

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 60/2019

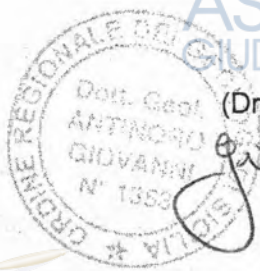
Promossa da: SIENA NPL 2018 S.r.l.

contro

Gela lì, settembre 2025

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)



Giovanni Antinoro

Antinoro Giovanni
Via Omero, 26
93012 Gela (CL)

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

- TRIBUNALE DI GELA -**RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DR. GEOL. ANTINORO GIOVANNI**

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 60/2019 R.G.Es. Promossa da: SIENA NPL
2018 S.r.l. contro [REDACTED]

Cap. I – Premessa

Il giorno 04/11/2020 il sottoscritto dr. Giovanni Antinoro, con ufficio in Gela nella Via Omero n. 26 ed iscritto all'albo regionale dei Geologi di Sicilia al n. 1353, ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al Giudice designato per l'esecuzione dott.ssa [REDACTED] presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica allo scopo di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 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;*
- 3. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

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 01/07/2020 mi recavo presso l'ufficio anagrafe del Comune di Niscemi per verificare la residenza anagrafica della signora [REDACTED] nata a Niscemi [REDACTED] (PIGNORATA), verificando che la su citata risulta residente in Niscemi nella via [REDACTED]

Successivamente tramite raccomandata A/R si avvisava la parte pignorata, signora [REDACTED] e tramite PEC l'avvocato di parte attrice, che mi sarei recato sui luoghi oggetto di controversia il giorno 16/07/2021.

Giorno 14/07/2021 la raccomandata tornava al sottoscritto per intero con la dicitura "il destinatario è irreperibile". Il sottoscritto C.T.U., previa acquisizione della visura storica catastale e della planimetria catastale si recava, comunque, presso i luoghi oggetto di controversia, verificando che allo stato attuale gli immobili, in apparenza, risultano disabitati. Lo scrivente ha preso visione dello stato esterno degli immobili, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio.

Dalle planimetrie catastali, dall'atto di pignoramento nonché dalla certificazione notarile, si rileva che i cespiti di cui trattasi sono tre, tutti confinanti tra loro:

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

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

Successivamente giorno 31 marzo 2025 alle ore 16:00, il sottoscritto, assieme al custode nominato Avv. [REDACTED], dopo avviso alle parti, si recava nuovamente sui luoghi oggetto di stima e trovava ad accoglierlo la signora

_____ assieme ad un suo tecnico di fiducia, _____

Lo scrivente ha quindi, preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti da sviluppare successivamente in ufficio. Alle ore 16:45 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato

danno accesso a tutto l'immobile, tranne alla particella 561 sub. 1-2 del foglio 49 (trattasi di un rudere).

Il tutto è meglio evidenziato nell'allegata planimetria.

Quesito 2. Verifici 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.

RISPOSTA

Alla data odierna tali immobili risultano di proprietà per 1/1 della signora

[REDACTED] a Niscemi il [REDACTED]

F899O, in regime di separazione dei beni.

Quesito 3. - Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

RISPOSTA

Nel ventennio preso in esame, alla data del 08/11/2019, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

all'esecutata, [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in
proprietà in regime di separazione di beni per atto di compravendita del

02/05/2015 notaio [REDACTED] di NISCEMI rep [REDACTED]

trascritto [redacted] da potere di [redacted]

nato a NISCEMI il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle p.lle 560 sub 6 e sub 7 e

██████████ e ██████████ nata a

n. CL0060295 in atti dal 15/09/2005 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4922.1/2005);

- p.lla 559 sub 5: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2007 protocollo n. CL0165563 in atti dal 04/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5179.1/2007); deriva da part graffate 559 sub 2 e 560 sub 8 fg. 49 giusta DIVISIONE del 15/06/2007 protocollo n. CLO107579 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE (n. 1998.1/2007);

- part graffate 559 sub 2 e 560 sub 8 fg. 49: derivano dalle p.lle 560 sub 7 559 sub 1 e 560 sub 6 fg. 49 giusta VARIAZIONE del 15/09/2005 protocollo n. CL0060295 in atti dal 15/09/2005 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4922.1/2005);

- p.lla 559 sub 1: deriva dalla p.lla 560 sub 5 fg. 49 giusta FRAZIONAMENTO del 18/11/2004 protocollo n. CL0083384 in atti dal 18/11/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 4312.1/2004);

- p.lla 560 sub 5: deriva da fg. 49 p.lla 559 p.lla 560 sub 3 e sezione urbana foglio 1982 particella subalterno 4284 giusta VARIAZIONE del 30/10/1998 in atti dal 18/11/1998 VARIAZ. E AMPL. (PROT. 4284 E 4285/82) (n. 4284.3/1982) p.lla 560 sub 6: VARIAZIONE del 18/11/2004 protocollo n. CL0083387 in atti dal 18/11/2004 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. 1. U. (n. 4313.1/2004); deriva dalla p.lla 560 sub 5 fg. 49 giusta FRAZIONAMENTO del 18/11/2004 protocollo n. CL0083384 in atti dal 18/11/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 4312.1/2004)

in atti dal 18/11/1998 VARIAZ. E AMPL. (PROT. 4284 F 4285/82) (n. 4284.3/1982);

