



Tribunale di Gela
Esecuzione Immobiliare n. 67/2023 R.G.
Promossa da SAPHIRA SPV SRL+1 contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. del 25 novembre 2024;
- Allegato 2 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 3 – Licenza Edilizia n. 6 del 28/04/2024 ;
- Allegato 4 - Visura catastale storica dell' immobile;
- Allegato 4.1- Planimetrica catastale immobile
- Allegato 5 – Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 6 - Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 7 – Nota pignoramento;
- Allegato 8 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9 – Estratto di mappa con indicazione della particella
- Allegato 10 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente
- **Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia ai debitori (raccomandata nr. del 30/11/2024 e ricevuta il).**

Gela, 30/11/2024

C.T.U. : Ing. Francesco Valenti

Studio Tecnico di Ingegneria ed Architettura - Via E. Setti Carraro 72

Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

93015 – Niscemi (CL)

E-mail: francesco-vale@hotmail.it, PEC: francesco.valenti@ingpec.eu



1.	PREMESSA	pag.	3
2.	DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	8
3.	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	pag.	9
4.	ELENCO ALLEGATI	pag.	25

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 67/2023 R.G.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL+1 contro ...

1. PREMESSA

In data 12.06.2024, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Valenti, con studio sito in Niscemi, Via E. Setti

Carraro n. 72, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1217 ed all'Albo dei

Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano,

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 67/2023 R.G. promossa da SAPHIRA SPV

SRL+1 contro

Giorno 19.09.24, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione concedeva giorni 90 per redigere

la relazione scritta e trasmetterla alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti **quesiti**:

☐ A) *PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato,*

ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

☐ 1. *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

☐ a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

☐ b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



☐ c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle

Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

☐ a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

☐ 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;

☐ provveda a descrivere succintamente i beni pignorati; 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; precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per

la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; ☐ 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; accerti se sul

bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

☐ provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco



☐ competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

☐ ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione; 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:

☐ 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; evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato

di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.



☐ eventuali spese condominiali insolute; 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; alleggi 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; 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;

☐ 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;

☐ 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;

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; alleggi 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, provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



☐ Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

☐ L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

☐ Inoltre l'esperto 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;

- 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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.

☐ Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.



2. DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 25/10/2023 rep. n. 986/2023 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (Ufficio Prov. di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 16/11/2023 nel Reg. gen. al n. 12686 e nel Reg. part. al n. 10572, in favore di SAPHIRA SPV SRL con sede in Milano, C.F. 09520510968 e è stata pignorata la proprietà dei seguenti

beni immobili censiti nel Comune di Niscemi:

Catasto Fabbricati:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	51	2222	-	A/4 – Abitazione di tipo popolare	3	4 vani	Totale: 94 mq	110,32	VIA MONTE SAN MICHELE n. 16 Piano T-I-2

Attualmente intestato ai signori:

1. ...

2.

3. CONFORMITA' DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla verifica della rispondenza dei beni indicati nell'atto di Pignoramento con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art. 567 c.p.c), comparati ulteriormente con le visure catastali aggiornate, con gli atti di compravendita e lo stato attuale dei beni, è stato rilevato quanto segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente identificati e censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, con intestatari i sig.ri:



4. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

CONTROLLI PRELIMINARI

Punto a)

Esaminati gli atti della procedura, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del cpc; in particolare si evidenzia che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In riferimento alla stessa, si precisa che la certificazione risale sino ad un atto di compravendita del 2002, in particolare:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Filippo Ferrara, Notaio di Niscemi, del 29/08/2002 rep. 35202 racc. 11.436, trascritto in data 04/09/2002 ai nn. 8275/7079 nel quale i coniugi esegutati acquistavano, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, l'immobile identificato in catasto al foglio 51 part.Ila 2222, da Pitrolo Maurizio e Valenti Maria.

Punto b)

Dall'analisi degli atti si evince che il bene pignorato (fabbricato sito a Niscemi in via Monte San Michele n. 16, identificato in catasto al foglio 51 part.Ila 2222 risulta essere bene personale degli esegutati, con piena proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni; acquistato tramite atto di compravendita precedentemente descritto.

Punto c)



I Sig.ri:

Tutto ciò premesso e concluso questo preliminare controllo, si provvede alla stesura della perizia.

