RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Tribunale di Gela – Sezione Civile – Proc. esecutiva immobiliare n. 66/2023 R.G.Es., Tribunale di Gela, promosso da [redacted]

Integrazione relazione di stima: modifica parziale Lotto 1 (escluso primo piano) – Nessuna variazione per il Lotto 2 (valida la relazione originaria)

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 18/07/2024 dal sig. Giudice per la causa iscritta al R.G. 66/2023 RG.Es. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, si pregia di esporre quanto segue.

Le operazioni peritali, come riportato nel verbale, si sono svolte nei giorni 5 e 12 agosto 2024.

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.

In riferimento all'udienza tenutasi in data 25/06/2025, nel corso della quale l'Ill.mo Giudice ha disposto che il sottoscritto CTU proceda alla revisione della stima degli immobili oggetto di causa, si precisa che la presente relazione modifica la precedente stima del Lotto 1, escludendo espressamente il primo piano del

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

fabbricato sito nel Comune di Niscemi (CL), Via Vito Schifani 16 (C.da Sperlinga snc), come indicato in udienza e risultante dagli atti del fascicolo. Si procede pertanto alla rideterminazione del valore degli immobili conformemente alle indicazioni impartite dal Giudice.

Per quanto riguarda il Lotto 2 (quota di 1/3 di proprietà indivisa di terreno agricolo), resta valida ed efficace la stima contenuta nella precedente relazione già agli atti del fascicolo, alla quale si deve fare esclusivo riferimento.

II. Risposte ai quesiti del mandato

- *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, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente 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;*
    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;*

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

La certificazione si riferisce ai coniugi [redacted], per il periodo compreso tra il 25 settembre 1996 e il 19 dicembre 2023.

Si conferma, pertanto, che la certificazione notarile sostitutiva depositata copre un periodo superiore a venti anni, calcolata retroattivamente rispetto ai dati di trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

I suddetti coniugi risultano in regime di comunione legale dei beni fino al 23 marzo 2022, data del decreto di omologa della separazione consensuale reso dal Tribunale di Gela, come da annotazione dell'Estratto di matrimonio allegato alla presente.

Il fabbricato è regolarmente accatastato.

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

1- quota di 1/2 della proprietà spettante al signor [redacted] dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Niscemi (CL) Via Vito Schifani n. 16, riportato in catasto foglio 36, particella 1083, subalterno 5, Categoria F/4; piano 2-3;

2- quota di [redacted] dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Niscemi (CL) Via Vito Schifani n. 16, riportata in catasto foglio 36, particella 1083, subalterno 16; Categoria C/6; classe 1, consistenza 109 mq; piano T;

I signori [redacted] a Niscemi (CL), coniugi in regime di comunione legale dei beni fino alla data del 23/03/2022, acquisiscono il possesso degli immobili descritti ai punti 1) e 2), con atto a rogito del notaio Dott. Filippo Ferrara in data 25 settembre 1996, contenente compravendita dai signori:

[redacted]

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanisetta Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanisetta in data 25 settembre 1996 ai nn. 9714/8492.

- *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;*

I beni oggetto di pignoramento consistono nella piena proprietà (1/1) di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Niscemi (CL), confinante a nord con Via Vito Schifani, a sud con Via Emanuela Loi, e a est e ovest con proprietà di terzi.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono così articolate:

1. **Immobile in fase di definizione**, ubicato al 2° piano e dotato di un lastrico solare al 3° piano. È registrato al catasto al foglio 36, particella 1083, subalterno 5, ed è classificato nella categoria F/4. L'accesso avviene attraverso una scala comune con ingresso da Via Vito Schifani 16.
2. **Locale autorimessa**, registrato al catasto al foglio 36, particella 1083, subalterno 16, classificato nella categoria C/6, classe 1. La consistenza è di 109 mq, con una superficie catastale di 124 mq. L'accesso principale avviene direttamente da Via Vito Schifani, mentre l'accesso secondario è tramite la scala comune con ingresso da Via Vito Schifani 16.

