

TRIBUNALE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa BRANCA MARIA CECILIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 26/2023

“.....”

Liquidatrice: Dott.ssa Ilaria Bellini

1

RELAZIONE EPURATA

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Ilaria Bellini in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 26/2023,, per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- **QUESITI:**

Il perito stimatore:

- 1) *identifichi esattamente i beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) *verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;*
- 3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e*

precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

5) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

*6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti;*

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro

carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**;

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;

15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da

effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

19) **nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità**, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che

verrà fornito dal Curatore.

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto di Caltanissetta;
- richiesta dell'atto di compravendita del Notaio Palmieri Paolo, presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta;
- ricerche presso il Comune di Gela al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Sicilia per la verifica di eventuali Certificazione APE. Già registrate.
- sopralluogo presso l'immobile eseguito in data 24/11/2023 da ausiliario tecnico del posto nella persona del Geom., eseguendo il rilievo metrico della proprietà al fine di verificare la regolarità della stessa rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune e in Catasto, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.
- redazione di n° 1 Certificazione APE.
- redazione di variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato;

8

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nella Sentenza dichiarativa dell'apertura di liquidazione controllata.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

* Sentenza dichiarativa dell'apertura di liquidazione controllata del 27/07/2023 Rep. n° 41/2023 a favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata del sovraindebitato, contro il sig., nel quale viene indicata la **quota di 1/9 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al Foglio 142 Particella 2039 sub. 2 (cat. C/6), sub.3 (cat. A/3) e sub. 6 (cat. F/5).

Trascritto a Caltanissetta il 04/10/2023 Art. 9.032.

-Identificazione catastale

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente alla data del 04/03/2024 a seguito dell'approvazione delle pratiche di aggiornamento catastale redatte e presentate dallo scrivente sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati del Comune di Gela, al fine di rendere conforme le planimetrie catastali e la mappa al C.T. allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

Quota di 1/9 di proprietà indivisa, di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite da: un appartamento, un locale autorimessa, un lastrico solare ed un'area urbana, site in Comune di Gela, via Amedeo Modigliani n. 103, identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gela, al **Foglio 142**,

Particella 2039 sub.6, categoria F/5;

Particella 2039 sub.7, categoria C/6 di classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Catastale €. 500,76 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 2039 sub.8, categoria A/3 di classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 178,95 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 2039 sub.9, categoria F/1, consistenza 33 mq.

in capo alla ditta catastale:

-, prop. per 1/9 in regime di bene personale;
- prop. per 1/9 in regime di bene personale;
-, prop. per 1/9 in regime di bene personale;
-, **prop. per 1/9 in regime di bene personale;**
- prop. per 1/9 in regime di bene personale;
- prop. per 1/9 in regime di bene personale;
- prop. per 1/9 in regime di bene personale;
- prop. per 1/9 in regime di bene personale;
- prop. per 1/9 in regime di bene personale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Gela al Foglio 142 Particella 2039, Ente Urbano di mq. 340 catastali.

- Confini.

La proprietà confina con parti comuni condominiali, con proprietà (sub.4), con proprietà (sub.5), con la via Amedeo Modigliani; salvo altri.

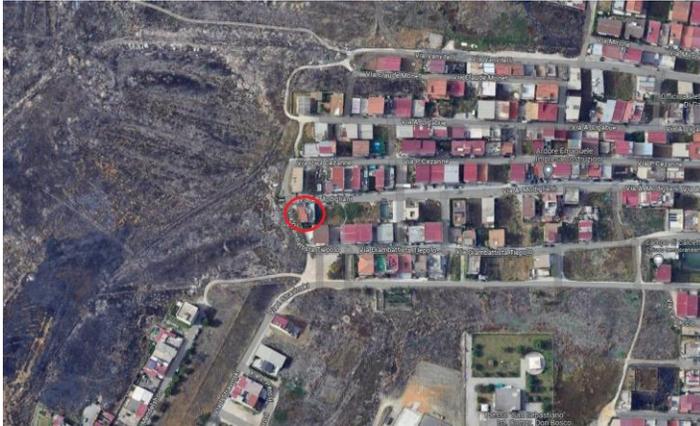
- Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Gela, in zona periferica e più precisamente nel quartiere denominato "Settefarine". Urbanisticamente è attrezzato e munito di servizi.

