

Arch . Livio Ficarra

LFSN

Viale Regina Elena, 18
93013 Mazzarino (CL), Italia
t. +39 (0934) 1900859
f. +39 (0934) 1900859

livioficarra@lfsn.it - livio.ficarra@archiworldpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione n. 97/2010 instaurata presso il Tribunale ordinario di Gela,
promossa da [REDACTED]



TRIBUNALE DI GELA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.97/2010 G.E. Dottoressa Chiara Raffiotta



contro:



promossa da:



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Livio Ficarra, con studio in Mazzarino in Viale Regina Elena, 18 in data 08/07/2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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;
- c)** accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** 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 e redazione;
- f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** 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, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** 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;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, 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.);
- k)** 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 ;



- l)** 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;
- m)** alleggi 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;
- n)** 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;
- o)** 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;
- p)** 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;



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Nell'udienza del 08/07/2011 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Chiara Raffiotta, nominava il sottoscritto Arch. Livio Ficarra, con Studio Tecnico in Mazzarino, Viale Regina Elena n. 18, consulente tecnico per la stima dei beni pignorati e situati nel Comune di Gela. Il CTU ha adempito all'incarico datogli recandosi direttamente presso l'immobile per effettuare il sopralluogo e ricercando tutta la documentazione relativa al fabbricato presso l'ufficio tecnico del comune di Gela e presso l'agenzia del territorio di Caltanissetta.

La redazione di questo elaborato ha richiesto tempi prolungati e maggiori sforzi da parte del CTU a causa della iniziale difficoltà ad entrare in contatto con l'esecutato, della necessità di aggiornamento della documentazione catastale e della complessa situazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico

OPERAZIONI EFFETTUATE

- A) Comunicazione al debitore a mezzo lettera raccomandata a.r.;
- B) Visure catastali ed ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta;
- C) Aggiornamento atti catastali, con presentazione delle planimetrie;
- D) Accertamenti relativi alle Concessioni Edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela;
- E) Sopralluogo presso l'immobile pignorato, situato nel Comune di Gela;
- F) Redazione della presente relazione di stima
- G) Invio di copia della presente relazione alle parti per P.E.C. o a mano.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 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;

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una porzione di un fabbricato ad uso abitativo che si trova in:

- Comune: Gela
- Via: Vicolo Imperia n. 4
- Piano: Terzo e Quarto

così composto:

- L'immobile sorge in una area, accessibile sia ai pedoni che ai mezzi meccanici, sita nel centro storico del comune di Gela in zona A1 del P.R.G. in vigore all'interno del piano particolareggiato A1.1.

Dal punto di vista morfologico il fabbricato, posto ad angolo tra la via Filippo Morello e La via Cairoli, ha forma ad "L" ed è disposto su quattro piani; l'appartamento di proprietà del ████████ occupa gli ultimi 2 piani mentre i piani inferiori sono occupati da uno studio Legale.

I lati Ovest e Nord-Est confinano con altri corpi di fabbrica fino al terzo piano, mentre al 4 piano l'edificio è libero sui 4 lati, l'accesso principale si ha dal n. 4 del Vico Imperia.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato risulta avere struttura portante in muratura e solai in laterocemento; sono presenti alcune strutture trave-pilastro in c.a. I prospetti dei primi due piani sono ad intonaco grezzo mentre quelli dei piani superiori sono completi di strato di finitura, di recente fattura, e presentano inoltre elementi decorativi in pietra. Il vano scala comune ha livello di finitura e stato di conservazione discreti.

L'appartamento oggetto della presente relazione occupa il terzo piano del fabbricato, realizzato negli anni '60, ed il quarto che consiste in un lastrico solare parzialmente coperto da una struttura di nuova realizzazione.

Il terzo piano, risistemato di recente, per quanto riguarda le finiture è di buona fattura e pressoché completo; per quanto riguarda la dotazione impiantistica, pur risultando predisposti, non sono funzionanti gli impianti di climatizzazione e riscaldamento. Lo stato di conservazione, all'infuori di sporadiche tracce di umidità è ottimale.

L'accesso all'appartamento avviene da una porta posta al centro del lato ovest, il primo ambiente che si incontra è il disimpegno della zona giorno (1) da cui si accede al salotto (2) ed alla cucina (3). Una porta posta di fronte a quella di ingresso immette nel disimpegno della zona notte (4) da cui si accede alle camere da letto (5) e (6) ed al WC (7). Il quarto piano è comunicante con la cucina ed allo stato attuale è accessibile soltanto tramite una scaletta mobile; sono presenti 2 vani principali (10) e (11) ed un piccolo vano (12) presumibilmente destinato ad essere utilizzato come lavanderia. Dal vano 1 (10) si accede alla terrazza 1 (13) mentre alla terrazza 2 (14) si accede dal vano 2 (11).

Tutte le pareti del terzo piano sono rifinite a gesso e tinteggiate o rivestite, alcuni locali sono controsoffittati; gli attacchi a soffitto sono rifiniti con cornici in gesso. Il pavimento è in piastrelle in ceramica di medioformato. L'appartamento è dotato di predisposizioni per impianto di riscaldamento e di climatizzazione autonomi, è collegato alla rete idrica comunale. Non è presente l'allaccio alla rete di distribuzione del gas

metano. Gli infissi e gli oscuramenti sono in legno e alluminio, le porte sono in legno. I balconi (8) e (9) e le terrazze sono interamente piastrellati.

Per quanto riguarda il quarto piano la copertura è in legno, le perimetrazioni sono realizzate in muratura, intonacata e tinteggiata, per un'altezza di ca. 105 cm e con serramenti in vetro e alluminio nella restante parte.

Descrizione puntuale degli ambienti:

(1) DISIMPEGNO ZONA GIORNO: superficie netta ca. 6,0mq. Pavimentazione in ceramica. Ha accesso dal vano scala sul lato ovest. Dal lato nord si accede al disimpegno della zona notte attraverso una porta in legno a due ante in legno e vetro. A nord si ha l'accesso alla cucina a sud-ovest quello al salotto.

(2) SALOTTO: Superficie netta ca. 20,5mq, altezza netta 3,04m. L'accesso si ha dal lato sud ovest del disimpegno della zona giorno. La pavimentazione, uguale per tutti gli ambienti, è in ceramica, le pareti sono rivestite da carta da parati e si raccordano al controsoffitto per mezzo di una cornice di gesso. Sulla parete sud è presente una portafinestra che dà sul balcone (8).

(3) CUCINA: è l'ambiente più esteso del piano terzo e comprende al suo interno lo spazio verticale di collegamento al quarto piano (vedi foto 3B), fatta eccezione per questa area l'altezza dell'ambiente è di 3,24m. Pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. La zona cottura, rivestita in ceramica per un'altezza di ca. 2,4mm occupa la parete nord, nell'angolo nord-ovest è presente una finestra che dà sull'esterno mentre su quello sud-ovest c'è una finestra che si affaccia sul vano scala comune.

(4) DISIMPEGNO ZONA NOTTE: Superficie netta ca. 8,5mq. Pavimentazione in ceramica, pareti rivestite con carta da parati, soffitti e pareti raccordati con cornici in gesso. Questo ambiente di forma irregolare funge da raccordo tra la zona giorno e la zona notte.

(5) CAMERA LETTO: Superficie netta ca. 13,5mq, altezza netta 2,94m. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rivestite da carta da parati e si raccordano al controsoffitto per mezzo di una cornice di gesso. Sulla parete sud è presente una portafinestra che dà sul balcone (8).

(6) CAMERA LETTO: Superficie netta ca. 20,0mq, altezza netta 2,94m. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rivestite da carta da parati e si raccordano al controsoffitto per mezzo di una cornice di gesso. Sulla parete sud è presente una portafinestra che dà sul balcone (8).

(7) WC: Superficie netta ca. 7,5mq, altezza netta 3,18m. L'accesso si ha dal lato est del disimpegno della zona notte. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. 250 cm la parte superiore ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati e presentano cornici in gesso decorative. Sono presenti lavabo, bidet, WC e doccia. Sulla parete est è presente una portafinestra che dà sul balcone (9).

(8) E (9) BALCONI: I due balconi sommano una superficie complessiva di ca 8,0mq, hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro.

(10) VANO 1 (11) VANO 2: L'accesso al quarto piano si ha, nel vano 1, dalla cucina per mezzo di una scaletta. La copertura in legno ha un'unica falda e l'altezza interna va da 2,50m sul lato sud a 3,08m sul lato nord. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di vario formato, I muri perimetrali sono alti ca. 1,05m, sono intonacati e tinteggiati e sono ricoperti da una soglia in materiale lapideo. Lo spazio tra i muri e la copertura è chiuso tramite serramenti in vetro e alluminio. Il vano 1 (10) ha una superficie netta di ca. 41mq, dal fronte sud, tramite una porta scorrevole a 2 ante si accede alla terrazza 1 (13). Nell'angolo nord-ovest del vano 1 (10), in corrispondenza del vano scala comune, sono stati realizzati un lucernaio (vedi foto 10B) a soffitto (serramento) ed uno a pavimento (pavimentazione in vetro). Il vano 2 (11) ha una superficie di ca. 10,5mq, dal fronte nord si accede alla terrazza 2 (14). I muretti perimetrali dei vani 1 e 2 presentano segni di umidità dovuti ad infiltrazione di acqua dai serramenti.

(12) VANO 3: Superficie netta ca. 5,0mq. L'accesso si ha dal lato ovest del vano 2, all'ingresso dell'ambiente, incompleto e presumibilmente destinato a diventare una lavanderia, è presente un gradino per cui la quota di pavimento di questo ambiente è ca. 15 cm più alta di quella del piano. La pavimentazione è in ceramica, le pareti in muratura sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. 250 cm.

(13) TERRAZZA 1 (14) TERRAZZA 2: Le due terrazze sommano una superficie netta complessiva di ca 55,5mq, hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro intervallate da pilastri in muratura.

• Il tutto per una superficie commerciale di mq. 158,2 così calcolati:

- abitazione p3 mq. 118,8 _____ pari a 1/1 = mq. 118,8 _____;
- balconi p3 mq. 8,0 _____ pari a 1/4 = mq. 2,0 _____;
- zona coperta p4 mq. 63,3 _____ pari a 35/100 = mq. 22,2 _____;
- terrazze p4 mq. 61,0 _____ pari a 1/4 = mq. 15,3 _____;
- Vano scala comune mq. 13,4 * 1/2 _____ pari a 3/4 = mq. 2,8 _____;

Gli immobili che andranno a formare un unico lotto di vendita "lotto 1", siti nel comune di Gela, sono censiti al N.C.E.U.

- al foglio 253 particella 228 sub 17, cat. A/3, cl. 2,
rendita catastale 383,47 EURO.

QUESITO 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;

L'immobile risulta essere di proprietà del _____ per la quota di 1/1

QUESITO c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

L'immobile è stato venduto all'esecutato dal precedente proprietario, _____ nato a Gela (CL) il _____, con Atto tra Vivi - Compravendita del 31/10/2003. Il dott. _____ ha ricevuto l'immobile in donazione dalla madre _____ in data 10/05/1990. La signora _____ è titolare della Autorizzazione alla costruzione dell'immobile in oggetto rilasciata dal sindaco del comune di Gela il 14/08/1959

QUESITO d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

-

QUESITO e) 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;

Si è reso necessario aggiornare le situazione catastale dell'immobile con una variazione catastale presentata all'agenzia del territorio di Caltanissetta in data 24/11/2011. Protocollo CL0132627. Con tale procedura è stata aggiornata la planimetria del terzo piano ed è stata inserita ex-novo quella del quarto.

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

Non risultano esistere ulteriori formalità rispetto a quelle indicate nella documentazione allegata al pignoramento

QUESITO g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

L'immobile sorge in una area, accessibile sia ai pedoni che ai mezzi meccanici, sita nel centro storico del comune di Gela in zona A1 del P.R.G. in vigore all'interno del piano particolareggiato A1.1. Non trattandosi di immobile di rilievo storico valgono le normali prescrizioni previste dallo strumento urbanistico comunale per il tessuto urbano del centro storico (zona A1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO h) *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:*

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento, è stato realizzato con edificazioni succedutesi nel tempo. Il documento più vecchio reperito presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Gela riguarda l'autorizzazione alla demolizione del secondo piano di un edificio preesistente ed all'ricostruzione di secondo piano, terzo piano e lastrico solare. Tale autorizzazione è stata rilasciata alle ditte [REDACTED] e [REDACTED] dal sindaco del comune di Gela il 14/08/1959.

Nel 2004 la ditta [REDACTED] chiede ed ottiene l'Autorizzazione:

- in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per avere apportato modifiche interne al terzo piano
 - ai sensi dell'art. 5 della L. 47/85 per realizzare una tettoia con struttura precaria sul lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato, modifiche interne del terzo piano, manutenzione straordinaria dei prospetti.
- Tale autorizzazione viene rilasciata dal comune di Gela con il n.2218 del 06/07/2004.

In seguito la ditta [REDACTED] ha presentato, in data 21/04/2005, richiesta di variante in corso d'opera all'autorizzazione di cui sopra per la realizzazione di un foro sulla tettoia al fine di dare luce diretta al corpo scala attraverso il lucernario esistente.

Si rileva che durante le lavorazioni è nato un contenzioso con l'occupante dei piani inferiori del fabbricato per la chiusura del lucernario.

In data 21/09/2006 il tecnico istruttore richiedeva alla ditta [REDACTED] l'integrazione della documentazione presentata per la variante. Non è stato reperito alcun documento successivo a tale data.

