

Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n. 22/2024 R.G.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Patrizia Castellano

Promossa da



Contro:



Studio Agro-Tecnico Agr. Dott. G. Scudera Via Omero 2 – 93012 Gela (CL)

Cell. 3498822855 Mail: giuseppe.scudera@virgilio.it – giuseppescudera@pecagrotecnici.it



1 PREMESSA

In data 08/10/2024, il sottoscritto Agr. Dott. Scudera Giuseppe, con studio sito in Gela, Via Omero n.2, iscritto al collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della provincia di Caltanissetta – Ragusa al n. 347 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, come esperto Estimatore nell'esecuzione immobiliare n°22/2024, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 13/11/2024 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti.

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *Verifichi, 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.*
- b) *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.*
- c) *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.*

d) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

e) 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 statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

f) 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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto: **I.** segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; **II.** valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; **IV**, nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

- g) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: **I.** acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; **II.** verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; **III.** se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

h) *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).*

i) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

j) *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.*

k) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*

l) *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

m) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

- n) 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.
- o) 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.
- p) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.
- q) Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.
- r) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso;
- s) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- t) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.
- u) Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 12.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

v) <Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà 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).

2 RISPOSTA AI QUESITI

In forza dell'atto di pignoramento del 02/04/2024 rep.311/24, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/05/2024 reg. gen. n.5680 reg. part. N. 4747 a favore di [REDACTED], con sede legale in Via Terraglio n. 63 - 30174 Venezia Mestre - C.F./P.I. 04570150278, contro [REDACTED], residente a 13100 Vercelli (VC) in Via N. Palli n°44, è stata pignorata la quota di 1/1 proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto dei Fabbricati di Gela come appresso indicato:

CATASTO FABBRICATI:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Piano
Gela	184	748	9	A/4	4	5,5 vani	80 mq	T

a) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nelle trascrizioni degli atti di pignoramento, con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art.567 c.p.c.), relazione notarile sostitutiva, comparati ulteriormente con le visure aggiornate e lo stato attuale dei beni, la documentazione risulta completa.

a.1 Documentazione

Ad integrazione della documentazione rinvenuta nel fascicolo d'ufficio, lo scrivente ha ritenuto utile acquisire la seguente documentazione integrativa ed aggiornata:

- Visura catastale per soggetto
 - o T48908/2025
- Estratto di mappa
 - o T287912/2026.
- Visure ipotecarie
 - o T 108992;

L'esame dei suddetti documenti, ha confermato i dati riportati in tabella al punto 2.

b) Provveda ad acquisire I. Planimetria catastale; II. tutti i titoli edilizi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido; III. certificato di abitabilità/agibilità 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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali competenti, non è stato possibile reperire parte della documentazione richiesta (titoli edilizi e relativi elaborati grafici), in quanto la stessa risulta non disponibile poiché presumibilmente smarrita o distrutta negli archivi dell'Ente.

Si precisa tuttavia che, dalle verifiche effettuate, sono state reperite le autorizzazioni edilizie relative al piano superiore dell'immobile, corredate da elaborati progettuali recanti data 29 febbraio 1958, quindi antecedente al 1° settembre 1967 (ante '67), di cui si allega copia, dove è riportata la planimetria dell'immobile oggetto di stima.

Tale circostanza attesta che l'immobile è stato realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" (L. 765/1967), per la quale, nei centri non dotati di piano regolatore, non era richiesto il titolo edilizio oggi previsto.

Alla luce della documentazione rinvenuta e delle risultanze delle verifiche espletate, si può pertanto attestare che l'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, per quanto accertabile sulla base degli atti disponibili.

Si attesta che, nell'ambito dell'incarico conferito, sono stati acquisiti i documenti richiesti ad eccezione di quelli su predetti.

c) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nelle trascrizioni degli atti di pignoramento, con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art.567 c.p.c.), comparati ulteriormente con le visure aggiornate e lo stato attuale dei beni, non sono emerse difformità.

I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile in oggetto a livello catastale.

d) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati.

In relazione al quesito si precisa che, a seguito di sopralluogo e confronto con la documentazione catastale acquisita, la planimetria catastale attualmente depositata presso il Catasto Fabbricati risulta difforme rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

Si rileva, che l'unità immobiliare è attualmente interessata da interventi di ristrutturazione rilevante, con modifiche distributive e strutturali ancora in corso di esecuzione.

Pertanto, non risulta possibile procedere all'aggiornamento catastale, in quanto l'immobile non presenta ancora una consistenza e distribuzione interna stabile e ultimata, condizione necessaria per il deposito di una planimetria conforme allo stato reale.

e) Alleghi, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

A seguito di richiesta presso gli uffici del Comune di Vercelli è emerso che il sig. [REDACTED] risulta in stato libero, così come riportato nel certificato anagrafico di stato libero.

f) Accerti lo stato di possesso del bene

Il bene oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo e come riportato nel verbale redatto in data 25 Maggio 2025, è nella disponibilità dell'esecutato.

g) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Si evidenzia, che l'intestatario dell'immobile risulta in stato civile libero, circostanza che esclude la configurabilità giuridica di una casa coniugale e, conseguentemente, l'adozione di un provvedimento di assegnazione ai sensi della normativa vigente.

h) Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla verifica delle certificazioni storico - ipotecaria ventennale, si desume che gli atti di trasferimento dei cespiti hanno avuto una regolare continuità nel ventennio antecedente al pignoramento in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

- TRASCRIZIONE del 23/12/2003 - Registro Particolare 14129 Registro Generale 17003
Pubblico ufficiale ANTONIANI MARIA Repertorio 13616/6441 del 19/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Per ciò che concerne, vincoli oneri Giuridici gravanti, i beni sono assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 14/08/2019 - Registro Particolare 734 Registro Generale 9061
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 343 del 15/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 4747 Registro Generale 5680

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 311 del 02/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

j) Conformità opere

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di perizia e sulla base della documentazione urbanistico-catastale acquisita agli atti, si rileva quanto segue.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso gli uffici competenti emergono difformità consistenti in:

- Modifica del prospetto prospiciente la Via Plutarco, con variazioni rispetto alla configurazione originariamente desumibile dalla documentazione disponibile;
- Diversa distribuzione degli spazi interni, con modifiche alla disposizione dei tramezzi e alla organizzazione funzionale degli ambienti rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali e catastali in possesso

Si è proceduto pertanto a valutare la spesa prevista per i costi di regolarizzazione che prevedono una SCIA Alternativa, pratica Docfa e sanzione amministrativa

Per ciò che concerne i costi, essi ammontano a circa 5.500,00 €.

Tali importi verranno detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

k) Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gela Il bene immobile che compone il fondo, ricade in:

- Zona Territoriale Omogena B1.1 - TESSUTI URBANI STORICIZZATI SATURI

Tessuti Urbani storicizzati saturi Comprende la parte del centro urbano saturo, tessuto urbano novecentesco, che non può essere identificata come zona A a causa delle profonde trasformazioni ed alterazioni dei manufatti edilizi, ma i cui caratteri morfologici sono comunque storicizzati. Le aree potranno essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica solo se interessano almeno un intero isolato, così come definito nel Regolamento Edilizio.

In riferimento a quanto richiesto, si precisa che l'immobile risulta attualmente privo di qualsiasi impianto (elettrico, idrico-sanitario e termico), in quanto oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia non ancora ultimato.

Alla data del sopralluogo non sono stati riscontrati impianti installati né in esercizio; conseguentemente, non risultano presenti dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, né altra documentazione certificativa, non essendo gli stessi stati realizzati.

m) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura

I beni pignorati risultano in piena proprietà e, pertanto, non presentano vincoli di comproprietà che ne limitino l'uso o la gestione.

n) Valuti la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti

In riferimento al quesito posto, si ritiene che il bene pignorato debba essere posto in vendita in un singolo lotto unico, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare, dotata di propria autonomia strutturale e funzionale, non suscettibile di frazionamento senza comprometterne la consistenza, la destinazione e il valore economico complessivo.

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Gela (CL), in Via Plutarco n. 94, piano terra, in zona centrale, alle spalle della Posta Centrale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra, con tipologia edilizia riconducibile alle costruzioni a schiera del centro urbano storico.

L'area è dotata di uffici pubblici, istituti scolastici di diverso ordine e grado raggiungibili a piedi, attività commerciali al dettaglio ed esercizi di prima necessità (alimentari, farmacia, bar). La posizione può definirsi strategica sotto il profilo funzionale, in quanto consente di raggiungere agevolmente servizi pubblici, scuole e attività commerciali senza necessità di utilizzo di mezzi privati.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene con accesso diretto da Via Plutarco tramite porta su strada, preceduta da piccolo gradino e parapetto metallico. L'immobile presenta pianta sviluppata in profondità rispetto al fronte strada, tipica delle costruzioni a schiera del centro urbano storico

Per ciò che concerne le caratteristiche costruttive, si rileva:

- Struttura realizzata in muratura portante;

- Prospetto esterno in stato di degrado con evidenti fenomeni di distacco d'intonaco;
- Infissi esterni in legno vetusti;
- Pareti interne in muratura portante e tramezzature;
- Intonaci in larga parte rimossi o ammalorati;
- Pavimentazione interna in parte rimossa, in parte in battuto o piastrelle datate;
- Impianti (idrico, elettrico, fognario) assenti;

L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico in corso di ristrutturazione non ultimata. La distribuzione interna è costituita da vani comunicanti in sequenza, privi di finiture e di completa definizione funzionale. Internamente è presente un affaccio mediante apertura diretta su pozzo luce. In adiacenza allo stesso si trova un vano ripostiglio con soffitto inclinato e finestra prospiciente il medesimo pozzo luce.