NOTE:

Nota 1: nell'atto di pignoramento è riportato anche l'immobile identificato al Catasto dei Fabbricati, comune di Niscemi, al Foglio 36, particella 1083 sub.1, si evidenzia che il sub 1 è stato soppresso ed ha originato e/o variato l'immobile sopra descritto al punto 2, ovvero Foglio 36 Particella 1083 Subalterno 16.

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

Nota 2: nell'atto di pignoramento è riportato anche il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di Niscemi, con Foglio 36, particella 1083, che corrisponde al terreno su cui insiste il fabbricato precedentemente descritto.

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

  - ✓ IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Gela con atto giudiziario, in data 21 aprile 2022, per la somma di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero) a garanzia del capitale di Euro 5.181,00 (cinquemilacentottantuno virgola zero), gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 1) e 2), a favore della [redacted] Niscemi (CL), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanisetta - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanisetta in data 12 aprile 2023 ai nn. 4243/234;
  - ✓ VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela, in data 20 ottobre 2023, gravante sugli immobili, sopra descritti ai punti 1) e 2), a favore della [redacted] nata il 22 febbraio 1967 a Niscemi (CL), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanisetta Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanisetta, in data 23 novembre 2023 ai nn. 12960/10803

- *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

  Non applicabile

- *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*

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, i signori [redacted] a Niscemi (CL), risultavano intestatari degli immobili oggetto di pignoramento descritti ai punti 1) e 2), con piena proprietà (1/1), in forza dell'atto di vendita rogato dal notaio Dott. Filippo Ferrara in data 25 settembre 1996.

Tale atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta, in data 25 settembre 1996 ai nn. 9714/8492.

- *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:*

A seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Niscemi, per i fabbricati oggetto di pignoramento descritti nei punti 1 e 2, si riferisce quanto segue:

1. Immobile descritto al punto 1

L'immobile, sito in Via Vito Schifani n. 16, ubicato al 2° piano e dotato di un lastrico solare al 3° piano, risulta oggetto di un'istanza di condono edilizio presentata in data 17/02/1995, Prot. 4076, ai sensi della Legge 724/1994 e successive modifiche e integrazioni.

2. Immobile descritto al punto 2

L'immobile, sito in Via Vito Schifani n. 16, al piano terra (PT), risulta oggetto di un'istanza di condono edilizio presentata in data 07/08/1986, Prot. 15136, ai sensi della Legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

Le istanze di condono edilizio relative agli immobili sopra descritti risultano ancora in fase di definizione presso il Comune di Niscemi. Pertanto, per il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria, sarà necessario:

- Integrare la documentazione richiesta dagli uffici competenti.
- Provvedere al pagamento degli eventuali oneri residui.

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili e in via approssimativa, si stima che per completare le procedure di sanatoria e ottenere le Concessioni Edilizie in Sanatoria per i suddetti immobili, le spese tecniche e amministrative complessive ammontino a circa 20.000,00 euro.

Gli immobili descritti ai punti 1 e 2 risultano non conformi alle vigenti norme urbanistico-edilizie. Tuttavia, essi risultano suscettibili di sanatoria, previa regolarizzazione delle istanze già presentate, completamento della documentazione necessaria e pagamento degli oneri dovuti.

- *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;*

L'immobile al piano terra è attualmente occupato in comodato d'uso e viene utilizzato come garage per motocicli, mentre il secondo piano è allo stato grezzo, privo di finiture.

- *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.);*

1- L'immobile al secondo piano, è accessibile da via Vito Schifani n. 16 attraverso il vano scala, si presenta completamente allo stato grezzo, privo di impianti e in pessimo stato di conservazione, con il solaio di copertura ammalorato e sfondellato. La superficie lorda di questo piano è di 125 m², e il

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

vano scala che collega il primo e il secondo piano è parzialmente rifinito.

Il terzo piano è costituito da un lastrico solare con superficie lorda di 125 m², accessibile tramite il suddetto vano scala anch'esso parzialmente rifinito

2- L'immobile al piano terra ha una superficie di 109 m² e una superficie catastale di 124 m². È destinato ad autorimessa. L'ingresso principale si affaccia direttamente su via Vito Schifani attraverso una grande porta in ferro, mentre un accesso secondario è possibile tramite una porta interna che collega al vano scala con accesso sempre in via Vito Schifani 16. Internamente, l'immobile è parzialmente rifinito, con una parete ancora allo stato grezzo, ed è dotato di impianto elettrico.