Le strade sono asfaltate e sono dotate di sufficienti spazi di manovra, arredate di illuminazione pubblica, fognature, etc.. Il quartiere e nelle immediate vicinanze dello stesso, è dotato di edifici scolastici, chiesa e attività commerciali

di vario genere.

La proprietà immobiliare è inserita all'interno di un contesto edilizio prevalentemente di tipo residenziale composto da fabbricati di medio-piccole dimensioni mono-bi/pluri familiari.



- Descrizione della proprietà immobiliare

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fanno parte di un fabbricato pluriuso risultato edificato senza titolo edilizio/autorizzativo presumibilmente a fine anni '70 primi anni '80.

E' costruito in struttura mista, muratura portante con parziale intelaiatura in cemento armato costituita da travi e pilastri. Le facciate esterne sono intonacate al civile con soprastante rasatura e malta fina, con alcune parti allo stato grezzo (con conci di tufo a faccia vista). Solo la facciata su via Amedeo Modigliani è rifinita con tinteggiatura di colore rosso del tipo resino-plastica.



Il fabbricato catastalmente si compone di n° 6 unità immobiliari di cui solo n° 4 oggetto della presente procedura di liquidazione e pertanto di relazione. Le altre due unità immobiliari ad uso residenziale (sub.ni 4 e 5) sono di proprietà di altri soggetti estranei alla presente procedura.

Le unità immobiliari oggetto di relazione e procedura sono:

-sub. 6 costituito dal lastrico solare del fabbricato di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso;

- sub. 7 costituito da un locale autorimessa posto al piano terra del fabbricato avente accesso dalla via Amedeo Modigliani, di proprietà del Sig. per la

quota di 1/9 indiviso.

- sub. 8 costituito da un alloggio residenziale posto al piano terra del fabbricato avente accesso dalla via Amedeo Modigliani, di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso.

- sub. 9 costituito da un'area urbana posta sul retro del fabbricato plurifamiliare, di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso.

In generale le porzioni immobiliari, alla data del sopralluogo, si presentavano in cattivo stato di manutenzione, con impianti precari e pressochè fatiscenti.

Il locale autorimessa (Sub. 7) che in sede di sopralluogo risultava essere adibito e trasformato a deposito con cella frigo al suo interno non presentava alcuna rifinitura.



La pavimentazione è in battuto di cemento, in alcune parti grezzo e rovinato; le pareti ed il soffitto sono ricoperte con traversato senza rifiniture.

L'unità immobiliare dispone di un portone di accesso da via Modigliani in ferro verniciato di colore rosso a tre ante con apertura a pacchetto e battente. Al suo interno dispone di impianto elettrico precario che serve fundamentalmente la

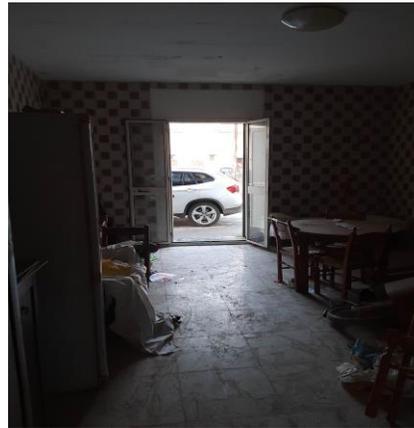
cella frigo presente.



L'alloggio residenziale (Sub. 8) in sede di sopralluogo risultava essere in stato di abbandono ed in pessimo stato manutentivo e conservativo, pressochè fatiscente con impianti (idrico ed elettrico), serramenti e rifiniture in generale obsolete.

Internamente è composto da: una stanza cucina-pranzo direttamente accessibile dalla via Modigliani, un bagno accessibile dalla cucina, un piccolo disimpegno che consente di accedere a due stanze da letto di cui una dotata di una piccola presa d'aria in prossimità del soffitto.

La stanza adibita a cucina presenta una pavimentazione in marmettoni e le pareti rivestite fino al soffitto con piastrelle in materiale ceramicato; dispone di porta finestra di accesso in pvc di colore chiaro e vetro corredata di scurone esterno anch'esso in pvc di colore chiaro.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti fino al soffitto con piastrelle in materiale ceramicato di colore blu-azzurro ed è completo di tutti i vasi sanitari e vasca. Al suo interno è presente anche un vecchio boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Le stanze da letto e il disimpegno sono pavimentate in marmettoni ed in parte in ceramica; hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati fatta eccezione del disimpegno le cui pareti per un'altezza di circa mt. 1,20, sono rivestite con materiale plastico simil carta da parati. Sia nelle stanze da letto che nel disimpegno è stato accertato un degrado maggiore rispetto a tutto il resto dell'unità immobiliare con infiltrazioni di acqua, macchie di umidità, distacchi dell'intonaco, etc..





Le porte interne sono tutte in legno tamburato mogano. Le finestre sono in pvc e vetro corredate di scuroni esterni in pvc di colore chiaro.

Come anzidetto lo stato manutentivo dell'unità immobiliare accertato alla data del sopralluogo non permette un utilizzo all'uso a cui è destinata.

Sono necessari consistenti interventi di manutenzione e pulizia oltre al ripristino e rifacimento degli impianti al fini di renderli conformi alle vigenti normative in materia.

L'area urbana (sub.9) in sede di sopralluogo è stato accertato che di fatto costituisce il giardino dell'alloggio residenziale. E' stato accertato altresì che

detta area di fatto risulta inaccessibile sia dall'interno delle porzioni immobiliari oggetto di procedura (autorimessa e alloggio) sia dall'esterno.

L'area è completamente recintata con muretto ed è in completo stato di abbandono con sterpaglie.



- 2.0) verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza ecc...

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE
DELLA PROPRIETA'

* Certificato di Denuncia di Successione del 13/02/2012 rep. 144/9990/12 della sig.ra, deceduta il 03/10/2011, con il quale la quota di 20/30 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gela, al Foglio 142 Particella 2039 sub.ni 2, 3 e 6, diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 20/270 ciascuno.

Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2012 Art. 4.651.

N.B. non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi della

sig.ra

* Certificato di Denuncia di Successione del 20/01/2004 rep. 41/167 del sig., deceduto il 16/10/2003, con il quale la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gela, al Foglio 142 Particella 2039 sub.ni 2, 3 e 6, diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 9/54 ai signori per la quota di 2/54 ciascuno.

Trascritto a Caltanissetta il 23/04/2007 Art. 5.161.

N.B. non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi del sig.

.....

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 05/04/1979 Rep. n° 1058/559 i sig.ri acquistavano dal sig., l'intera proprietà del terreno agricolo in Gela nella contrada Margi, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 142, Particella 51 di mq. 8.110

Trascritto a Caltanissetta il 11/04/1979 art. 3.944 variato in data 14/04/2010

N.B.

Al Catasto Terreni:

- con frazionamento del 29/08/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 36685), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 7.010;
- con frazionamento del 15/09/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 37185), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 6.757;
- con frazionamento del 05/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 37885), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 6.284;
- con frazionamento del 03/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 37985), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 5.956;
- con frazionamento del 05/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38185), la

Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 5.648;

- con frazionamento del 16/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38385), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 5.238;
- con frazionamento del 17/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38485), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 4.985;
- con frazionamento del 23/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38585), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 4.677;
- con frazionamento del 26/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38685), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 4.207;
- con frazionamento del 26/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38785), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 3.954;
- con frazionamento del 26/10/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38885), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 3.814;
- con frazionamento del 07/11/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 38985), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 3.396;
- con frazionamento del 13/11/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 39085), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 3.146;
- con frazionamento del 13/11/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 39185), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 2.706;
- con frazionamento del 15/12/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 39385), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 2.406;
- con frazionamento del 19/12/1978 in atti dal 31/08/1985 (n. 39485), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 2.153;
- con frazionamento del 10/01/1979 in atti dal 31/08/1985 (n. 39685), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 1.123;

- con frazionamento del 13/01/1979 in atti dal 31/08/1985 (n. 39785), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 735;
- con frazionamento del 09/03/1979 in atti dal 31/08/1985 (n. 39985), la Particella 51 veniva frazionata diventando di mq. 485;
- con frazionamento del 05/04/1979 in atti dal 31/08/1985 (n. 40085), la Particella 51 veniva frazionata, originando la Particella 2039 di mq. 340 con coltura a seminativo irriguo;
- con Tipo Mappale del 29/10/2002 Pratica n. 43706 in atti dal 29/10/2002 (n. 3861.1/2002) la Particella 2039 veniva censita a Ente Urbano partita 1 di mq. 340 (attuale).

- 3.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc

21

ACCERTAMENTI a nome del sig. e per immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della sig. e per immobile al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura. Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

Trascrizioni contro

* Sentenza dichiarativa dell'apertura di liquidazione controllata del 27/07/2023 Rep. n° 41/2023 a favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata del sovraindebitato, contro il sig., nel quale viene indicata la **quota di 1/9 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al Foglio 142 Particella

2039 sub. 2 (cat. C/6), sub.3 (cat. A/3) e sub. 6 (cat. F/5).

Trascritto a Caltanissetta il 04/10/2023 Art. 9.032.

Iscrizioni contro

*Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo del 06/11/2018 Rep. n° 1285/7318 dell'importo totale di €. 335.326,56 a fronte di un capitale di €. 167.663,28, a favore, contro il sig., gravante, la **quota di 1/9 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al Foglio 142 Particella 2039 sub.ni 2, 3 e 6

Iscritta a Caltanissetta il 07/11/2018 Art. 950.

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: non accertando formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti l'immobile oggetto di procedura.

ACCERTAMENTI a nome dei comproprietari non oggetto

della presente procedura

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei comproprietari: non oggetto della presente procedura di liquidazione controllata non accertando formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura.

- 4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili

Presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta:

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari urbane, oltre al quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà comune.

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato.

- 5.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec...)

Dalle ricerche effettuate non risulta trascritta l'accettazione di eredità sia della defunta sig.ra sia del sig. defunto da parte degli eredi:

- 6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione

.....

Presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio Territoriale di Gela, con mail pec del 10/10/2023 è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione. non accertando contratti registrati di alcun genere.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo è stato accertato che:

- l'alloggio era in disuso e in stato di abbandono, ma comunque nella disponibilità di tutti i comproprietari, fra cui il sig.
- il locale autorimessa era in uso al comproprietario il quale lo utilizzava come deposito.

VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione (appartamento,

autorimessa+ area urbane e lastrico solare) considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 1.200,00 (€. 100,00 annui) solo ed esclusivamente ad un uso come deposito, per cui. 133,33 annui per la quota di 1/9 in capo al Sig. oggetto di liquidazione.

- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di PRG/RUE/PSC e quelli di destinazione del Comune di Gela. E' altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

- 8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un fabbricato pluriuso di più grandi dimensioni, vigono i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, e nella pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le

medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 1.800,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/9 oggetto di procedura €. 200,00.

- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

In base alla documentazione catastale e comunale reperita e fornita dagli uffici competenti la proprietà immobiliare ha una destinazione residenziale (sub. 3) con vano autorimessa (sub. 2) e lastrico solare (sub.6)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto si tratta di unità immobiliari urbane.

25

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Ecc

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gela è stato eseguito accesso di atti amministrativi al fine di reperire atti/titoli autorizzativi riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura dell'intero fabbricato che le ricomprende.

Dalla ricerca sono stati accertati atti autorizzativi rilasciati ma sono n° 3 domande di condono a cui è seguita, da parte del Comune di Gela comunicazione di improcedibilità.

Nel dettaglio:

-Domanda di Condono Edilizio Prot. n° 69312 del 30/09/1986 a nome del
Sig.

In riscontro alla domanda presentata il Comune di Gela con lettera AR del 23/11/2011 richiedeva documentazione integrativa.

Le integrazioni richieste non venivano mai consegnate, pertanto con lettera del 27/07/2016 Prot. n° 96375 il Comune di Gela comunicava che la domanda di sanatoria risultava improcedibile.

-Domanda di Condono Edilizio Prot. n° 69313 del 30/09/1986 a nome del Sig.

In riscontro alla domanda presentata il Comune di Gela con lettera AR del 23/11/2011 richiedeva documentazione integrativa.

Le integrazioni richieste non venivano mai consegnate, pertanto con lettera del 27/07/2016 Prot. n° 96365 il Comune di Gela comunicava che la domanda di sanatoria risultava improcedibile.

-Domanda di Condono Edilizio Prot. n° 78662 del 31/10/1986 a nome del Sig.

In riscontro alla domanda presentata il Comune di Gela con lettera AR del 23/11/2011 richiedeva documentazione integrativa.

Le integrazioni richieste non venivano mai consegnate, pertanto con lettera del 27/07/2016 Prot. n° 96371 il Comune di Gela comunicava che la domanda di sanatoria risultava improcedibile.

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...