All'interno dell'unità è altresì presente una porta di collegamento con un sottoscala facente parte di altra unità immobiliare, il cui unico accesso risulta tuttavia ricadere all'interno del lotto oggetto di perizia.

p- q) Verifichi se l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata

Dall'analisi della documentazione disponibile, l'immobile oggetto di perizia non risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

Si conferma quindi che la proprietà è libera da vincoli o obblighi derivanti da concessioni agevolate e rientra nel mercato immobiliare ordinario, senza limitazioni particolari legate a programmi di edilizia residenziale pubblica.

r) Determini il complessivo valore dell'immobile

Scopo della presente relazione è quello di determinare il prezzo base per la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri di stima, il procedimento ritenuto congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti beni è quello sintetico per comparazione diretta. La procedura si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

Per applicare tale metodo si sono dovuti perciò eseguire una serie di ricerche di mercato, con particolare riferimento a compravendite di beni simili e alla richiesta di prezzi in zona in qualità di possibile acquirente. I valori accertati sono stati quindi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato. I valori ottenuti sono poi stati ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili tenendo conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono:

Ubicazione e contesto territoriale

- Posizione geografica e quartiere di riferimento;
- Servizi pubblici e privati disponibili (scuole, trasporti, aree verdi, negozi);
- Qualità e sicurezza del tessuto urbano;
- Presenza di vincoli urbanistici o ambientali.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile

- Destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, mista);
- Tipologia edilizia e numero di piani;
- Superficie lorda e netta, numero di vani e locali accessori;
- Materiali, finiture e stato di manutenzione;
- Presenza di pertinenze (garage, corti, terrazzi, lastrici solari).

Conformità urbanistica e catastale

- Regolarità degli impianti (idraulici, elettrici, riscaldamento, climatizzazione);
- Eventuali difformità o abusi edilizi;
- Possibilità o meno di sanatoria;
- Corrispondenza tra destinazione urbanistica e categoria catastale.

Condizioni economico-mercantili

- Prezzi di mercato medi per immobili analoghi nello stesso contesto territoriale;
- Offerta e domanda attuale;
- Trend dei valori immobiliari e indice di mercato locale;
- Eventuali oneri o vincoli economici (ipoteche, pignoramenti).

Fattori accessori

- Esposizione e luminosità;
- Prestazioni energetiche;
- Età dell'immobile e prospettive di rivalutazione.

A conclusione delle suddette verifiche, consultata la banca dati OMI, raffronti di valori normali e di mercato, nonché i costi e le peculiarità dei beni trattati, si ritiene di poter attribuire, i seguenti valori unitari di mercato:

- **€/mq 550,00** per il valore attribuito ad abitazione di tipo economico.

Sulla base dei valori attribuiti risulta quindi possibile compiere le seguenti elaborazioni matematiche da cui scaturisce il valore di mercato del cespite oggetto di stima:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Superficie Catastale		Piano	€/mq	valore immobile
Gela	184	748	9	80	mq	T	550	44.000,00 €

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti è di € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila,00). A tale valore devono essere scomputate le spese di regolarizzazione precedentemente quantificati al punto j.

$$€ 44.000,00 - € 5.500,00 = 38.500,00 €$$

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 1 è di:

€ 38.500,00 (Euro trentottomilacinquecento,00).

Con quanto esposto. Il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti alla presente Relazione Peritale.

Gela 26/02/2026

Il professionista CTU

Agrotecnico Dott. Scudera Giuseppe

Fanno parte integrante della presente Relazione peritale i seguenti allegati;

All_1 Verbale di Sopralluogo;

All_2 Elaborati grafici progetto;

All_3 Estratto, Visure, planimetrie catastali;

All_4 Certificato stato civile;

All_5 Elaborato grafico

All_6 Copia Atto provenienza

All_7 Stralcio Piano Urbanistico

All_8 Descrizione del lotto

All_9 Copia Privacy

All_10 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore;

All_11 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore;