

2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott.ssa Patrizia Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° **12/2023** promossa da
BANCA IFIS S.p.A , rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo
Adriano, contro la Sig. **Xxxxx Xxxxxxx**

NOTIFICHE ESEGUITE:

| | |
|--|-------------------------|
| Avv. Paolo Adriano (paolo.adriano@ordineavvocatimondovi.eu) | email del 17.04.2024 |
| Sig.ra XXXXXX xxxxxxxx (Raccomandata A/R) | del 17.04.2024 |

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 G E L A (CL)
Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it

| | |
|----------------------|-----------------|
| Procedura Esecutiva: | N. 12/2023 R.E. |
| Nei confronti di: | XXXXX xxxxxx |

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Giudice delle Esecuzioni: | Dott.ssa Patrizia Castellano |
| Procuratore: | Avv. Paolo Adriano |
| Perito (C.T.U.) | Arch. Marco M. M. Insulla |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

LOTTO N. 1

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

2

SOMMARIO

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Premessa | 4 |
| 2. | Operazioni Peritali | 8 |
| 3. | Descrizione | 9 |
| 4. | Caratteristiche costruttive | 11 |
| 5. | Dati identificativi catastali | 12 |
| 6. | Titoli di proprietà | 12 |
| 7. | Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 13 |
| 8. | Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria | 13 |
| 9. | Destinazione urbanistica | 14 |
| 10. | Regolarità amministrativa fabbricato | 14 |
| 11. | Rispondenza alla planimetria catastale | 15 |
| 12. | Disponibilità dell'immobile | 15 |
| 13. | Confini dell'immobile | 15 |
| 14. | Convenzione matrimoniale | 15 |
| 15. | Dati ipocatastali | 15 |
| 16. | Assoggettamento IVA alla vendita | 16 |
| 17. | Valutazione dell'immobile | 16 |
| 18. | Criteri di formazione dei lotti | 18 |
| 19. | Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione | 18 |
| 20. | Regolarità energetica dell'immobile | 18 |
| 21. | Allegati | 19 |

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

3

1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Via Cicerone n° 85, in data 21 dicembre 2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- *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:*
- *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il 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:*
- *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- *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;*
- *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;*
- *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

4

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;
- 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;
- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 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;
- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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 tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

5

- *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;*
- *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;*
- *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.);*
- *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;*
- *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;*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

6

- *allegghi 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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *allegghi 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,*
- *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

7

- *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- *Inoltre l'esperto 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;*
- *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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- *infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo posta certificata e raccomandate A.R. del 17.01.2024, le parti interessate venivano convocate, in data 3 febbraio 2024, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della contumacia delle parti, rinviavo ad altra data per poter compiere il sopralluogo. Lo scrivente, quindi, fissava per il

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

8

09.03.2024 la data per le operazioni di perizia tramite secondo avviso dato alle parti tramite PEC e raccomandata A.R. del 21.02.2024. Inoltre, lo scrivente comunicava la data delle O.P. al xxxxx xxxxx (marito della debitrice esecutata) tramite mail ordinaria essendo entrambi i coniugi Xxxxx xxxxx e Xxxxx xxxxxx, fuori sede. Il giorno 03.marzo 2024, all'appuntamento, era presente il signor xxxxx xxxxxx (xxxxxxx Xxxxxxxx), il quale avendo le chiavi dell'immobile oggetto di stima mi consentiva l'accesso e quindi procedevo ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà della sig.ra Xxxxxxxx, eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

LOTTO N. 1

3. DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento posto a piano terra facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra coperto a terrazza che, al momento delle operazioni di sopralluogo, risulta disabitato. L'immobile, presenta discrete rifiniture esterne e scarse interne (stato di abbandono) adibita a civile abitazione, distinta in catasto al foglio di mappa 191 part.IIIa n° 246 sub 7 Piano T, di proprietà per 1/1 del sig. XXXXXX XXXXX, nata a Gela xxxxxxxxxxxxxx, sito nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta in Via G. Giusti n. 3 (Strada Statale 115). L'appartamento è composto da un piano terra suddiviso in:

- Ingresso-Soggiorno;
- cucina;

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

9

- bagno;
- ripostiglio;
- balcone;
- 2 camere da letto;
- corridoio

L'edificio è prospiciente la Via G. Giusti, strada fuori al centro storico dell'abitato del Comune di Gela, dove è possibile accedere tramite portone d'ingresso in alluminio e vetro dal quale tramite una scala a doppia pensili in conglomerato di cemento armato, ben areata e illuminata, si può entrare nell'appartamento oggetto di perizia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Tale immobile, è disabitato, presentando buone rifiniture ma completamente coperto di muffa, infissi in buono stato e con struttura portante in pilastri e travi di cemento armato. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco di tipo idrofugo.

Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIa n° 246 sub 7/ Piano T), NON include alcuna pertinenza.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.IIa n° 246 sub 7 Piano T) di che trattasi, premesso che:

- l'altezza è stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

| Destinazione | Sup. lorda | Coeff. | Superficie convenzionale |
|----------------------|------------|--------|--------------------------|
| | [Mq] | * | [Mq] |
| Immobile piano terra | 80,38 | 1,00 | 80,38 |
| Balcone | 4,84 | 0,25 | 1,21 |

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

10

Altezza interna dell'immobile:

Piano terra, altezza: ml. 2,88;

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

CESPITE N.1- L'immobile, oggetto del pignoramento è un appartamento ad uso residenziale rifinito in tutte le sue parti ed è composto come segue:

- La struttura è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti misti in latero-cemento.
- L'immobile oggetto di causa si trova in cattivo stato di conservazione (stato di abbandono e forte presenza di muffa alle pareti); i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'appartamento.
- Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in discreto stato di conservazione.
- La porta d'ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.
- La pavimentazione è disomogenea in ceramica, tipo monocottura di tipo opaca, i bagni presentano una pavimentazione in ceramica con diversa pezzatura e caratteristiche.

L'immobile presenta sia l'impianto di riscaldamento e anche impianto di climatizzazione estiva.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti.

La zona in cui è inserito il fabbricato, che incorpora l'immobile oggetto di stima, si trova in una posizione periferica rispetto l'abitato del Comune di Gela ed è servita dai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono pessime, considerato lo stato di abbandono (chiusa da circa cinque anni), l'epoca di

Arch. Marco Maria Marcello InsullaPiazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

11

realizzazione del fabbricato. Visibili sono i segni di una successiva ristrutturazione interna vista la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/9 ("All. B")

5. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi visure allegate e denominate **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Gela (CL), risulta quanto segue.

CESPITE N. 1

In catasto fabbricati:

Foglio n°191;

- **Particella n° 246 sub 7**

Categoria: A/3;

Classe: 1;

Consistenza Catastale: 4,5 vani;

Rendita: Euro 195,22;

PT

Intestazione: **XXXXX xxxxxx xxxxx nata a Gela (CL) il xxxxxxxxxxxxxxxx**, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1.

6. TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipo-catastale acquisita, risulta che i beni di cui trattasi così costituiti:

A- XXXXXXX XXXXXXXnata a Gela il 25.06.1982 per la quota di 1/1.

- a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (CONTRATTO DI CESSIONE PROPRIETÀ DI ALLOGGIO POPOLARE) rogato dalla Dott.ssa Maria Antoniani notaio di Gela in data 23 ottobre 2006, Rep. n. 15571/7761 trascritto presso la Conservatoria dei

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

12

RR.II. di Caltanissetta il 27 ottobre 2006 ai nn. 19459/12386 (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1996 – 17 gennaio 2024:

- **Trascrizione a favore del 27.10.2006 Registro Particolare 12386 R.G. 19459** pubblico ufficiale ANTONIANI MARIA Rep. n° 15571/7761 del 23.10.2006. ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- **Iscrizione contro del 09.02.2007 Registro Particolare 222 R.G. 2578** pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Rep. n° 98351/24288 del 19.01.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 1. Comunicazione n. 857 del 19/11/2008 di estinzione totale dell'oblazione avvenuta in data 04/08/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 15/12/2008 (art. 13, comma 8 decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993);
- **Iscrizione contro del 11.08.2008 Registro Particolare 1827 R.G. 10150** pubblico ufficiale TRENTO PAOLO Rep. n° 24397/6049 del 31.07.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

13

- **Trascrizione contro del 13.03.2023 Registro Particolare 2367 R.G. 2732** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA - UNEP Rep. n° 31 del 03.02.2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela prevedono che l'immobile (CESPITE N. 1), ricade in zona territoriale omogenea "B 1.2" (Tessuti urbani saturi), del P.R.G approvato con D.D.G. n° 169 del 12.10.2017.

