

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Tribunale di Gela – Sezione Civile – Proc. esecutiva immobiliare
n.28/2024 R.G. Es. promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

I. Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 978, con studio a Gela, via P. Orsi, 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 19/12/2024 dal sig. Giudice per la causa iscritta al R.G. 28/2024 RG.Es. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, si pregia di esporre quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 29/01/2025.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

II. Risposte ai quesiti del mandato

- *Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

Dall'esame della documentazioni in atti è risultato che il creditore procedente ha optato per per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

Nello specifico, la certificazione riguarda il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per il periodo dal 29/08/2002 al 21/05/2024.

Pertanto, si conferma che la certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

- *Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

L'immobile è regolarmente accatastato

- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Si conferma che la descrizione del bene attuale coincide con quella riportata nell'atto di pignoramento.

- *Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Vedasi allegato "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio"

- *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

Attuale Proprietario: [REDACTED]

Attualmente, l'immobile è disabitato e privo di arredi.

A V. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 189 Particella 205 Subalterno 21 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cancellieri Giuseppe del 15 giugno 2006 repertorio n. 97473/23746 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 26 giugno 2006 al numero di registro generale 11546 e numero di registro particolare 6919 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gela (CL) oggetto di pignoramento.

- *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

✓ ISCRIZIONE del 26/06/2004 - Registro Particolare 2007 Registro Generale 9871. Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 3210 del 25/06/2004.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA NUOVA S.p.a. con sede in PALERMO
Immobili siti in Gela (CL)

- ✓ ISCRIZIONE del 26/06/2006 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 11547. Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 97474/23747 del 15/06/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO favore di BANCA NUOVA S.p.a. con sede in PALERMO

Immobili siti in Gela (CL)

- ✓ TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 4865 Registro Generale 5822. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 413 del 12/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI

Immobili siti in Gela (CL)

In allegato "Ispezione ipotecaria del 11/03/2025"

- *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Gela, risulta che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, al piano terra, è stato rilasciato il provvedimento autorizzativo Pratica n. 852 del 05/08/1960, con "Nulla osta per esecuzione lavori edili", che autorizza la costruzione di un secondo piano in sopraelevazione sul primo piano esistente. Questa documentazione attesta la regolarità del piano terra alla data del rilascio dell'autorizzazione.

Tuttavia, la planimetria catastale attuale risulta differente rispetto a quella

depositata nell'archivio comunale, in quanto il piano terra appare ampliato e con una diversa distribuzione interna rispetto al progetto originario del 1960.

In merito, qualora fossero presenti ulteriori autorizzazioni o pratiche edilizie che riguardano l'immobile, queste avrebbero dovuto essere richiamate nell'atto di compravendita, ma dalla documentazione reperita non emergono altri provvedimenti. Pertanto, le modifiche apportate, inclusi l'ampliamento e la diversa distribuzione del piano terra, risultano difformi rispetto ai titoli edilizi originari e necessitano di regolarizzazione.

L'eventuale ottenimento del titolo in sanatoria, subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti di conformità urbanistica ed edilizia, potrebbe comportare un costo stimato di circa 10.000,00 euro, comprensivo di oneri concessori e diritti di segreteria, salvo ulteriori accertamenti tecnici ed eventuali adeguamenti richiesti dagli enti competenti.

- *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrajo, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

Considerata la natura dell'immobile e le sue caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, si ritiene più opportuno procedere con la vendita in unico lotto.

