TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI GELA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 70/2023

Promossa da: [redacted] **oggi successore a titolo particolare in sostituzione della cedente** [redacted]

contro

[redacted]

Gela, settembre 2025

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Antinoro Giovanni
Via Omero, 26
93012 Gela (CL)

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

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DR. GEOL. ANTINORO GIOVANNI

R.G. Es. n.70/2023:

PROMOSSA DA

[redacted]ggi successore a titolo particolare in

sostituzione della cedente [redacted]

CONTRO

ARCES VINCENZO & LIBERTI ANGELA

Cap. I – Premessa

Il giorno 17/04/2025 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° 70/2023 R.G.Es. tra [redacted] contro [redacted]

Cap. II - Svolgimento delle operazioni

Il giorno 20/06/2025 alle ore 16:00, a seguito di avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U., assieme al custode nominato, Avv. Lorefice Annarita, si recava presso i luoghi oggetto di controversia, previa acquisizione della visura storica catastale e della planimetria catastale, siti in Gela (CL) nella C/da Passo di Piazza, in catasto al Foglio 241 part.lla 139 sub. 2, costituita da un fabbricato Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**. Sul posto è presente il sig[redacted]glio dei pignorati [redacted] Alla costante presenza del custode e del sig. [redacted] lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

carta per appunti da sviluppare successivamente in ufficio. Alle ore 16:30 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo allegato alla presente perizia, riservandomi di ritornare sui luoghi per eventuali se necessari controlli. Le operazioni sono successivamente proseguite presso il Comune di 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 territorio del Comune di Gela (CL), nella C/da Passo di Piazza, in catasto al Foglio 241 part.lla 139 sub. 2, costituita da un fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale di 104 mq. – Rendita 281,21 Euro.

Trattasi di un fabbricato ad uso abitazione, costituito da 5 vani più accessori, confinante: con proprietà [redacted]; con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con stradella interpoderale. Il bene pignorato si sviluppa interamente a piano terra, con tetto di copertura a terrazza praticabile.

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

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

Il fabbricato in oggetto, con ingresso dalla stradella interpoderale è composto da un piano terra con veranda e da una terrazza praticabile. Al fondo si arriva da Gela percorrendo la SS115 verso Vittoria e la si percorre fino all'incrocio con la SP189 che si segue per circa 1,5 Km, fino al suo quasi congiungersi con la ferrovia, sulla sx si trova una stradella interpoderale, che si percorre per altri 100 m., e si arriva al fabbricato in oggetto. Il fabbricato è costituito da una veranda, una cucina soggiorno, un bagno, tre camere da letto, all'esterno ha un ripostiglio con porta in ferro e il classico forno a legna, sempre esternamente vi è una scala che ci porta ad una terrazza. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre quelle esterne sono in ferro, le finestre sono in alluminio e tapparelle avvolgibili in PVC. 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 gres. La scala di accesso al terrazzo praticabile è a doppia rampa, realizzata in c.a., la ringhiera corrimano è in laterizio rivestito da traversato e intonaco. Il pavimento del terrazzo è in scaglia di cemento. Il prospetto dell'intera villetta si presenta in pessime condizioni manutentive, mentre l'interno è ancora in buone condizioni (Vedi foto al successivo quesito 14)

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

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

Il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricade all'interno del territorio del Comune di Gela (CL), nella C/da Passo di Piazza, in catasto al Foglio 241 part.lla 139 sub. 2, costituita da un fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale di 104 mq. – Rendita 281,21 Euro

Fino alla data del 04/08/2023 l'immobile risultava di proprietà:

- per ½ della signora [redacted]
- per ½ del signor [redacted]

Il giorno 04/08/2023 il signor [redacted] risulta deceduto. Dalle informazioni acquisite presso la Cancelleria della Volontaria Giurisdizione (vedasi certificato allegato), risulta che il coniuge e i figli del defunto hanno formalmente rinunciato all'eredità. Alla data della presente relazione, non risultano ulteriori accettazioni di eredità.

