

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 56/2019

PROMOSSA DA: [REDACTED] IN NOME E PER CONTO DI [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] & [REDACTED] LA

Gela li, Luglio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.



(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Giovanni Antinoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Antinoro Giovanni
Via Omero, 26
93012 Gela (CL)

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

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*

all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

16. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

17. Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Cap. II - Svolgimento delle operazioni

Il giorno 14/06/2021 alle ore 16:00, a seguito avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso i luoghi oggetto di controversia, previa acquisizione della visura storica catastale e della planimetria catastale, siti in Butera (CL) nella via Caltanissetta n. 6. Sul posto è presente il sig. _____, marito della signora C. _____ (_____).
Alla costante presenza del sig. _____, lo scrivente ha 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 redatto il verbale di sopralluogo allegato alla presente perizia, riservandomi di ritornare sui luoghi per eventuali se necessari controlli. Le operazioni sono successivamente proseguite presso il Comune di Butera dove è stata presa visione della documentazione presente in archivio relativa all'immobile oggetto di causa in modo da reperire le informazioni utili per rispondere ai quesiti richiesti dal Sig.

Giudice.
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Le condizioni generali dell'appartamento tutto, sono buone. Gli infissi interni sono in legno massello con vetri, quelli esterni sono anch'essi in legno con persiane che si aprono verso l'esterno e quelle interne con vetro-camera che si aprono verso l'interno. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa e caldaia autonoma, l'impianto di raffreddamento è costituito da climatizzatori presenti in tutte le stanze. La struttura portante dell'immobile risulta essere in c.a., i solai sono in latero-cemento e travetti prefabbricati. Il pavimento è in gres porcellanato di buona fattura. Le pareti sono traversate, intonate e tinteggiate. Inoltre, il condominio è provvisto di ascensore, funzionante è di discreta qualità.

Quesito 2 – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricade all'interno del centro abitato di Butera nella via Caltanissetta n° 6 e risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Butera al foglio 158 particella 360 sub. 21 - Categoria catastale A2 - Classe 1 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale di 138 mq. – Rendita 322,79 Euro

Alla data odierna tale immobile risulta di proprietà dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni:

- per la quota indivisa pari a 1/2 (50%) della signora

_____ , nata a _____ il _____ | C.F. _____

- per la quota indivisa pari a 1/2 (50%) del sig. |

nato a _____) il _____ | C.F. _____

Quesito 3 – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del

soppressione delle porzioni delle particelle 147 e 146 sub.1, terreni di proprietà della predetta

." con sede in

Dette particelle di terreno erano pervenute (in maggiore consistenza) alla società predetta con atto di costituzione di Società in nome collettivo e contestuale atto di conferimento di beni, atto del 02/12/1983 Rep. 16236 ai rogiti del notaio Antonio Valentini di Vittoria, atto che risulta trascritto il 20/12/1983 ai NN. 15324/13228, con il quale atto: "i signori:

nato a _____ il _____) nato a _____ il _____ } e

_____ nato a _____ il giorno _____ quali soci della suddetta società, a copertura e completa liberazione delle quote sottoscritte da ognuno dei soci per lire 2.000.000 hanno conferito, con ogni garanzia di legge, nella costituita Società

per il quale hanno accettato gli altri soci, il seguente immobile di cui sono proprietari in ragione di 1/3 ciascuno e precisamente:

"appezzamento di terra, sita in Butera, c/da Sotto il Corso, con annessa porzione di fabbricato rurale, costituito da due vani terranei, della superficie di are 97.00. In catasto il terreno è riportato a pagina 17603, foglio di mappa 158, particella 147 (ex 147/a) are 97.00, e la porzione di fabbricato è stata denunciata all'UTE di Caltanissetta con Scheda registrata al N. 1885 del 01/06/1983. All'immobile conferito le parti hanno concordemente attribuito il valore di 6.000.000 di lire".

RISULTANZE VISURE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali si rileva che l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato insiste su un lotto di terreno censito in catasto terreni al Foglio 158 particella 360 esteso are 07.66 (Ente Urbano), detta particella è derivata dalla soppressione delle particelle 146 e 147 giusto tipo mappale

... nato ... il ... e
... nata a ... per un montante
ipotecario di Euro 144.600,00 (sorte capitale Euro 72.300,00) gravante
sull'immobile oggetto di stima (appartamento censito al N.C.E.U. del
Comune di Butera al foglio 158 particella 360 sub. 21).

➤ Atto di pignoramento immobiliare del 10/09/2019 trascritto il
04/11/2019 ai NN. 11405/9703 in favore di Banca Monte dei Paschi di
Siena S.p.A. con sede in Siena contro ... nato a
... e ... nata a

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

Il bene da periziare è un fabbricato ad uso abitativo, quindi non necessita 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,

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto si farà ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, che meglio si presta al tipo di valutazione da effettuare.

Tale metodologia estimativa si basa sul confronto diretto tra beni aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche omogenee, assumendo quale riferimento un parametro tecnico comparabile (in genere il metro quadrato di superficie lorda). La comparazione è affidabile solo sotto l'ipotesi teorica che gli immobili da confrontare si trovino nelle medesime condizioni; poiché tale circostanza è molto difficile da riscontrare sarà cura dello scrivente assestare i valori di partenza mediante opportuni coefficienti correttivi (amplificativi e riduttivi) in grado di contestualizzare la stima. Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto si è, preliminarmente, fatto ricorso alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), con riferimento al secondo semestre del 2020. Le quotazioni forniscono un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in uno specifico ambito territoriale omogeneo. Con riferimento ai parametri OMI per l'immobile in oggetto abbiamo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: BUTERA

Fascia/zona: Periferica/PIAZZE: ITALIA, EUROPA. VIE: DEI MILLE, E. BELLINGUER.

- 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 conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (età, esposizione, stato di conservazione, grado delle finiture) e tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente riducendo i prezzi di vendita si è determinato il valore unitario di Euro 620,00 al mq. lordo. Il valore di mercato viene quindi determinato dal prodotto del valore unitario relativo per i rispettivi metri quadrati:

- *Civile Abitazione in catasto al foglio di mappa foglio di mappa n. 158 particella 360 sub. 21 - Categoria catastale A2 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale di 138 mq. - Rendita 322,79 Euro.*

$$- 620,00 \text{ €/m}^2 \times 138 \text{ m}^2 = \text{€ } 85.560,00 \text{ (Euro ottantacinquemilacinquecentosessanta/00);}$$

Quesito 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.

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito 16 - Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato mandato, ad un tecnico di fiducia: Ing. Gianfranco Gallo, di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), da tale attestato si evince che la classe energetica dell'immobile è B.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allego alla presente: verbale di sopralluogo; visura catastale; mappa catastale; planimetria catastale; pianta dell'unità immobiliare con i punti di vista fotografici; allegato fotografico; ortofoto; Attestato di Prestazione Energetica; supporto informatico; distinta spese ed onorario con ricevute della trasmissione tramite raccomandata della presente relazione di CTU.

Gela li, 07/07/2021

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)



Giovanni Antinoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 2

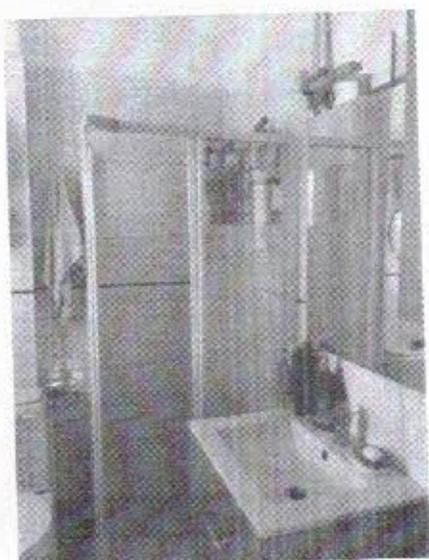


FOTO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 4

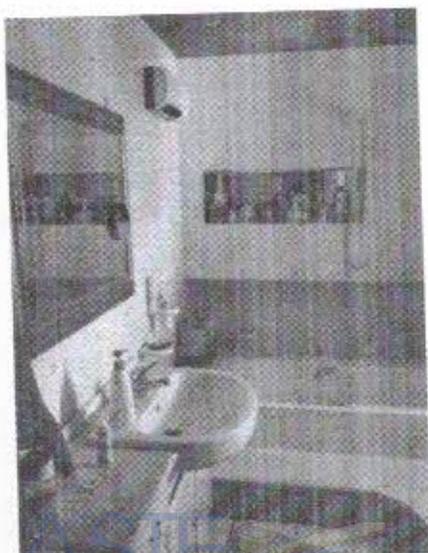


FOTO N. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 6



FOTO N. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 8



FOTO N. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 10

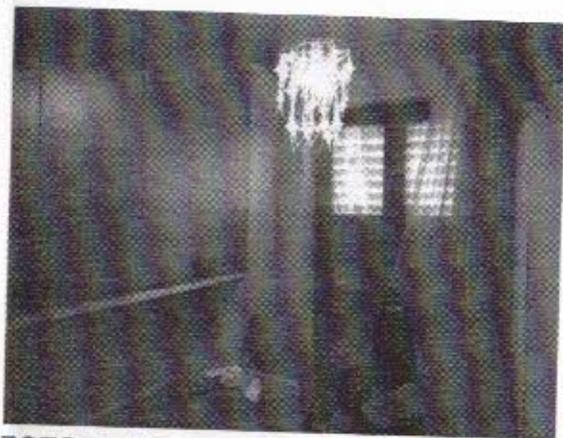


FOTO N. 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 12

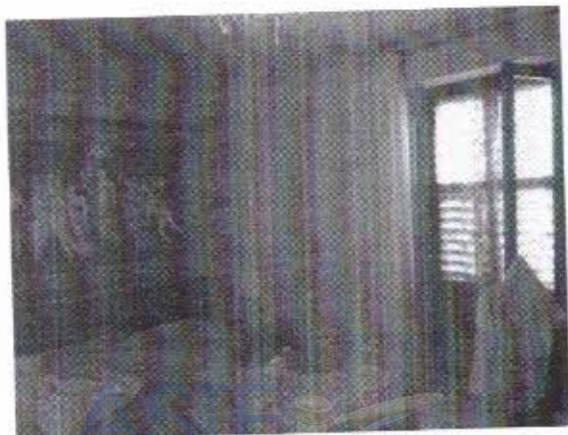


FOTO N. 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 14



FOTO N. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it