Le aree potranno essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica solo se interessano almeno un intero isolato, così come definito nel Regolamento Edilizio.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) la densità fondiaria ammissibile è di mc/mq.5,50;
- b) l'altezza massima consentita è di m.10,50;
- c) è consentita la realizzazione di 3 piani;
- d) è possibile costruire in aderenza. (vedasi "ALL. D").

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa, dell'immobile oggetto di disamina, ha consentito di verificare che:

- Il **CESPITE N. 1 (appartamento Via G. Giusti n. 3 PT)**, fa parte di un edificio costruito sulla particella n. 246, foglio n. 191, che è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Caltanissetta senza Permesso di costruire perché risalente al 1962 (vedasi "ALL. E").

Nell'immobile originario sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione con la rimodulazione degli spazi interni senza fare l'opportuna Comunicazione Opere Interne e quindi soggetti a sanzione amministrativa.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

14

11. RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali dell'immobile oggetto della presente stima NON sono disponibili tranne il quadro d'insieme e dunque non si è potuto verificare la congruenza con lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile CESPITE N. 1 Via Giuseppe Giusti n.3 piano terra, risulta in pessimo stato di conservazione (stato di abbandono). La proprietà dell'immobile è nella disponibilità per 1/1 della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Gela XXXXXXXXXX (debitrice esecutata).

13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto chiamato **CESPITE N. 1** (foglio n. 191 part.IIa 246 sub. 7), partendo da nord e andando in senso orario nel complesso confina: con: la Via G. Giusti, la part.IIa 246 sub. 2, la Via C. Cattaneo e con la particella 246 sub 8.

14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

La debitrice sig.ra XXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx, nata a Gela XXXXX xxxxxxxx C.F. n°xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx allo stato attuale risulta coniugata in regime della separazione legale dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Gela il xxxxxxxxxxxx (vedasi Estratto di Atto di Matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. F").

15. DATI IPOCATASTALI

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

15

Come da punto 8. – “Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” - che precede.

16. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame, NON risulta soggetto ad I.V.A.

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione (**CESPITI n.1**) adibito a un uso civile-residenziale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti nonché i dati fornito dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria degli immobili oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

16

reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso e dell'attività svolta in esso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerati gli immobili nella loro complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato, per immobili a uso residenziale, che è di €. 1.000/mq, pertanto si ha:

CESPITE N. 1: €. 1.000,00 x mq 81,59= €. 81.600,00 (valore medio non definitivo del piano terra)

€. 81.600 – 25% per vetustà = € 61.200,00 (valore finale dell'immobile

CESPITE N. 1)

VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO e UNICO LOTTO, CESPITE N 1 - formato da un appartamento sito in Gela in Via G.. Giusti n. 3 piano terra, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 191 particella n° 246 sub 7 Categ. A/3, consistenza 4,5 vani, Rendita. € 195,22;

PREZZO BASE: EURO 61.200,00

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

17

18. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità del bene oggetto di procedura - composto da un appartamento monofamiliare a piano terra - hanno indotto lo scrivente alla formazione di un unico lotto.

19. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta e allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 13/03/2023;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà della Sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX, è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, NON vi sono altri soggetti intervenuti oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione consistente.

20. REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale dell'immobile di proprietà della sig.ra XXXXX XXXXXXXX con **77,77 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **D** (vedi "All.H).

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18-93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

18

21. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Verbale di Operazioni Peritali;
- *Allegato "B"*: Foto da 1 a 9;
- *Allegato "C"*: Visure ipocatastali;
- *Allegato "D"*: Planimetria catastale;
- *Allegato "D1"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"* . Progetto originario Iacp di CL;
- *Allegato "E1"* Stralcio PRG;
- *Allegato "F"*. Atto di matrimonio;
- *Allegato "G"*. Rilievo dell'immobile;
- *Allegato "H"*. *Attestazione Prestazione Energetica* dell'immobile;
- *Allegato "I"*. *Attestazione notifica relazione alle parti.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

19