- p.lla 560 sub 7: VARIAZIONE del 18/11/2004 protocollo n. CL0083378

in atti dal 18/11/2004 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I. U. (n. 4311.1/2004); deriva da part graffate 559 e 560 sub 4 Fg. 49 giusta

Variazione del 18/11/2004 protocollo n. CL0083326 in atti dal 18/11/2004

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4306.1/2004)

- part graffate 559 e 560 sub 4: derivano da fg. 49 p.lla 559 p.lla 560 sub 3 e sezione urbana foglio 1982 particella subalterno 4284, giusta

VARIAZIONE del 30/10/1998 in atti dal 18/11/1998 VARIAZ. E AMPL. (PROT. 4284 E 4285/82) (n. 4284.,3/1982);

- foglio 49 part 561 sub 1 categoria A/5 classe 2 consistenza 1 vani sup cat tot 32 mq escluse aree scoperte 32 mq rendita euro 13,01 indirizzo: VIA PURGATORIO N. 28 piano: T

- p.lla 561 sub 1: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/1990 protocollo n. 49943 in atti dal 08/04/2002 COMPRAVENDITA (n. 2005.1/1951);

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- foglio 49 part 561 sub 2 categoria A/5 classe 2 consistenza 1 vani rendita euro 13,01 indirizzo: VIA PURGATORIO N. 28 piano: 1

- p.lla 561 sub 2: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/1990 protocollo n. 49943 in atti dal 09/04/2002 COMPRAVENDITA 2005.1/1991;

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

Quesito 11 - Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

RISPOSTA

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

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

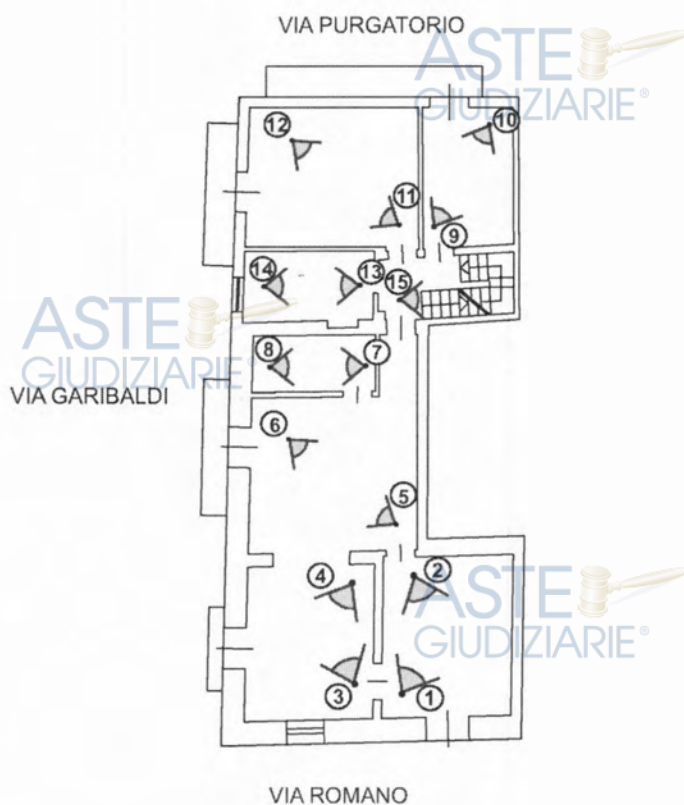
Tali valori sono stati tarati dallo scrivente in funzione delle peculiarità dell'immobile in esame e raffrontato con analoghi valori forniti da operatori immobiliari locali e considerando la crisi immobiliare del momento. Tenuto

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

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

Quesito 13 - Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**PLANIMETRIA
CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI
SCALA 1:100**



LEGENDA

 Punti di vista fotografici



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11



FOTO N. 12



FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24

FOTO 25

Quesito 13 - Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

RISPOSTA

Il bene pignorato è interamente di proprietà dell'esecutata

Quesito 14 - Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

RISPOSTA

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A..

Quesito 15 - 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.

RISPOSTA

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 - Controlli, il C.T.U., la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

RISPOSTA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c è completa ed adeguata. Il tutto è stato verificato di concerto tra il sottoscritto C.T.U. e il custode Avv. Giurato.

Quesito 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.

RISPOSTA

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

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, visure catastali, mappa catastale, planimetrie catastali, certificato di residenza, Attestato di Prestazione Energetica, distinta spese ed onorario, supporto informatico.

Gela lì, settembre 2025

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Giovanni Antinoro