Tenuto conto della singolarità dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliari e secondo lo schema già adottato nella descrizione degli immobili; valutando quindi tutte le caratteristiche del singolo lotto si è proceduto alla stima del loro più probabile valore venale. Il lotto è costituito sostanzialmente dal seguente immobile oggetto di pignoramento:

1. Lotto – unità negoziale num. 1:

Immobile sito a Niscemi in via Monte San Michele n. 16, piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 51 part.IIIa 2222);



5. LOTTO UNICO VENDITA

*Abitazione sita in Niscemi in via Monte San Michele n. 16, piano T-1-2,
Identificata in catasto al foglio 51 part.IIIa 2222;*

5.1 Titolo di Proprietà

Il lotto di vendita, sito a Niscemi in via Monte San Michele n. 16, piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 51 part.IIIa 2222 è **pervenuto** agli esecutati in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Filippo Ferrara, Notaio di Niscemi, del 29/08/2002 rep. 35202 racc. 11.436, trascritto in data 04/09/2002 ai nn. 8275/7079 nel quale i coniugi esecutati lo acquistavano, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, da Pitrolo Maurizio e Valenti Maria.

5.2 Risultanze catastali:

Il bene, che costituisce il lotto di vendita in questione, è composto catastalmente da un'unica unità immobiliare, destinata a civile abitazione, sita a Niscemi in via Monte san Michele n. 16, distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

U. neg.	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	51	2222	-	A/4 – Abitazione di tipo popolare	3	4 vani	Totale: 94 mq	110,32	VIA MONTE SAN MICHELE n. 16 Piano T-1-2

Attualmente intestato ai signori:

5.3 Ubicazione del bene

L'immobile, sito a Niscemi in via Monte San Michele 16, è collocato all'interno del tessuto urbano del Comune di Niscemi, zona ampiamente edificata del territorio. L'abitazione si sviluppa su un fabbricato in linea, su tre piani fuori terra oltre piano di copertura.

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.

Pagina 11



La zona risulta essere altamente urbanizzata, a circa 150 metri da Via Del Popolo (arteria importante del tessuto urbano), fornita di diversi servizi ed attività commerciali.

5.4 Descrizione

Il fabbricato, sito a Niscemi in via Monte S. Michele n. 16 ed identificato con la part.IIIa 2222, è stato realizzato con progetto approvato da parte del Comune di Niscemi (Licenza Edilizia del 28/04/67 num 6).

L'abitazione, con accesso dal civico 16, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre piano di copertura, considerato il suo affaccio alla pubblica via, risulta molto illuminato e ben aerato, con esposizione nord.

Tramite l'ingresso a piano terra, si accede alla zona giorno, costituita da sala da pranzo- cucina di mq 21,00, bagno di mq 2,50, corpo scala di mq 5,80 e disimpegno di mq 2,40.

Al piano primo si accede tramite il corpo scala di mq 4,80 ad un disimpegno di mq 2,00, ad un bagno di mq 2,00 e ad una camera da letto di mq 22,00, quest'ultima ha affaccio nella pubblica via tramite un balcone di mq 3,50.

Sempre tramite il corpo scala di mq 4,80, si accede al piano secondo, quindi ad un disimpegno di mq 3,40, ad un vano di mq 13,20 e ad un terrazzo di mq 7,40 (allo stato attuale si presenta chiuso con pareti laterali e copertura, in difformità alla licenza edilizia del '67) e ad un balcone di mq 3,50.

Allo stato attuale, il prospetto risulta non rifinito ed in discreto stato di conservazione, con la presenza di solo intonaco, senza strato di rifinitura e pittura.

La struttura portante è del tipo mista, muratura ed intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento.

L'abitazione risulta discretamente rifinita con la presenza localizzata di infiltrazione d'acqua piovana al secondo piano. E' presente una pavimentazione con scagliette di marmo e cotto, porte interne il legno ed infissi esterni sempre in legno, con unica lastra di vetro e non a taglio termico; le pareti risultano rifinite con idropittura di diverso colore per i vari ambienti.



