piano, sono stati fusi insieme con l'ampliamento in sopraelevazione al quarto piano che è riportato nel N.C.E.U. di Gela, Via F, Bandiera N° 120 al foglio 182 particella 165 Sub. 5, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita €. 170,12;

Tutti risultanti in ditta: [redacted]
[redacted] per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

A)- Il garage a piano terra ha una superficie di mq. 26,52 si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione, ed è allo stato grezzo.

B)- L'abitazione a primo piano è costituito da una camera da letto senza aria e luce diretta, da un soggiorno, da una piccola cucina e da un W.C. senza area e luce diretta ed ha una Superficie Utile di mq. 35,40 a cui bisogna aggiungere la S.N.R. del balcone che è di mq. 3,20; ha normali rifiniture riferite al periodo di costruzione, e si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione,

C)-L'abitazione a secondo, terzo e quarto piano è costituita, al secondo piano da uno unico vano adibito a cucina soggiorno ed ha una Superficie Utile di mq. 35,40 a cui bisogna aggiungere la S.N.R. del balcone che è di mq. 3,20; Il terzo piano da una camera da letto singola senza aria e luce diretta, da una camera da letto matrimoniale, da un W.C. e da un disimpegno ed ha una Superficie Utile di mq. 35,40 a cui bisogna aggiungere la S.N.R. del balcone che è di mq. 3,20; il quarto piano è costituito da un ripostiglio avente una S.U. di mq. 9,77 e da una terrazza che risulta coperta da una struttura precaria ed ha una Superficie di mq. 33,08, tale quarto piano è raggiungibile tramite una scala in ferro e tavole in legno al quando precaria. ha normali rifiniture riferite al periodo di costruzione, e si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione,

La scala di accesso ai piani superiori è del tipo a doppia rampa parallela in c.a. e si trova allo stato grezzo, come l'unico prospetto.

L'intero fabbricato risulta essere abitato dal Sig. [REDACTED]

PARTE TERZA

**STIMA DEGLI IMMOBILI SECONDO IL METODO DI STIMA
COMPARATIVA E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA
DEI BENI.**



Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 2° semestre 2023), che l’immobile si trova ubicato in una zona semicentrale, tenuto conto della sua consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua configurazione planimetrica, della sua ubicazione, che è ben collegata alla rete viaria urbana ed extraurbana, alla presenza di opera di urbanizzazione primarie (acqua, luce, gas, telefono e strade), che si trova in un cattivo stato di conservazione e manutenzione, per l’immobile oggetto di stima, sono stati rilevati per immobili similari, i seguenti valori unitari medi per i seguenti fabbricati:

- 
- Abitazione di tipo economico (A/3) €/mq. 370,00 Minimo e 550,00 Massimo
 - Box €/mq. 370,00 Minimo e 540,00 Massimo



Trattandosi di una abitazione, non di tipo Economico (A/3) ma di tipo popolare (A/4) con normali finiture e della sua vetustà, per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha ridotto il valore minimo pari a €. 370,00 al metro quadro per l’abitazione a primo piano e per il secondo terzo e quarto piano applicando un coefficiente di riduzione del 20% ottenendo un valore di €. 296,00 al mq. tale valore è applicabile anche per il garage a piano terra pari a €. 296,00 al metro quadro.

.Ottendendo il più probabile valore di mercato all'attualità per il garage:

Mq. 26,52 x €/mq. 296,00 = €. 7.849,92

Per il primo piano:

Mq. 36,20 x €/mq. 296,00 = €. 10.715,20

Per il secondo, terzo e quarto piano:

mq. 72,40 x €/mq. 296,00 = €. 21.430,40

Per tali motivi il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato è di
€. 39.995,52.-

Per cui l'intero fabbricato, a piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, ha un valore complessivo di €. 39.995,85 da tale valore, bisogna detrarre il costo necessario per la pratica di condono edilizio occorrente per il 3° e 4 Piano. Tale spesa è stata stimata in €. 6.000,00 per cui l'intero fabbricato da porre in vendita ha un Valore di €. 33.995,52 arrotondato ad €. 34.000/00.-

Predisposizione del piano di vendita

Si predispongono la vendita del bene pignorato in uno unico lotto.-

LOTTO N° 1:

Piena Proprietà per 1/1 dell'intero fabbricato, a piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, sito in Gela (CL) con ingresso da Via F. Bandiera n° 120, censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) come segue:

:A)- Piano terra, sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub. 6, Categoria C/6. Classe 2, mq.

27, Rendita €. 114,34;

B)-Primo piano è rimasto invariato per cui risulta, ed è sito in Gela nella Via F. Bandiera N° 120, riportato nel N.C.E.U. al foglio 182 particella 165 Sub.

2, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 75,61;

C)- Il Cespite 3 e 4 che riguardavano il secondo e terzo piano, sono stati fusi insieme con l'ampliamento in sopraelevazione al quarto piano che è riportato nel N.C.E.U. di Gela, Via F, Bandiera N° 120 al foglio 182

particella 165 Sub. 5, Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita €.170,12;

Tale abitazione confina a Sud con Via F, Bandiera da cui trova accesso dal civico 120 e con le particelle 148-149 e 150.-,

Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

Valore del Lotto €. 34.000/00.-

PARTE QUARTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità desunte dalla precedente perizia:

- Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 19/05/2004 si nn. 7910/5929 a favore di UNICRET BANCA S.P.A. e contro i _____, gravante sulle unità immobiliari site in Gela nella Via F. Bandiera n.94 censite nel N.C.E.U. al foglio 182, part, 165 piano terra e al foglio 182 part. 165, Sub. 2,3,4.-

- Ipoteca Volontaria trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 30/01/1999 si nn. 932/73, per un montante ipotecario di £. 160.000.000, in dipendenza del contratto di mutuo del Notaio Sarzana Giuseppe del 26/01/1999, a favore di UNICRET BANCA S.P.A. e contro i

_____ , gravante sulle unità immobiliari site in Gela nella Via F.

Bandiera n.94 censite nel N.C.E.U. al foglio 182, part. 165 piano terra e al foglio 182 part. 165, Sub. 2,3,4.-

PARTE QUINTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Visure ipotecarie;
- 2- Visure storiche catastali;
- 3- Planimetrie catastali
- 4- Fotografie.

Gela li 18/03/2024

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Geom. Giuseppe Oliva)

ASTE
GIUDIZIARIE®

15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®