In base alla documentazione reperita in Comune di Gela di fatto alcun titolo edilizio e considerato che i dante causa del Sig. acquistavano nel 1979 con atto Art. 3944 del 11/04/1979 solamente il terreno di pertinenza sul quale

ad oggi è presente un fabbricato pluriuso che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto di liquidazione si ritiene che tutta la costruzione del fabbricato è stata realizzata senza titolo autorizzativo.

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela e la normativa comunale vigente è possibile regolarizzare l'intera costruzione del fabbricato e le parti che lo ricomprendono (incluse quelle oggetto di procedura) mediante la presentazione di un Titolo Edilizio in Sanatoria corredato di tutta la documentazione necessaria (sismica, impianti, fogne, etc..) con un onere di spesa stimato in circa €. 100.000,00 complessivi compresi anche i costi tecnici, oblazione, gli oneri di urbanizzazione, gli standard urbanistici, etc... Tale onere sarà da ripartire per le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, ossia pari a 5 unità immobiliari (esclusa l'area urbana creata in occasione della presente relazione), per cui pari a €. 20.000,00 per ciascuna unità immobiliare (comprese le 3 oggetto di procedura sub.ni 6, 7 e 8).

27

- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di 1/9 di proprietà indivisa in capo al Sig. è pervenuta con Certificato di Denuncia di Successione del 13/02/2012 rep. 144/9990/12, trascritto a Caltanissetta il 16/05/2012 Art. 4.651 e Certificato di Denuncia di Successione del 20/01/2004 rep. 41/167, trascritto a Caltanissetta il 23/04/2007 Art. 5.161.

- 14.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica per le porzioni immobiliari oggetto di procedura. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio era sprovvisto di Certificazione APE, pertanto si è provveduto a fare redigere da tecnico abilitato Certificato n° 20240227-085007-09274 valido fino al 27/02/2034 dal quale si evince che l'alloggio è in classe energetica "D" .

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa essendo un vano non abitabile e sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o altra fonte di riscaldamento non è soggetto alla redazione di Certificazione APE.

- 15.0) verifici inoltre la conformità catastale degli immobili ecc...

- 16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....

Le porzioni immobiliari urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Gela. Non si rende pertanto necessaria alcuna pratica di accatastamento.

- 17.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati la situazione agli atti catastali non era conforme e aggiornata.

Ai fini della conformità catastale della proprietà immobiliare si è pertanto provveduto:

-al Catasto Terreni: a redigere e presentare, previo rilievo topografico con strumentazione GPS, di Tipo di Aggiornamento Catastale "Frazionamento" n° 2190/2024 del 16/01/2024.

-al Catasto Fabbricati: a redigere e presentare, previo rilievo planimetrico con

strumentazione laser, Tipo di Aggiornamento Catastale "Docfa" n° CL0006569 del 21/02/2024.

- 18.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...

Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], spazio corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di

ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

NB: La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali, ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Lastrico solare (sub. 6)				
Sub. 6	Lastrico solare	220,00	100%	220,00
			Complessivamente	Mq. 220,00
Autorimessa (sub. 7)				
Sub. 7	Autorimessa	110,00	100%	110,00
			Complessivamente	Mq. 110,00
Alloggio residenziale (sub. 8)				
Sub. 8	Appartamento	86,00	100%	86,00
			Complessivamente	Mq. 86,00
Area urbana (sub. 9)				
Sub. 9	Area urbana	33,00	100%	33,00
			Complessivamente	Mq. 33,00

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori

del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Gela a destinazione residenziale.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore, ecc... ed infine verificando i parametri dell'Agenzia dell'Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Gela - appartamento primo piano completamente ristrutturato, ammobiliato, dotato di riscaldamento autonomo, 120mq calpestabili, facciata da poco rifatta	120	€ 110.000,00	€ 916,67
Gela - immobile ubicato al secondo piano di un grazioso stabile semindipendente. La proprietà, si sviluppa su un unico livello, su una superficie di 145 mq circa	145	€ 135.000,00	€ 931,03

Appartamento ampio, luminoso, silenzioso. Affaccia su tre lati. Ampii balconi. Dotato di riscaldamento autonomo	115	€ 100.000,00	€ 869,57
		valore medio	€ 905,76

Valore di riferimento Agenzia Entrate Caltanissetta

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Comune Gela in zona periferica D2, il valore di civili abitazioni, in condizioni normali hanno valori che variano da un minimo € 770,00 al mq. ad un massimo di € 1.150,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Periferica/VIE: VENEZIA (P), BUTERA, JUVARA, MADONNA DEL ROSARIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	710	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,4	2	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata, la tipologia di immobili richiesti nel mercato locale, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a € 932,88 [(€ 905,76 + € 960,00):2].