Da quanto detto sopra la situazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, seppur risolvibile, risulta complessa.

In primo luogo va detto che non esiste un comunicazione di fine lavori per cui il titolo autorizzativo allo stato attuale risulta scaduto ed in ogni caso si andrà in contro ad una sanzione amministrativa.

In secondo luogo, per quanto riguarda il terzo piano, sono presenti delle difformità rispetto a quanto autorizzato quindi i lavori andranno regolarizzati secondo l'art. 13 della L.37/85 e s.m.i. Si ritiene inoltre chesi renderà necessaria la verifica delle strutture in calcestruzzo realizzate e la eventuale redazione del certificato di idoneità statica.

Infine, per quanto riguarda il lastrico solare, la copertura è stata realizzata secondo gli elaborati grafici presentati con la richiesta di variante non approvata; inoltre l'originale tettoia è stata chiusa sui lati con la struttura descritta in precedenza (muretto + serramento). Per regolarizzare tale situazione si potrà procedere richiedendo una concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.37/85, per cui probabilmente si renderebbe necessario riportare lo stato dei luoghi ad una semplice copertura a tettoia. Si potrebbe, in alternativa, valutare la possibilità di far rientrare tale "veranda" nelle previsioni dall'art. 20 legge 4/2003, ma a condizione di modificare quanto realizzato in termini costruttivi (per rispondere alla definizione di "struttura precaria" prevista dalla legge), dimensionali (la dimensione massima prevista è di 50mq) e previa verifica dell'applicabilità di tale strumento nel contesto in cui si andrebbe ad operare.

La spesa massima da corrispondere all'amministrazione per la copertura delle verande ai sensi di tale legge sarebbe di 2500,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO i) *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;*

I beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultano essere occupati dal debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, 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.);

Trattasi di appartamento in condominio, sito nel centro storico del comune di Gela in una area, accessibile sia ai pedoni che ai mezzi meccanici. La consistenza dell'appartamento è di 7,5 vani catastali, la destinazione d'uso è residenziale. L'appartamento in oggetto occupa l'intero terzo piano del fabbricato ed il lastrico solare parzialmente coperto da una veranda di recente realizzazione. Il terzo piano è stato costruito negli '60, ma l'immobile oggetto del pignoramento risulta essere stato ammodernato a partire dal 2004.

QUESITO k) 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

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione; si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe. In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica.

L'edificio in oggetto, per quanto riguarda le parti comuni, presenta un livello di finitura ed uno stato di conservazione buono.

Il fabbricato è situato nel centro storico della città, e gode di una esposizione ottimale, in special modo al quarto piano. Di buon livello, risulta l'interno dell'appartamento del terzo piano; gli impianti di climatizzazione e di riscaldamento sono incompleti. Il quarto piano è incompleto. Sul valore dell'immobile incidono innegativo le non conformità urbanistiche.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e di € 1100,00/mq.

Superficie commerciale del "lotto 1" mq 158,2
 Totale mq 158,2 x €1100,00/mq = € 174.025,50

Il suddetto importo, arrotondato ad € 174.000,00 (CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00) rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

QUADRO RIASSUNTIVO

UBICAZIONE	Vico Imperia, 4. Gela (CL)
DATI CATASTALI	F.M. 253 particella 228 sub 17, cat. A/3, cl. 2, rendita catastale 383,47 EURO.
SUPERFICIE COMMERCIALE	158,2 mq
PREZZO MQ	€ 1100,00 (MILLECENTO/00)
VALORE STIMATO IMMOBILE	€ 174.000,00 (CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00)

QUESITO l) 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;

Trattandosi di una unica unità immobiliare, dato lo stato dei luoghi descritto nella presente relazione di consulenza, i beni pignorati vanno venduti in un unico lotto "lotto 1".

QUESITO m) 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;

Si vedano gli allegati B ed F

QUESITO n) 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;

L'immobile appartiene interamente all'esecutato. Per quanto riguarda le parti comuni, consistenti nel vano scala, sono stati valutati applicando appositi coefficienti.

QUESITO o) 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 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Esente in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa; la costruzione di cui si tratta non ha le caratteristiche di lusso.

p) 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;

Dalle verifiche effettuate la documentazione risulta corretta

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Mazzerino, 22/12/2011

Il Consulente Tecnico



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluogo.
- B) Documentazione fotografica.
- C) Elaborati Grafici
- D) Ispezione Ipotecaria del 22/09/2011
- E) Documentazione acquisita presso l'ufficio Urbanistica e Condono del Comune di Gela.
- F) Documentazione Catastale.
- G) Parcella