Quasi tutti gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale, con apposite porta-finestre e balconi; considerato che l'immobile gode di un affaccio sui pubblica via, risulta abbastanza illuminato, ad eccezione dei due bagni collocati al piano terra e piano primo.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica per quasi tutta l'altezza, così come la cucina in corrispondenza del piano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici sono funzionanti e regolarmente allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento - raffrescamento è rappresentato da due pompe di calore, invece non è presente alcuna caldaia.

L'intero corpo scala, si presenta in discrete condizioni generali, con strato di rifinitura ed idropittura di colore bianco e grigio, mentre la pavimentazione è stata sostituita con un rivestimento plastico.

La copertura risulta essere piana con accesso da una botola, dotata di scala retrattile.

5.5 Regolarità edilizia e consistenza.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti e analizzando altresì la tipologia edilizia, risulta che il fabbricato è stato costruito con regolare autorizzazione rilasciata dal Comune di Niscemi (Licenza edilizia nr. 6 del 28/04/1967), ma rispetto agli elaborati tecnici allegati, si evince che nel corso del tempo ha subito variazioni sia strutturali, sia di diversa distribuzione di spazi interni.

Per tali variazioni rispetto al progetto originario, non è stata presentata richiesta di autorizzazione al Comune di Niscemi.

Dall'analisi della planimetria di progetto e dal sopralluogo effettuato, si evince che il fabbricato ha subito le seguenti modifiche sostanziali, per cui era necessario chiedere le relative autorizzazioni:

- Modifica dei prospetti;
- Modifica della scala
- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Chiusura del terrazzo al secondo piano

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.



Le suddette modifiche risultano sanabili con apposita SCIA tardiva, ad eccezione della chiusura del terrazzo, questo non sanabile secondo la normativa vigente, poiché non sussistono i presupposti dell'art. 36 DPR 380/01 (in caso di interventi edilizi effettuati senza il dovuto permesso o non conformi al permesso ottenuto, è possibile richiedere un permesso retroattivo), infatti l'istanza del permesso retroattivo può essere avanzata solo se gli interventi sono conformi alle normative urbanistico-edilizie vigenti al momento della loro realizzazione e al momento della richiesta di tale permesso.

Per tale motivo, la porzione di terrazzo che è stata chiusa con pareti e solaio, al fine di rendere vendibile l'immobile, deve essere demolita.

Riassumendo, il fabbricato ha complessivamente la seguente consistenza:

Num. ord.	Livello ubicaz.	Descrizione Ambiente	Superficie Netta (mq)	Superficie scoperta (mq)	Superficie coperta (mq)	Autorimessa	Superficie a giardino (mq)	Altezza interna (m)
1	Piano T	Sala pranzo - cucina	21,00					3,50
2	Piano T	Bagno	2,50					3,00
3	Piano T	Scala	5,80					3,50
4	Piano T	Disimpegno	2,40					3,50
5	Piano 1	Scala	4,80					3,00
6	Piano 1	Disimpegno	2,00					3,00
7	Piano 1	Bagno	2,00					3,00
8	Piano 1	Camera	22,00					3,00
9	Piano 1	Balcone 1			3,50			
10	Piano 2	Scala	4,80					3,00
11	Piano 2	Balcone 2			3,50			



12	Piano 2	Disimpegno	3,40					3,00
13	Piano 2	Vano	13,20					3,00
14	Piano 2	Terrazzo			7,40			
Superficie totale mq			83,90	-	14,40		-	

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile, si rimanda agli appositi Allegati.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. convenz. Lorda 83,90 mq incremento al 10% della superficie netta ($83,90 + 8,39 = 92,29$ mq) ($\text{mq. } 92,29 \times 100\%$)= **mq. 92,29**
- Superfici scoperte e coperte (balconi, verande, terrazze) ($\text{mq. } 14,40 \times 60\%$)= **mq. 8,64**

Superficie Commerciale risultante Mq. 100,93.

5.6 Confini del bene

L'immobile di che trattasi (sito a Niscemi in via Monte San Michele 16 - piano T-1-2) confina:

- A nord con la via Monte San Michele;
- Ad ovest con altra unità immobiliare, part.Illa 2221 di proprietà Cantaro Concetta +altri;
- A est e sud con altre unità immobiliari, part.Illa 2233 di proprietà

5.7 Conformità Catastale e adeguamenti

Al fine di verificare la rispondenza catastale, è stata richiesta la planimetria catastale dell'immobile presso l'Ufficio Prov. del Territorio di Caltanissetta. Dal sopralluogo fatto, è stata accertata qualche difformità catastale rispetto allo stato attuale, pertanto è necessario effettuare un aggiornamento planimetrico.