- *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

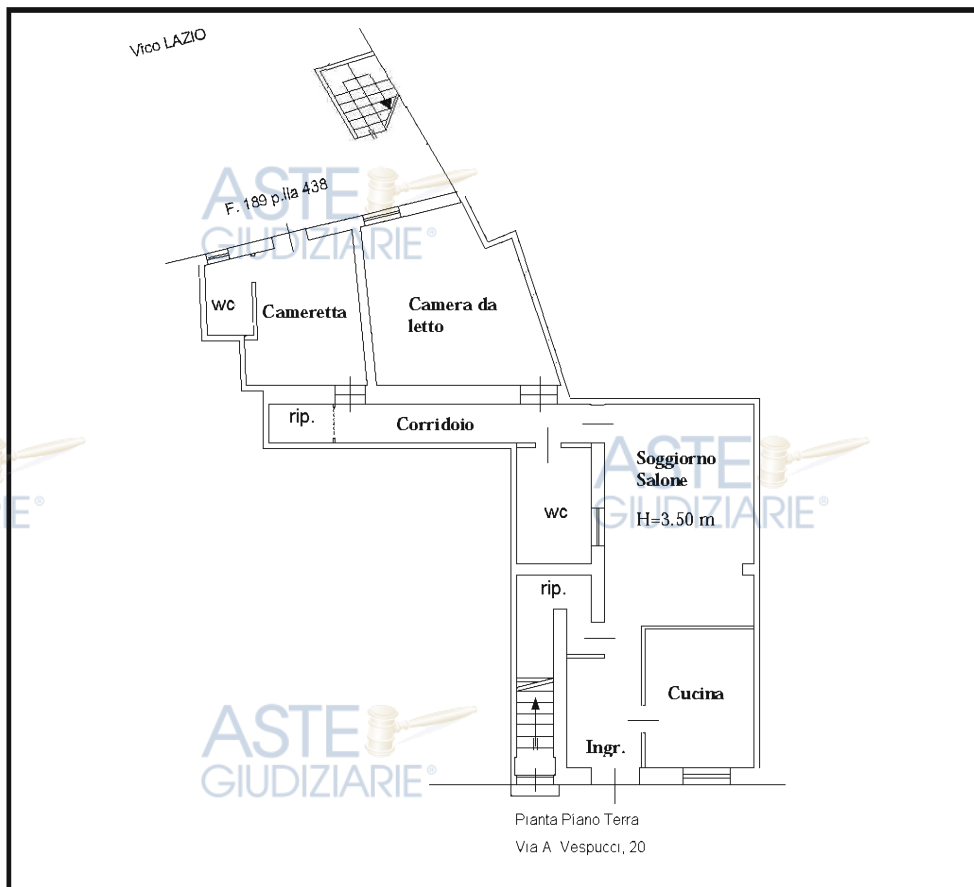
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato al piano terra, sitoo nel Comune di Gela, in Via Amerigo Vespucci n. 20. L'unità è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 205, Subalterno 21, ed è classificata in Categoria A/4, Classe 3, con una consistenza di 6 vani e una superficie catastale di 116 m², rendita catastale Euro 264,94. L'immobile è intestato a [REDACTED] con

diritto di piena proprietà (1/1).

L'appartamento ha accesso diretto da Via Amerigo Vespucci n. 20, attraverso un portone prospiciente la stessa via. Si affaccia a est su Via Vespucci ea ovest su Vico Lazio, mentre a nord e sud confina con proprietà di terzi.

Dall'ingresso dell'appartamento si accede a un disimpegno che collega la cucina, un ampio salone, il bagno principale e un piccolo ripostiglio. Un corridoio conduce alla zona notte, composto dalla camera da letto con affaccio su Vico Lazio tramite finestra, dalla cameretta con porta-finestra su Vico Lazio, dal secondo bagno e dal secondo ripostiglio.

Gli ambienti interni presentano pavimentazione in gres porcellanato, mentre i bagni sono completi di servizi e rifiniti con piastrelle. Gli infissi, così come gli impianti elettrici e idraulici, funzionano in buone condizioni. Gli interni si presentano in discreto stato di manutenzione, mentre i prospetti esterni sono in condizioni discrete, con necessità di manutenzione. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di 116 m².



Planimetria Appartamento piano terra sito in Gela via A. Vespucci n. 20

- *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso;*

Per la valutazione del bene, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di Appartamenti ad uso abitazione riscontrate sulla piazza di Gela, rilevando che la zona dove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferiti ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 690,00 al metro quadrato di superficie lorda per l'appartamento a piano terra.

Quindi si ha:

$$m^2 116,00 \times € 690,00/m^2 = € 80.040,00 \text{ (Appartamento p.t.)}$$

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari alla regolarizzazione precedentemente quantificati, ottenendo quindi:

€ 80.040,00 (valore immobile) -
€ 10.000,00 (per regolarizzazione Urbanistica/Edilizia) =
€ 70.040,00 (valore del bene valutato al netto delle spese)

che si approssima a € 70.000,00

Valore del bene pignorato € 70.000,00
(diconsi euro settantamila/00);

- “Depositati nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: *DIRITTO IN VENDITA ...*”

Vedasi file denominato “Descrizione del Lotto” depositato nel fascicolo telematico.

III. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore dell’immobile pignorato, ammonta ad € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l’incarico ricevuto.

Gela, 19/03/2025

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano