

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 - Gela - (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato digitalmente da:

LATONE SALVATORE

Firmato il 23/06/2022 13:17

Seriale Certificato: 83758039256162451518540167033943329065

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 39/2020 promossa [REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 13/01/2022 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *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;*
- b) *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;*

riscaldamento, ma solo un condizionatore. All'appartamento si accede dall'androne condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo granito e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola, idropittura e riporti in carta da parati; la ringhiera è in elementi in alluminio anodizzato bronzato; anche il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato bronzato e vetri. I balconi risultano completamente rifiniti con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in ferro (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

Il bene confina a sud con la via Mantova da cui si accede, a ovest con la via Zanardelli, a nord in parte con area libera soprastante a fabbriche di [redacted] e in parte con fabbricato di proprietà [redacted] e a est in parte con vano scala condominiale e in parte con fabbricato di proprietà [redacted].

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [redacted].

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato [redacted] per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di donazione del 06 giugno 2006, rep. n° 36956/20138 Notaio [redacted] già da Niscemi (CL), trascritto a Caltanissetta il 07 giugno 2006 ai nn. [redacted] da potere dei [redacted].

[redacted], in ragione di $\frac{1}{2}$ per ciascuno in quota indistinta e indivisa; con tale atto di donazione il bene veniva acquistato dal [redacted] quale bene personale ai sensi dell'art. 179, co. 1, lett. b) del codice civile.

Ai sigg.ri [redacted] bene, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 05 gennaio 1963 a rogito del Notaio [redacted] da Gela, trascritto a Caltanissetta il 28 gennaio 1963 ai [redacted].

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di una piccola risega di forma rettangolare, posta a nord-est dell'appartamento a ridosso del vano scala condominiale e all'interno del vano senza aperture; tale risega, avente misure in pianta pari 0,55*1,45 ml., dovrebbe essere eliminata dalla consistenza dell'appartamento. **Si consiglia aggiornamento catastale.**

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Caltanissetta in data 19 aprile 2010 ai n.ri 5854/1304 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale, contro il predetto [redacted] ed a favore della

██████████
██████████),
██████████), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva
proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 1
aprile 2010 nn. 9779/4570 di repertorio Notaio ██████████
concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di:

1. restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data
13 gennaio 2014 ██████████ in dipendenza di scrittura privata autenticata
in data 2 dicembre 2013 ██████████ di repertorio Notaio ██████████
██████████ di Sommatino (CL);
 2. modifica delle condizioni di rimborso mutuo in data 6 aprile 2016 ai n.ri
3178/210, in dipendenza di atto in data 10 marzo 2016 n. 3343/2168 di
repertorio Notaio ██████████
- **Pignoramento** trascritto a Caltanissetta in data 25 agosto 2020 ██████████
contro il predetto ██████████ ed a favore della
██████████, con sede in Milano, Codice Fiscale ██████████
gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato con corte
di pertinenza, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene oggetto di causa è stato edificato in
assenza di concessione edilizia; per la sua regolarizzazione è stata presentata, al
Comune di Gela, domanda di condono edilizio prot. n. ██████████ dal
██████████. Tale istanza è stata esitata favorevolmente dal Comune di Gela che ha
rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1078 del 18/06/2007. Gli elaborati
grafici autorizzati con il provvedimento sopra indicato riportano lo stato dei luoghi
attuale.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come
dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato ██████████ è occupato
dallo stesso per le esigenze del proprio nucleo familiare.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può
essere così indicato: "Appartamento sito in Gela (CL), con ingresso dalla via
Mantova n° 30, piano terzo, avente superficie lorda di mq. 74,00 circa e balconi
per mq. 9,60 circa".

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 55.000,00
(Euro cinquantacinquemila/00).
Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene
conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati
oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato
presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca
dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in
generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione
d'uso. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile
valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [REDACTED].

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2020 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° [REDACTED], si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 20220621-085007-06019/2022 del 21/06/2022, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "D".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Vano sito in Gela (CL) nella via Francesco Crispi n° 235, piano terra, meglio distinto in catasto al foglio 183 particella 973 sub 1.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 183, part.IIa 973, sub 1, cat. A/5, classe 5, consistenza 1,0 vani, Rendita € 33,36.

a) **Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un vano utilizzato a deposito, avente superficie lorda pari a mq 40,00 circa con altezza utile pari a 3,35 ml. Il vano si presenta realizzato in muratura portante con tetto in latero cemento. Gli interni sono parzialmente rifiniti con il solo traversato di malta di cemento e con pavimentazione in marmette di scaglie di marmo e cemento. E' presente un piccolo vano posto sotto la scala di accesso ai piani superiori. Gli infissi esterni sono in legno con scurini, di vecchia fattura (vedi foto n° 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Il bene confina a nord con la via F. Crispi da cui si accede, a ovest con vano scala di accesso ai piani superiori, a sud con fabbriche di proprietà [redacted], a est con proprietà di [redacted].

b) **Proprietà del bene** – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato [redacted] nato a Gel [redacted]

c) **Provenienza del bene** – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato [redacted] per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di compravendita del 01 aprile 2010, rep. n° 9778/4569 Notaio [redacted] (CL), trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 [redacted], da potere del sig. [redacted] con tale atto di vendita il bene veniva acquistato dal [redacted] (in regime di comunione legale dei beni) quale bene personale ai sensi dell'art. 179, co. 1, lett. b) del codice civile.