L'aggiornamento catastale dovrà prevedere la modifica della scala e la destinazione di alcuni spazi interni (bagni e cucina).

5.8 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico

Il fabbricato in oggetto presenta qualche difformità sostanziale rispetto al titolo abilitativo originario (Licenza Edilizia n. 6 del 28/04/1967); infatti, nel corso del tempo ha subito variazioni sia strutturali, sia di diversa distribuzione di spazi interni.

Per tali variazioni rispetto al progetto originario, non è stata presentata richiesta di autorizzazione al Comune di Niscemi.

Dall'analisi della planimetria di progetto e dal sopralluogo effettuato, si evince che il fabbricato ha subito le seguenti modifiche sostanziali, per cui era necessario chiedere le relative autorizzazioni:

- Modifica dei prospetti e della scala
- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Chiusura del terrazzo al secondo piano

Le suddette modifiche risultano sanabili con apposita SCIA tardiva, ad eccezione della chiusura del terrazzo, questa non sanabile secondo la normativa vigente, poiché non sussistono i presupposti dell'art. 36 DPR 380/01 (in caso di interventi edilizi effettuati senza il dovuto permesso o non conformi al permesso ottenuto, è possibile richiedere un permesso retroattivo), infatti l'istanza del permesso retroattivo può essere avanzata solo se gli interventi sono conformi alle normative urbanistico-edilizie vigenti al momento della loro realizzazione e al momento della richiesta di tale permesso.

Per tale motivo, la porzione di terrazzo che è stata chiusa con pareti e solaio, al fine di rendere vendibile l'immobile, deve essere demolita.



Al fine di calcolare l'importo necessario per la regolarizzazione dell'immobile, si è tenuto conto, sia dei costi necessari legati alle maestranze ed ai materiali, sia dei costi legati ai tecnici e ai diritti di segreteria dei vari uffici (UTC e Catasto):

- I lavori di ripristino del terrazzo, con demolizione della parte ampliata non sanabile, prevedono un costo di euro 1.500 euro, incluso trasporto e conferimento in discarica del materiale di risulta.
- La presentazione della SCIA tardiva con relativa sanzione pari ad euro 1.000,00 e aggiornamento catastale, prevede un costo di euro 2.500,00.

Pertanto, il costo totale di adeguamento urbanistico e catastale è pari ad euro 3.500,00 oltre IVA.

5.9 Certificazione di destinazione Urbanistica

Trattandosi solo di fabbricato urbano e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985, in quanto l'immobile in questione risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano e lo stesso non usufruisce di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

5.10 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Nel suddetto bene non insistono vincoli architettonici, paesaggistici e storici.

5.11 Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici di competenza, non risulta presente alcun "Attestato di Prestazione Energetica" relativo al suddetto immobile oggetto di pignoramento. Pertanto si è provveduto a redigere apposito attestato.

Dal suddetto Attestato di Prestazione Energetica, si evince che la Classe Energetica di appartenenza è la seguente:

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.

Pagina 17



- classe energetica “G” con Ep_{gl,nren} pari a 305,20 kwh/mq anno;

5.12 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, i sig.ri

5.13 Regime fiscale

La vendita non sarà soggetta ad IVA in quanto il suddetto bene risulta in proprietà a persone fisiche. Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile sopra descritto non presenta le caratteristiche di “abitazione di lusso” così come definita dal D.M. del Ministero dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n. 38 del 12.08.05.

5.14 Regime Patrimoniale

L'immobile risulta di proprietà di entrambi gli esecutati, ciascuno per ½ in regime di comunione legale dei beni.

5.15 Esatta provenienza del bene e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla documentazione delle ispezioni ipocatastali e dalla consultazione degli atti di compravendita e documenti successori precedenti presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, si desume che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una **regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento** (data 25/10/2023 trascritto il 16/11/2023), in virtù dei seguenti

Atti Pubblici:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Filippo Ferrara, Notaio di Niscemi, del

29/08/2002 rep. 35202 racc. 11.436, trascritto in data 04/09/2002 ai nn. 8275/7079 nel quale i

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.



coniugi eseguiti lo acquistavano, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni da

5.16 Formalità e Oneri Giuridici gravanti sul bene

Dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa si evince che il bene è assoggettato alle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2002 - Registro Particolare 7079 Registro Generale 8275

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 35202 del 29/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/09/2002 - Registro Particolare 782 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 35203 del 29/08/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1210 del 13/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE del 24/12/2004 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 18865

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.



Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 24854/2004
del 03/12/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti
successivi correlati:

1. Annotazione n. 740 del 15/07/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE).

4. ISCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolare 449 Registro Generale 2421

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 24929/2008 del
12/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti
successivi correlati:

1. Annotazione n. 1407 del 30/06/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 16/11/2023 - Registro Particolare 10572 Registro Generale 12686

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 986 del 25/10/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.17 Stima del bene

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello sintetico e quello
analitico.

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.

Pagina 20



Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto ho preferito adottare il metodo sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita); il giudizio di stima del capitale fondiario verrà effettuato nel suo insieme, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra, incluso pertanto gli spazi condominiali.

Viene effettuato la procedura sintetica in quanto dato il particolare momento economico che si attraversa raramente esiste una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al mercato immobiliare del **Comune di Niscemi**.

Sui valori attribuiti agli immobili residenziali, in generale, pesano positivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva, elementi di rifinitura, oltre ovviamente alle caratteristiche della zona, quindi servizi, attività commerciali etc. Come già specificato nel paragrafo riguardante la descrizione dell'immobile, la zona territoriale di appartenenza, si presta ottimamente ad una residenza, poiché, oltre a svilupparsi nel centro urbano, è ricca di servizi (Attività commerciali, Scuole, etc), con un ricco e capillare sistema viario che rende facilmente raggiungibile qualsiasi parte della città.



Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso;
- la vetustà degli immobili.

Alla "unità" individuata in precedenza viene assegnato il valore di compravendita meglio specificato di seguito, che ha tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Niscemi $\approx \text{€}/\text{mq } 390 \div 530$;
- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale $\approx \text{€}/\text{mq } 300 \div 500$;

I valori ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche del bene, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le servitù attive e passive che gravano su di esso;
- i parametri urbanistici e le attuali situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc. ;
- l'ubicazione più o meno privilegiata e i collegamenti viari;
- i particolari comodi attivi/passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la vetustà, l'ampiezza dei locali, le loro caratteristiche di finiture interne ed esterne;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento; - le limitazioni derivanti dalla vendita

giudiziaria.



- le spese necessarie per il completamento della sanatoria

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità dell'immobile si è giunti alla seguente stima:

- Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 300,00;

- Superficie commerciale dell'immobile = mq. 100,93;

Valore stimato dell'immobile: (s.c. mq.100,93 x €/mq. 300,00)= in c.t. euro 30.279,00.

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge l'intera quota della proprietà dell'immobile,

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA RISULTA ESSERE DI

Euro 30.279,00 (trentamila duecentosettantanove/00 euro).

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE

DOMANDA DI VOLTURA

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	51	2222	-	A/4 – Abitazione di tipo popolare	3	4 vani	Totale: 94 mq	110,32	VIA MONTE SAN MICHELE n. 16 Piano T-1-2

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.

Pagina 23



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attualmente intestato ai signori:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore commerciale della quota 1/1 dell'intero bene in Euro **30.279,00**

(trentamiladuecentosettantanove/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà Euro 30.279,00

(trentamiladuecentosettantanove/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuale chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. del 25 novembre 2024;
- Allegato 2 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 3 – Licenza Edilizia n. 6 del 28/04/2024 ;
- Allegato 4 - Visura catastale storica dell' immobile;

Tribunale di Gela - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. Es.

Promossa da SAPHIRA SPV SRL +1 c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 24



- Allegato 4.1 - Planimetria catastale immobile
- Allegato 5 – Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 6 - Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 7 – Nota pignoramento;
- Allegato 8 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9 – Estratto di mappa con indicazione della particella
- Allegato 10 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente •
- **Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia ai debitori**
(raccomandata nr. del 30/11/2024 e ricevuta il).

Gela, 30/11/2024

Il Tecnico Dott. Ing.
Francesco Valenti