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 Andrea Zuccarello Marcolini, si evince:

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Ai coniugi [redacted] l'immobile in oggetto è pervenuto, in regime di comunione legale dei beni, per accessione per averlo edificato sull'appezzamento di terreno originariamente identificato in catasto terreni al foglio 241 particella 139 (già particella 66) dagli stessi acquistato con atto di vendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Cancilleri del 03/07/1984, rep. n. 9202/2490, registrato a Gela il 17/07/1984 al n. 2422 e trascritto a Caltanissetta il 27/07/1984 ai nn. 9554/8236

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento del bene iscritto al NCEU al Foglio di mappa 241 particella 139 sub 2, si rilevano le seguenti trascrizioni:

ISCRIZIONE N. 13895/3139 dell'11/9/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 8874/3837 in Notar Andrea Bartoli del 4/9/2009 A favore: Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (domicilio. ipotecario. Eletto non indicato in nota).

Contro: [redacted] codice fiscale [redacted]

- Mutuo di euro 70.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 140.000,00 - gravante per 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 2269/1985 deil'1/3/2023 nascente da pignoramento n. 74 del 26/1/2023 - emesso dal Tribunale di Gela. A favore: Unipolsai Assicurazioni S.p.a. con sede in Bologna, codice fiscale 00818570012

Contro: [redacted] Gravante per 1/2 (un mezzo) della piena proprieta sull'immobile in oggetto.

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

TRASCRIZIONE N. 13760/11458 dell'11/12/2023 nascente da pignoramento n. 1049/2023 del 30/10/2023 - emesso dal 'Tribunale di Gela.

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526.

Contro: [redacted] codice [redacted] gravante per 1/2 (un mezzo) della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile in oggetto risulta essere censito:

Catasto fabbricati Comune di Gela (CL) Fg. 241 part. 139 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita euro 281,21, Contrada Passo di Piazza, piano T, in ditta: [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2).

NOTA: Detta unità immobiliare risulta edificata su area part. 139 (ex part. 66) trasferita all'urbano giusta tipo mappale del 3/10/2002 pratica n. 1045 in atti dal 3/10/2002 n. 2424.1/2002.

Inoltre, si segnale: Concessione edilizia n. 1210/2004 del 10/11/2004 trascritta in data 26/11/2004 ai nn. 17462/12615 a favore dei signori [redacted] e contro il Comune di Gela con sede in Gela, codice fiscale 82000890853 avente ad oggetto l'immobile identificato in Catasto al foglio 241 particella 139 subalterno 2.

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

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 quando 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:

ISCRIZIONE N. 13895/3139 dell'11/9/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 8874/3837 in Notar Andrea Bartoli del 4/9/2009 A favore: Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (domicilio. ipotecario. Eletto non indicato in nota).

Contro: [redacted]

- Mutuo di euro 70.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 140.000,00 - gravante per 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

TRASCRIZIONE N. 2269/1985 dell'1/3/2023 nascente da pignoramento n. 74 del 26/1/2023 - emesso dal Tribunale di Gela. A favore: Unipolsai Assicurazioni S.p.a. con sede in Bologna, codice fiscale 00818570012

Contro: [redacted] Gravante per 1/2 (un mezzo) della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 13760/11458 dell'11/12/2023 nascente da pignoramento n. 1049/2023 del 30/10/2023 - emesso dal 'Tribunale di Gela.

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526.

Contro: [redacted] Gravante per 1/2 (un mezzo) della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

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 n. 1210/2004 del 10/11/2004 trascritta in data 26/11/2004 ai nn. 17462/12615 a favore dei signori [redacted]

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

[redacted]

sede in Gela, codice fiscale 82000890853 avente ad oggetto l'immobile identificato in Catasto al foglio 241 particella 139 subalterno 2.

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 in uso alla debitrice:

[redacted]

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'acquisito (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:

Villetta unifamiliare sita in agro di Gela nella C/da Passo di Piazza costituita da cinque vani più accessori, in catasto al Foglio 241 part.lla 139 sub. 2,

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale di 104 mq. – Rendita 281,21 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, nonchè 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.

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Quindi, si ottiene per il fabbricato una superficie commerciale pari a 104 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 2

Provincia: CALTANISSETTA

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Comune: GELA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 9

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	175	260	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	475	710	L	1,1	1,6	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

Tali valori sono stati tarati dallo scrivente in funzione delle peculiarità dell'immobile in esame, raffrontato con analoghi valori forniti da operatori immobiliari locali. 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 400,00 al mq. lordo. Il valore di mercato viene quindi

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

determinato dal prodotto del valore unitario relativo per i rispettivi metri quadrati:

Villetta unifamiliare sita in agro di Gela nella C/da Passo di Piazza costituita da cinque vani più accessori, in catasto al Foglio 241 part.lla 139 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale di 104 mq. – Rendita 281,21 Euro.

*Euro **400,00 €/m^2 x 104 m^2= € 41.600,00** (Euro quarantunomilaseicento/00)*;

Il valore complessivo dell'immobile, stimato in base ai criteri tecnici di mercato, risulta pari a euro 41.600,00 (Euro quarantunomilaseicento/00).

Considerando l'indivisibilità materiale del bene e la situazione giuridica attuale, si distingue quanto segue:

Quota 50% di proprietà della [redacted] valutata in base al valore di mercato senza limitazioni particolari: euro 20.800 (ventimilaottocento/00) corrispondente al 50% del valore determinato.

Quota 50% del sig. [redacted] allo stato "vacante per rinuncia degli eredi".

Pertanto, il valore stimato della sola quota concretamente disponibile (quella del comproprietario vivente) è pari a euro 20.800 (ventimilaottocento/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.**

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

RISPOSTA

Tenuto conto che si tratta di una villetta unifamiliare, per conformazione tipologica, distributiva e funzionale, l'immobile non risulta comodamente divisibile in più unità autonome, poiché un eventuale frazionamento comporterebbe:

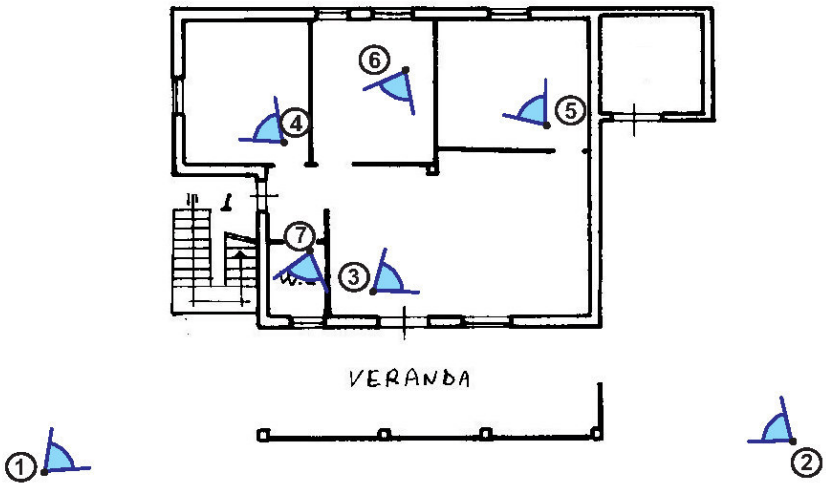
- La creazione di porzioni prive di accesso indipendente;
- La mancanza di servizi igienici e impianti autonomi in ciascuna parte risultante;
- La perdita significativa di valore economico e funzionalità d'uso rispetto all'attuale configurazione unitaria.

Alla luce di tali considerazioni, l'immobile deve essere considerato non comodamente divisibile, con conseguente valutazione e gestione come corpo unico.

