

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 7/2024 R.G.Es. tra:

██████████
██████████
Contro
██████████

Cap. I – Premessa

Il giorno 16/10/2024 il sottoscritto dr. Giovanni Antinoro, con ufficio in Gela nella Via Omero n. 26, 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 immobiliare dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela, con l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica per la Proc. Esecutiva Immobiliare n° 7/2024 R.G.Es. tra ██████████ contro ██████████

Cap. II - Svolgimento delle operazioni

Il giorno ██████████ alle ore ██████████ a seguito di avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U., assieme al custode nominato, Avv. Giandinoto Gabriella, si recava presso i luoghi oggetto di controversia, previa acquisizione della visura storica catastale e della planimetria catastale, siti in Gela (CL) nella via Livorno n. 254. Sul posto sono presenti ██████████
██████████). Alla costante presenza del custode e dei coniugi su menzionati, 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 16:05 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

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GT Serial#: 374bcd4d4d4c406993fe443c9bdbb960



necessari controlli. Le operazioni sono successivamente proseguite presso il Comune di Gela 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.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito 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.

RISPOSTA

Il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricade all'interno del centro abitato di Gela (CL) nella via Livorno n° 254, confina ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED] a sud con la via Livorno. Il bene pignorato è costituito da un appartamento posto al terzo piano di un condominio familiare, costituito da cinque (5) piani fuori terra.

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 181 particella 618 sub. 5 - Categoria catastale A3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale di 83 mq. - Rendita 230,08 Euro.

Dalla visione dei luoghi e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Descrizione dello stato dei luoghi da sopralluogo

L'appartamento in oggetto, con ingresso dalla via Livorno n. 254, si trova al terzo piano di uno stabile, costituito da 5 piani fuori terra, L'appartamento, presenta un ingresso-corridoio, una piccola cucina- soggiorno, un bagno, due camere da letto e una stanzetta adibita a ripostiglio-lavanderia. Le porte interne ed esterne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia, la struttura portante dell'immobile risulta essere in parte in cemento armato e parte in muratura portante, i solai sono in latero-cemento e travetti prefabbricati. Il pavimento in granito e marmo comune. La scala condominiale di accesso ai piani, a doppia rampa, è realizzata in c.a., non presenta alcuna rifinitura, la ringhiera corrimano è in ferro.

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.

RISPOSTA

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 181 particella 618 sub. 5 - Categoria catastale A3 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale di 83 mq. – Rendita 230,08 Euro.

Alla data odierna tale immobile risulta di proprietà:

- per $\frac{1}{2}$ della s. [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED];

- per $\frac{1}{2}$ del [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED];

[REDACTED]
[REDACTED].

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U. e dal certificato ipotecario redatto dal Notaio Niccolò Tiecco, si evincono, per quanto riguarda la provenienza ventennale del bene iscritto al NCEU al Foglio di mappa 181 particella 618 sub 5, le seguenti trascrizioni:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pisa Gian Vincenzo, Notaio in Niscemi, del 25/07/2007 rep. 38753/21387, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 06/08/2007 al n. 9103 di formalità; **favore:** [REDACTED]

[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED];

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento trascritto il [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Gela il [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 02/03/2006 al n. 2658 di formalità; [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GT Serial#: 374bcdedfddc406983fe443c6b9bb960



Stipula Accettazione. Titolo di proprietà trascritto in data 04/09/2024 al

[REDAZIONE]

- Originariamente di proprietà della Signora: [REDAZIONE] per essere ad essa [REDAZIONE]

Quesito 4 – 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.

RISPOSTA

Lo scrivente ha potuto accertare che tutto il bene oggetto di stima risulta accatastato e le relative planimetrie, richieste agli uffici competenti, corrispondono a quanto accertato dal sopralluogo.

Quesito 5 – Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

RISPOSTA

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente perizia:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcccddetfbc406953fe443c9b0dbb960



Quesito 6 – 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.

RISPOSTA

L'immobile oggetto della presente perizia risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in particolare per il bene pignorato si rileva una concessione edilizia in sanatoria n. 10261 del 19/06/2014, a

Quesito 10 – 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.

RISPOSTA

Il bene oggetto delle presente perizia è occupato dai debitori:



Quesito 11 – 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, n° 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.).

RISPOSTA

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

Abitazione costituita da un appartamento a terzo piano all'interno di uno stabile costituito da cinque piani fuori terra, sita in Gela nella Via Livorno n. 254, in catasto al foglio di mappa n. 181 particella 618, sub. 5, Categoria catastale A3 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale di 83 mq. – Rendita 230,08 Euro.

Quesito 12 – Determini, il C.T.U., il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, 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 per le eventuali spese condominiali insolute.

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.

Quindi, si ottiene per l'appartamento una superficie commerciale pari a 83 mq..

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 primo semestre del 2024. 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 gli immobili in oggetto abbiamo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE COSTA ZAMPOGNA; **VIE:** PLINIO, FAZZELLO, FEACE, CRISPI (P)

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

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	580	780	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	2	3	L
Box	NORMALE	360	530	L	1	1,5	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, 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, stanze al buio) e tenuto conto del costo delle rifiniture si è determinato il valore unitario di Euro 500,00 al mq. lordo. Il valore di mercato viene quindi determinato dal prodotto del valore unitario relativo per i rispettivi metri quadrati:

Abitazione costituita da un appartamento a terzo piano all'interno di uno stabile costituito da cinque piani fuori terra, sita in Gela nella Via Livorno n. 254, in catasto al foglio di mappa n. 181 particella 618, sub. 5, Categoria catastale A3 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale di 83 mq. – Rendita 230,08

Euro 500,00 €/m² x 83 m²= € 41.500,00 (Euro quarantunomilacinquecento/00);

Quesito 13 – 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.

RISPOSTA

Tenuto conto che si tratta di un unico immobile si può procedere alla vendita in unico lotto.

Quesito 14 – 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.

Presenti in allegato.

Quesito 15 – 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

L'immobile pignorato risulta interamente di proprietà dei debitori esecutati.

Quesito 16 – 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 17 – 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 ai debitori e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito 18 - 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. Giandinoto Gabriella.

Quesito 19 - 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

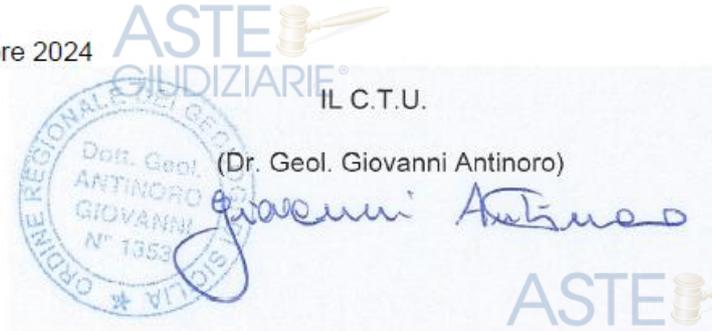
Il sottoscritto C.T.U. ha dato mandato, ad un tecnico di fiducia: Ing. Gianfranco Gallo, di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), da tale attestato si evince che la classe energetica dell'immobile è E.

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 storica, mappa catastale, planimetria catastale, planimetria, report fotografico, Attestato di Prestazione Energetica, distinta spese ed onorario, supporto informatico, ricevute della trasmissione tramite raccomandata della presente relazione di CTU.

Gela li, novembre 2024



Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATA TES CA G1 Serial#: 374bcdddbf6c406953fe443c9bdbb960