Gli esterni del fabbricato si presentano allo stato grezzo ma in discreto stato di conservazione.

- *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 eventuali spese condominiali insolute;*

Per la valutazione degli immobili, sono state considerate le più recenti offerte di vendita di proprietà con caratteristiche simili, rilevate sul mercato immobiliare di Niscemi. In particolare, è stata presa in esame la zona in cui si trova l'immobile, confrontando il prezzo richiesto per beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Fabbricato a tre elevazioni fuori terra

Dalle rilevazioni effettuate, è emerso che i valori di mercato nella zona risultano i seguenti: € 500,00 al metro quadrato di superficie lorda per l'autorimessa al piano terra, € 300,00 al metro quadrato per il secondo piano allo stato grezzo, e € 80,00 al metro quadrato per il lastrico solare al terzo piano. Quindi si ha:

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

m^2 124,00 x € 500,00/m^2=	€ 62.000,00	(per l'autorimessa p.t.)
m2 125,00 x € 300,00/m^2=	€ 37.500,00	(per l'immobile grezzo al 2° p.)
m^2 125,00 x € 80,00/m^2=	€ 10.000,00	(per il lastrico solare)
	TOT. € 109.500,00	

Per l'immobile, considerato come un unico lotto, è necessario sottrarre dalla cifra il costo per la regolarizzazione delle istanze di sanatoria dell'intero fabbricato, stimato in circa € 20.000,00. Pertanto, il calcolo risulta come segue:

€ 109.500,00 (valore immobile) –
€ 20.000,00 (per regolarizzazione "Sanatoria fabbricato") =
€ 89.500,00 (valore del bene valutato al netto delle spese)
che si approssima a 90.000,00 euro

Valore del bene pignorato € 90.000,00
(diconsi euro novantamila/00)

- *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;*

Considerato il valore di stima, nonché l'ubicazione e la destinazione d'uso dei beni, si è ritenuto opportuno accorparli in un unico lotto, denominato *Lotto 1*, composto dal piano terra, dal secondo piano e dal lastrico solare sito al terzo piano, come descritti ai punti 1) e 2) della presente relazione.

Lotto 1:

Il Lotto 1 riguarda l'intera proprietà 1/1 di due unità immobiliari facenti parte un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, situato nel Comune di Niscemi (CL) in Via Vito Schifani 16. Le unità oggetto di stima sono le seguenti:

- **Unità immobiliare al piano terra**, adibita ad autorimessa, realizzata in assenza di titolo abilitativo e per la quale è stata presentata istanza di sanatoria. Censita al Catasto Fabbricati - Foglio 36, Particella 1083, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 1, con una consistenza di 109 mq e una superficie catastale di 124 mq.

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

- **Unità immobiliare al secondo piano**, allo stato grezzo, anch'essa realizzata abusivamente e oggetto di istanza di sanatoria. Censita al Catasto Fabbricati - Foglio 36, Particella 1083, Subalterno 5, Categoria F/4, con un lastrico solare al terzo piano.

Lotto 1: Valore del bene pignorato: € 90.000,00

- *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;*

Vedasi documentazione fotografica e planimetrie allegate;

- *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;*

Non applicabile

- *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;*

Poiché trattasi di vendita tra privati, i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'I.V.A.;

- *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;*

Si precisa quanto segue:

Nota 1: nell'atto di pignoramento è riportato anche l'immobile identificato al Catasto dei Fabbricati, comune di Niscemi, al Foglio 36, particella 1083 sub.1, si evidenzia che il sub 1 è stato soppresso ed ha originato e/o variato l'immobile sopra descritto al punto 3, ovvero Foglio 36 Particella 1083 Subalterno 16.

Nota 2: nell'atto di pignoramento è riportato anche il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di Niscemi, con Foglio 36, particella 1083, che corrisponde al terreno su cui insiste il fabbricato precedentemente descritto.

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

III. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore degli immobili pignorati ammonta a:

Lotto 1: Valore del bene pignorato: € 90.000,00

Totale importo beni pignorati = **€ 90.000,00 (euro novantamila)**

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, 22/07/2025 Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624