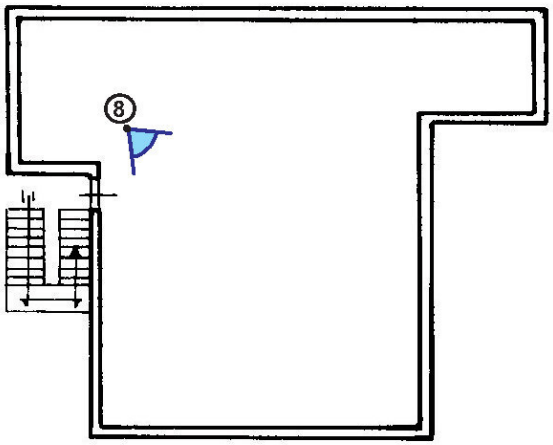
Quesito 14 – **Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.**

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

PLANIMETRIA PIANO TERRA
CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



PLANIMETRIA PIANO PRIMO
CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



LEGENDA

8 Punti di vista fotografici

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

FOTO N 1

FOTO N. 2

FOTO N. 3

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

FOTO N. 4

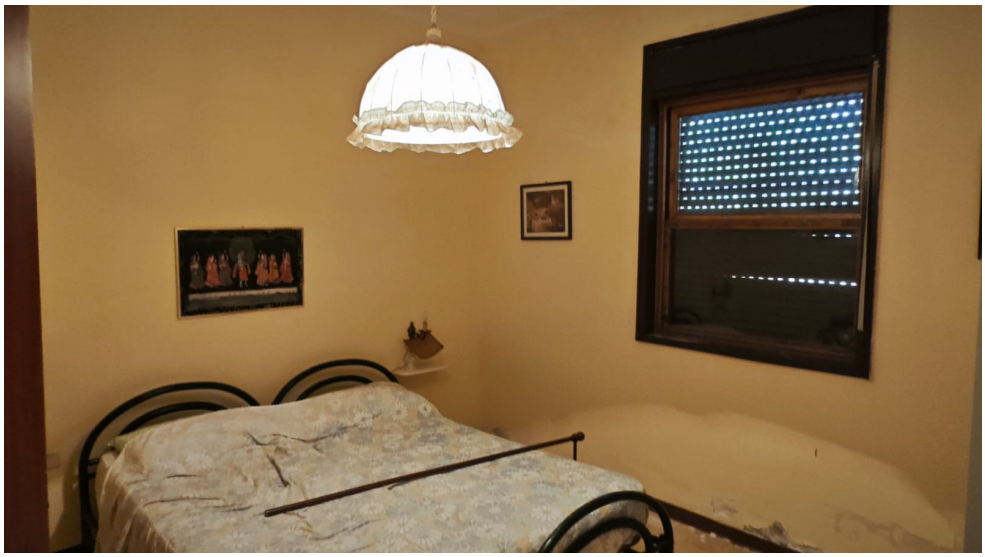


FOTO N. 5

FOTO N. 6

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

FOTO N. 7

FOTO N. 8

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

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 un bene indiviso e non divisibile, in quanto trattasi di un fabbricato ad uso abitazione, la cui unica pignorata (oggi) risulta la [redacted] la cui quota di proprietà è del 50% dell'intero immobile.

Il valore complessivo dell'immobile, stimato in base ai criteri tecnici di mercato, risulta pari a euro 41.600,00 (Euro quarantunomilaseicento/00).

Considerando l'indivisibilità materiale del bene e la situazione giuridica attuale, si distingue quanto segue:

Quota 50% di proprietà della [redacted] *valutata in base al valore di mercato senza limitazioni particolari: euro 20.800 (ventimilaottocento/00) corrispondente al 50% del valore determinato.*

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**

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

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. Lorefice Annarita.

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 F**.**

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

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Allego alla presente: verbale di sopralluogo, visura catastale storica, mappa catastale, planimetria catastale, Attestato di Prestazione Energetica, certificato di rinuncia all'eredità, distinta spese ed onorario, supporto informatico, ricevute della trasmissione tramite raccomandata della presente relazione di CTU.

Gela, settembre 2025

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Verbale di sopralluogo

Il giorno 20 del mese di giugno alle ore 16,00, il sottoscritto CTU nominato nell'esecuzione immobiliare 70/2023 tra MPS e [redacted], a seguito di avviso alle parti alle ore 16,00 si recava presso l'immobile oggetto di stima assieme all'Avv. Josefine Annunziata, custode dell'immobile, sito in Gela C/da Passo di Piazza, in catasto al foglio 241 Particella 134 sub 2-3. Sul posto è presente il sig. [redacted] figlio dei coniugi [redacted]. Alla costante presenza del sig [redacted] il sottoscritto ha preso visione dei luoghi ed accertato quanto necessario per rispondere ai quesiti del G.E. Alle ore 16:30 si chiudono le operazioni peritali riservandosi di ritornare sui luoghi per eventuali se necessarie verifiche. L.C.S.

Giovanni Antinoro

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE
Volontaria Giurisdizione

Il Funzionario AUPP Dott.ssa Grazia Caiola, vista l'istanza pervenuta in data 29/07/2025 Dal sig. Antinoro Giovanni Michele, nella qualità di ctu nominato nell'ambito del procedimento n. 70/2023 r.g.es. con decreto datato 16.04.2024, con la quale avanza richiesta di certificazione relativa alla presenza di rinuncia all'eredità dei beni del defunto [redacted] deceduto in data 04.08.2023.

viste le risultanze dei registri informatici SICID in uso nell'intestata Sezione;

certifica

che, è presente atto di rinuncia all'eredità sottoscritto in data 31/10/2023 iscritta al n. 624/2023 r.g.v.g. dai [redacted]

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla legge.

Gela lì, 31/07/2025

Funzionario Giudiziario Upp
Dott.ssa Grazia Caiola

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/06/2025**
Ora: **15:54:14**
Numero Pratica: **T78493/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **07/06/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2025

Dati identificativi: Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 281,21**
Rendita: **Lire 544.500**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: CONTRADA PASSO DI PIAZZA Piano T

Dati di superficie: Totale: **104 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **96 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO del 01/04/1986 in atti dal 25/03/1997 (n. 613A.1/1986)

Dati identificativi

Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139** Subalterno **2**
Partita: **22279**

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139**

Indirizzo

CONTRADA PASSO DI PIAZZA Piano T

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Dati di classamento

Rendita: **Euro 281,21**
Rendita: **Lire 544.500**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

CLASSAMENTO del 01/04/1986 in atti dal 25/03/1997 (n. 613A.1/1986)

Dati di superficie

Totale: **104 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **96 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/04/1986, prot. n. 613A

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1 [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
[redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/06/2025**
Ora: **15:54:25**
Numero Pratica: **T78513/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **07/06/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2025

Dati identificativi: Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139** Subalterno **3**

Classamento:

Categoria **F/5**[a)]

Indirizzo: CONTRADA PASSO DI PIAZZA Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/04/1986 in atti dal 28/08/1990 (n. 613A/1986)

Dati identificativi

Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139** Subalterno **3**
Partita: **22279**

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GELA (D960) (CL)**
Foglio **241** Particella **139**

Indirizzo

CONTRADA PASSO DI PIAZZA Piano 1

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Dati di classamento

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Categoria **F/5**[a)]

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

> Altre variazioni

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/04/1986 in atti dal 28/08/1990 (n. 613A/1986)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1 [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Visura telematica

Legenda

a) F/5: Lastrico solare

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DI NATALI SALVATORE Vis. tel.

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T78629/2025
7-Giu-2025 15:55:37

Comune: (CL) GELA
Foglio: 241

1 Particella: 139

Firmato Da: GIOVANNI MICHELE ANTINORO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