Tale valore lo si ritiene equo attribuire alla sola porzione immobiliare ad uso abitativo (sub. 8), mentre per le altre porzioni immobiliari oggetto di procedura si ritiene di congruo attribuire/assegnare il valore di riferimento di cui sopra aggiustato di coefficienti di destinazione, per cui:

-per la porzione immobiliare ad uso lastrico solare (sub. 5) si ritiene di applicare al valore di riferimento per l'alloggio una percentuale di deprezzamento per destinazione pari al 75%, per cui € 233,22 a mq.

-per la porzione immobiliare ad uso autorimessa si ritiene di applicare al valore di riferimento per l'alloggio una percentuale di deprezzamento per destinazione pari al 50%, per cui € 466,44 a mq.

-per la porzione immobiliare a area urbana (sub. 9) si ritiene di applicare al valore di riferimento per l'alloggio una percentuale di deprezzamento per destinazione pari al 90%, per cui € 93,28 a mq

Pertanto avremo:

V. lastrico solare (sub. 5)=

Mq. 220,00 * €/mq. 233,22 = € 51.308,40

V. autorimessa (sub. 7)=

Mq. 110,00 * €/mq. 466,44 = € 51.308,40

V. appartamento (sub. 8)=

Mq. 86,00 * €/mq. 932,88 = € 80.227,68

V. area urbana (sub. 9)=

Mq. 33,00 * €/mq. 93,28 = € 3.078,24

V. complessivo dell'intera proprietà delle porzioni imm.ri € 185.922,72

V. della quota di 1/9 in capo al sig.: € 20.658,08

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni

generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento del valore effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali, rifiniture, manutenzione, vetustà, etc..).

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

Subalterno 6

-Stato manutentivo: considerato il cattivo stato manutentivo e conservativo della porzione immobiliare, le rifiniture, etc.,, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 40%, (€ 51.308,40 * 40%) pari a - € 20.523,36

- Difformità: considerato che la porzione immobiliare così come per il fabbricato che lo ricomprende in base ai documenti forniti dal Comune di Gela risulta essere senza titolo autorizzativo e quindi di abitabilità, si detraggono i costi di sanatoria/regolarizzazione quantificati nella misura di - € 20.000,00

Valore al netto delle detrazioni € 10.785,04

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 1.078,50 (€ 10.785,04 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà del lastrico solare (sub. 5) alla data della presente relazione, alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alle risultanze emerse in Comune di Gela (€ 10.785,04 - € 1.078,50) =
..... € 9.706,54

(Valore dell'intera proprietà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

Valore della quota pignorata di 1/9 di proprietà indivisa sulla medesima

porzione immobiliare in capo al sig.:

..... **€. 1.078,50**

Subalterno 7

-Stato manutentivo: considerato lo stato manutentivo e conservativo della porzione immobiliare, le rifiniture, gli interventi di adeguamento etc., si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 30%, (€. 51.308,40 * 30%) pari a - €. 15.392,52

- Difformità: considerato che la porzione immobiliare così come per il fabbricato che lo ricomprende in base ai documenti forniti dal Comune di Gela risulta essere senza titolo autorizzativo e quindi di abitabilità, si detraggono i costi di sanatoria/regolarizzazione quantificati nella misura di - €. 20.000,00

Valore al netto delle detrazioni €. 15.915,88

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.591,59 (€. 15.915,88 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'autorimessa (sub. 7) alla data della presente relazione, alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alle risultanze emerse in Comune di Gela (€. 15.915,88 - €. 1.591,59) =
..... €. 14.324,29

(Valore dell'intera proprietà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

Valore della quota pignorata di 1/9 di proprietà indivisa sulla medesima porzione immobiliare in capo al sig.:

..... **€. 1.591,59**

Subalterno 8

-Stato manutentivo: considerato lo stato manutentivo e conservativo della porzione immobiliare, le rifiniture, gli interventi di adeguamento etc,, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 40%, (€ 80.227,68 * 50%) pari a - € 40.113,84

- Difformità: considerato che la porzione immobiliare così come per il fabbricato che lo ricomprende in base ai documenti forniti dal Comune di Gela risulta essere senza titolo autorizzativo e quindi di abitabilità, si detraggono i costi di sanatoria/regolarizzazione quantificati nella misura di - € 20.000,00