Al sig. [redacted]

- per la quota di 2/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte della sig.ra [redacted], apertasi il 20 novembre 1995, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 20 maggio 1996 al n° 474 vol. 159/96 e trascritta a Caltanissetta il 17 settembre 2008 ai nn° [redacted], il sig. [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. n° [redacted] in notaio [redacted] (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 1/15 indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù della successione in morte del [redacted], apertasi il 31 marzo 1998, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gela il 29 settembre 1998 al n° 904 vol. 161 e trascritta a Caltanissetta il 13 febbraio 2003 ai nn° [redacted] il sig. [redacted] accettava tacitamente la predetta eredità con atto del 01 aprile 2010, rep. n° 9778/4569 in notaio [redacted] di Riesi (CL) trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 a [redacted] quale accettazione tacita;
- per la quota di 4/5 (12/15) indistinta e indivisa, era pervenuto in virtù dell'atto di

cessione di diritti reali a titolo gratuito del 31 luglio 2008 rep. [redacted]
Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi, trascritto a Caltanissetta il 04 agosto
2008 ai [redacted] da potere delle sig.re [redacted] nata a Gela [redacted]

Alle sig.re [redacted] il bene
in ragione della quota di 1/5 (3/15) per ciascuno in quota indistinta e indivisa era
prevenuto in virtù della successione in morte della [redacted] già sopra
citata.

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione
prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l’Agenzia del
Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell’accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria
catastale riporta, in grandi linee, le consistenze riscontrate sui luoghi, anche se
l’elaborato grafico agli atti dell’Agenzia delle Entrate non è perfettamente visibile in
quanto ottenuto per digitalizzazione dell’elaborato cartaceo. Nella visura catastale
viene riportato come dato di superficie “131,00 mq” nettamente superiore alla
consistenza riscontrata sui luoghi. **Si consiglia aggiornamento catastale.**

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla
dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la
trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Caltanissetta in data 19 aprile 2010 ai n.ri
5854/1304 per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila e zero
centesimi), di cui Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) in linea capitale,
contro il predetto signor [redacted] ed a favore della
[redacted], con sede in Sommatino (CL),
Codice Fiscale 01438930859, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva
proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 1
aprile 2010 [redacted] di repertorio Notaio [redacted] di Riesi (CL),
concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di:
 1. restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data
13 gennaio 2014 ai n.ri 206/22, in dipendenza di scrittura privata autenticata
in data 2 dicembre 2013 [redacted] di repertorio Notaio Cecilia Claudia
Romano di Sommatino (CL);
 2. modifica delle condizioni di rimborso mutuo in data 6 aprile 2016 ai n.ri
[redacted] in dipendenza di atto in data 10 marzo 2016 n. 3343/2168 di
repertorio Notaio [redacted] di Caltanissetta;
- **Pignoramento** trascritto a Caltanissetta in data 25 agosto 2020 ai n.ri 8482/5377
contro il predetto signor [redacted] ed a favore della
[redacted], con sede in Milano, Codice Fiscale [redacted]
gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato con corte
di pertinenza, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

3) Appartamento per civile abitazione sito in Gela con ingresso dalla via Francesco Crispi n° 233, meglio distinto in catasto al foglio 183 particella 973 sub 6, graffato con la particella 1485 sub 2, piano primo.

Dati catastali: NCEU del Comune di Gela - foglio 183, part.lla 973, sub 6, graffata part. 1485 sub 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, Rendita € 130,15.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via F. Crispi n° 233. Il bene è utilizzato ad ufficio, e ha superficie lorda pari a mq 45,00 circa, con balcone della superficie di mq. 3.10 circa. Il fabbricato si presenta realizzato in muratura portante con solai in latero cemento. I prospetti esterni dell'immobile sono in parte allo stato grezzo ed in parte rifiniti con gli strati di rito ma con rifiniture datate nel tempo. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio e un corridoio; è presente un piccolo vano avente superficie pari a circa 2,00 mq posto esternamente all'appartamento e con accesso dal vano scala (distinto in catasto alla particella 1485 sub 2). L'appartamento presenta affacci sul lato nord (via F. Crispi) e sul lato est. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completati pittura idrosolubile. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, di vecchia fattura, completi di avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico è completo di lavabo e vaso igienico e presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento, ma solo un condizionatore. All'appartamento si accede dalla scala condominiale con pavimentazione in elementi di scaglie di marmo e cemento e pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola e idropittura; il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in legno. I balconi risultano completamente rifiniti con pavimentazione in ceramica e con ringhiera in ferro (vedi foto n° 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33). Il bene confina a nord con la via F. Crispi da cui si accede, a ovest in parte con vano scala di accesso ai piani superiori e in parte con area libera soprastante a proprietà di aventi causa di [REDACTED] a sud con fabbriche di proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED].

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato sig. [REDACTED] nato a Gela [REDACTED] l. fisc. [REDACTED].

c) Provenienza del bene – Come si evince dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. allegata agli atti di causa, il bene è pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] nato a Gela [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per l'intero e come bene personale, in virtù dell'atto di compravendita del 01 aprile 2010, rep. n° [REDACTED] Notaio [REDACTED] da Riesi (CL), trascritto a Caltanissetta il 19 aprile 2010 ai nn° [REDACTED] di [REDACTED] con tale atto di vendita il bene veniva acquistato da [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni) quale bene personale ai sensi

superficie lorda di mq. 45,00 circa e balconi per mq. 3,10 circa”.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione d'uso. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà, per l'intero e come bene personale, dell'esecutato sig. [REDACTED]

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2020 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui al [REDACTED] del 25/08/2020, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 20220621-085007-06042/2022 del 21/06/2022, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la “D”.