MODULARIO
F. rig. rend. 497

* Scala originale non disponibile. *

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

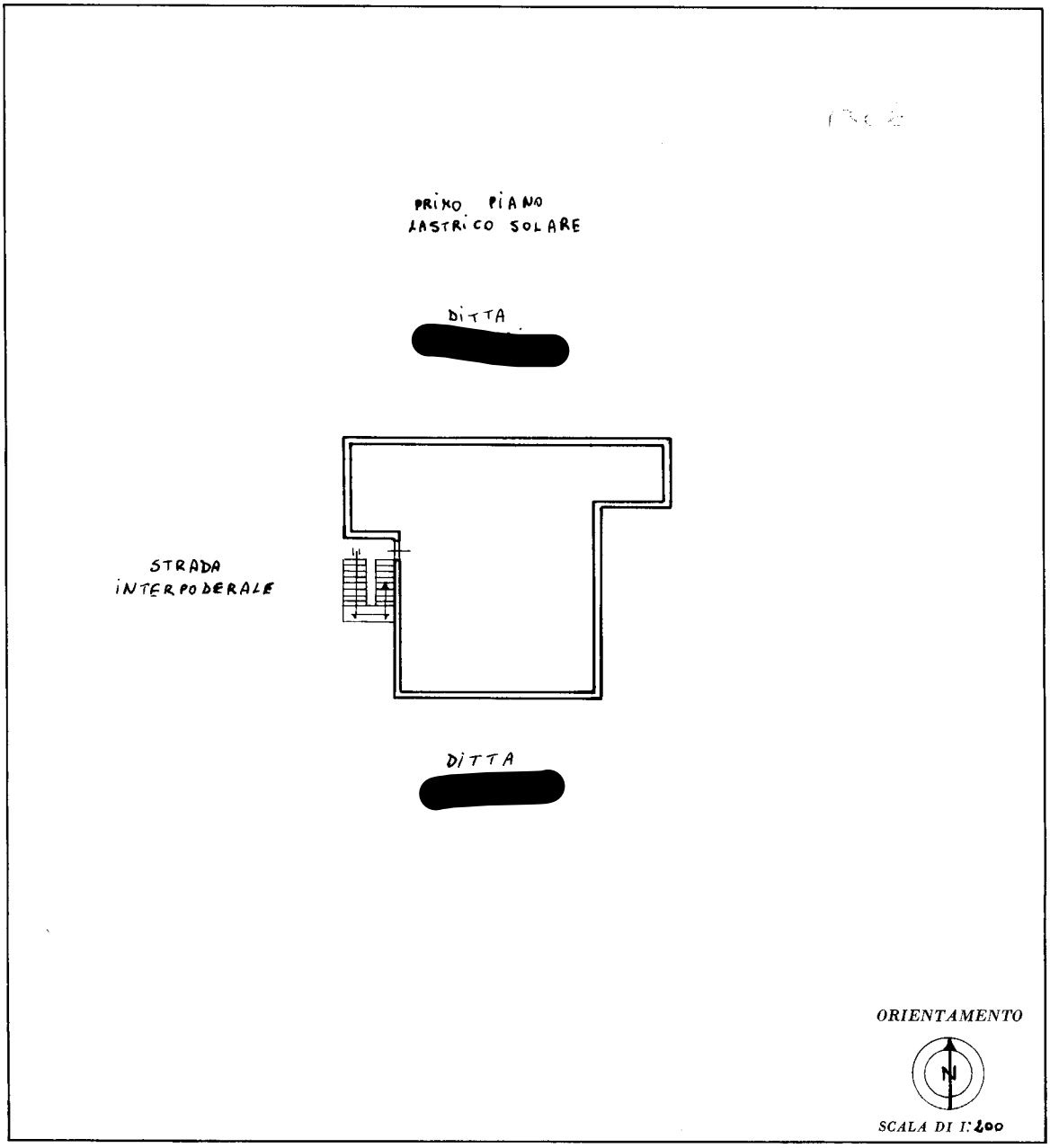
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GELA *Via* CONTRADA PASSO DI PIAZZA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 613/A	FOGLIO 241 PARTICELLA 139/3

Compilata dal ARCH. (Titolo, nome e cognome del tecnico) GUIDO SAVARINO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di CALTANISSETTA

DATA

Firma: Arch. Guido Savarino

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di GELA(D960) - < Foglio 241 - Particella 139 - Subalterno 3 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960
CONTRADA MICHELE DI NIMZIO Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