Valore al netto delle detrazioni € 20.113,84

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 2.011,38 (€ 20.113,84 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'appartamento (sub. 8) alla data della presente relazione, alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alle risultanze emerse in Comune di Gela (€ 20.113,84 - € 2.011,38) =
..... € 18.102,46

(Valore dell'intera proprietà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

Valore della quota pignorata di 1/9 di proprietà indivisa sulla medesima porzione immobiliare in capo al sig.:
..... € 2.011,38

Subalterno 9

-Stato manutentivo: considerato lo stato manutentivo e conservativo della porzione immobiliare, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 40%, (€ 3.078,24* 40%) pari a - € 1.231,30

Valore al netto delle detrazioni € 1.846,94

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 184,69 (€ 1.846,94 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà dell'area urbana (sub. 9) alla data della presente relazione, alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alle risultanze emerse in Comune di Gela (€ 1.846,94 - € 184,69) =

..... € 1.662,25

(Valore dell'intera proprietà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

Valore della quota pignorata di 1/9 di proprietà indivisa sulla medesima porzione immobiliare in capo al sig.:
..... **€ 184,69**

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/9 DI PROPRIETA' INDIVISA IN CAPO AL SIG.

SUL LOTTO (lastrico solare + autorimessa + appartamento + area urbana) = (€ 1.078,50 + € 1.591,59 + € 2.011,38 + € 184,69) = **€ 4.866,16**

-19.0) nell'ipotesi in cui il soggetto della procedura sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valutati se gli immobili ecc.....

La proprietà oggetto di liquidazione controllata è costituita dalla quota di 1/9 di proprietà indivisa in capo al sig.

La restante quota di proprietà (8/9) dei beni oggetto di liquidazione è dei signori:

....., prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

....., prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale.

Possibilità di divisione

38

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia della proprietà oggetto di liquidazione, le dimensioni della stessa, la disposizione interna dei locali e le dotazioni, **una comoda divisione della proprietà** in più parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari, **non è possibile, materialmente**

attuabile e comunque antieconomica. Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

- 20.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...

Quota di 1/9 di proprietà indivisa, di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite un appartamento al piano terra, locale autorimessa anch'esso al piano terra, lastrico solare ed area urbana, site in Comune di Gela, via Amedeo Modigliani n. 103, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gela, al **Foglio 142, Particella 2039 subalterni 6, 7, 8 e 9**, oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato censita al **Catasto Terreni** del Comune di Gela al Foglio 142 Particella 2039, Ente Urbano di mq. 340 catastali.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura fanno parte di un fabbricato pluriuso risultato edificato senza titolo edilizio/autorizzativo presumibilmente a fine anni '70 primi anni '80.

Il fabbricato catastalmente si compone di n° 6 unità immobiliari di cui solo n° 4 oggetto della presente procedura di liquidazione e oggetto di relazione. Le altre due unità immobiliari ad uso residenziale (sub.ni 4 e 5) sono di proprietà di altri soggetti estranei alla presente procedura.

Le unità immobiliari oggetto di relazione e procedura sono:

-sub. 6 costituito dal lastrico solare del fabbricato di proprietà del Sig.per la per la quota di 1/9 indiviso, della superficie commerciale di mq. 220,00.

- **sub. 7** costituito da un locale autorimessa posto al piano terra del fabbricato avente accesso dalla via Amedeo Modigliani di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso, della superficie commerciale di mq. 110,00.

- **sub. 8** costituito da un alloggio residenziale posto al piano terra del fabbricato avente accesso dalla via Amedeo Modigliani, di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso, della superficie commerciale di mq. 86,00.

- **sub. 9** costituito da un'area urbana posta sul retro del fabbricato plurifamiliare, di proprietà del Sig. per la quota di 1/9 indiviso della superficie di mq. 33,00.

In generale le porzioni immobiliari alla data del sopralluogo si presentavano in cattivo stato di manutenzione, con impianti precari e pressochè fatiscenti.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune Gela, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

In base alle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi del sig.e e l'accettazione di eredità da parte degli eredi della sig.ra

Alla data del sopralluogo è stato accertato che:

- l'alloggio era in disuso ed in stato di abbandono, ma comunque nella disponibilità di tutti i comproprietari, fra cui il sig.;

- il locale autorimessa era in uso al comproprietario il quale lo utilizzava come deposito.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione (appartamento + autorimessa+ area urbane e lastrico solare) considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 1.200,00 mensili (€. 100,00 annui) solo ed esclusivamente ad un uso come deposito, per cui. 133,33 per la quota di 1/9 in capo al Sig. oggetto di liquidazione.