MODULARIO
F. - rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

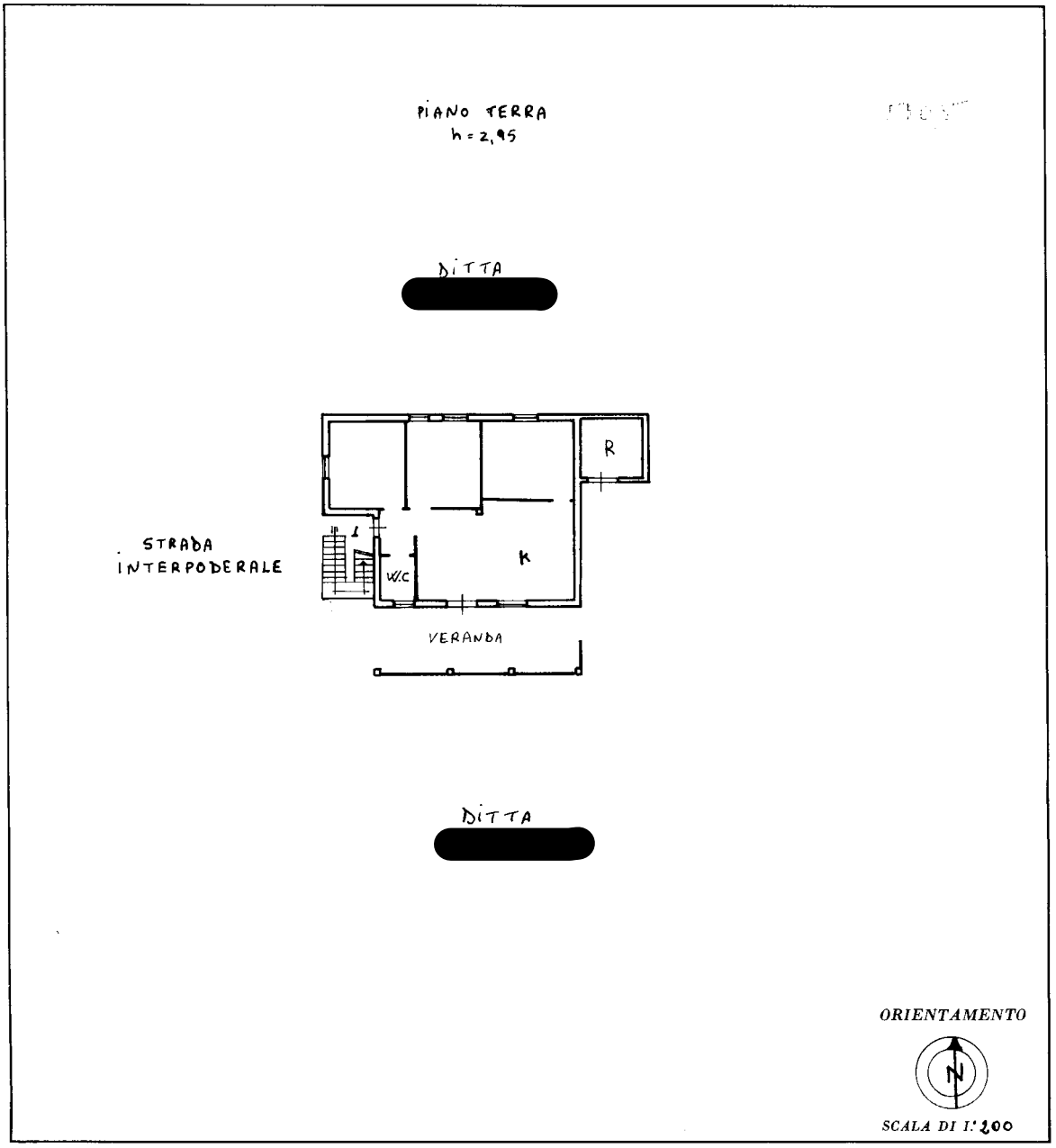
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GELA *Via* CONTRADA PASSO DI PIAZZA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FOGLIO 241
PROT. N° 6131/2	PARTICELLA 139/2

Compilata dal ARCH. (*Titolo, nome e cognome del tecnico*) GUIDO SAVARINO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di CALTANISSETTA

DATA

Firma: Arch. Guido Savarino

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2025 - Comune di GELA(D960) - < Foglio 241 - Particella 139 - Subalterno 2 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 374bcddebfdc406953fe443c9bdbb960

Ultima planimetria in atti