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di PRG/RUE/PSC e i vincoli di destinazione dal Comune di Gela. E' altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 1.800,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/9 oggetto di procedura €. 200,00.

In base alla documentazione reperita in Comune di Gela, di fatto alcun titolo edilizio, e considerato che i dante causa del Sig. acquistavano nel 1979 con atto Art. 3944 del 11/04/1979 solamente il terreno di pertinenza sul quale ad oggi è presente un fabbricato pluriuso che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto di liquidazione, si ritiene che tutta la costruzione del fabbricato è stata realizzata senza titolo autorizzativo.

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela e la normativa comunale vigente, è possibile regolarizzare l'intera costruzione del fabbricato e le parti che lo ricomprendono (comprese quelle oggetto di procedura) mediante la presentazione di un Titolo Edilizio in Sanatoria corredato di tutta la documentazione necessaria (sismica, impianti, fogne, etc..) con un onere di spesa stimato in circa €. 100.000,00 complessivi compresi anche i costi tecnici, oblazione, gli oneri di urbanizzazione, gli standard urbanistici, etc...quindi €. 20.000,00 per ciascuna unità immobiliare (comprese le 3 oggetto di procedura sub.ni 6, 7 e 8), escludendo l'area urbana di fatto terreno.

L'alloggio è dotato di Certificato APE n° 20240227-085007-09274 valido fino al 27/02/2034 dal quale si evince in classe energetica "D".

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

- 21.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....

Gli immobili oggetto di procedura di liquidazione in capo al sig. sono vendibili in un Unico Lotto come prospettato nella relazione.

- 22.0) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

Si è provveduto a redigere Relazione di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale che viene allegata alla presente relazione.

-23.0) CONCLUSIONI

Quota di 1/9 di proprietà indivisa, di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite un appartamento al piano terra, locale autorimessa anch'esso al piano terra, lastrico solare e area urbana, site in Comune di Gela, via Amedeo Modigliani n. 103, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gela, al **Foglio 142**,

Particella 2039 sub.6, categoria F/5;

Particella 2039 sub.7, categoria C/6 di classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Catastale €. 500,76 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 2039 sub.8, categoria A/3 di classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 178,95 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 2039 sub.9, categoria F/1, consistenza 33 mq.

in capo alla ditta catastale:

....., prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

....., prop. per 1/9 in regime di bene personale;

....., **prop. per 1/9 in regime di bene personale;**

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale;

..... prop. per 1/9 in regime di bene personale.

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Gela al Foglio 142 Particella 2039, Ente Urbano di mq. 340 catastali.

In base alla documentazione reperita in Comune di Gela di fatto alcun titolo edilizio, e considerato che i dante causa del Sig. acquistavano nel 1979 con atto Art. 3944 del 11/04/1979 solamente il terreno di pertinenza sul quale ad oggi è presente un fabbricato pluriuso che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto di liquidazione, si ritiene che tutta la costruzione del fabbricato è stata realizzata senza titolo autorizzativo.

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela e la normativa comunale vigente è possibile regolarizzare l'intera costruzione del fabbricato e le parti che lo ricomprendono (comprese quelle oggetto di procedura) mediante la presentazione di un Titolo Edilizio in Sanatoria corredato di tutta la documentazione necessaria (sismica, impianti, fogne, etc..) con un onere di spesa stimato in circa €. 100.000,00 complessivi per cui €. 20.000,00 per ciascuna unità immobiliare (comprese le 3 oggetto di procedura sub.ni 6, 7 e 8) escludendo l'area urbana di fatto terreno.

**VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/9 DI PPROPRIETA' INDIVISA
IN CAPO AL SIG. SUL LOTTO€. 4.866,16**

di cui:

€. 1.078,50 per la quota di 1/9 sull'unità sub. 6

€. 1.591,59 per la quota di 1/9 sull'unità sub. 7

€. 2.011,38 per la quota di 1/9 sull'unità sub. 8

€. 184,69 per la quota di 1/9 sull'unità sub. 9

oo

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più

possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto. * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione. * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato. * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore. * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 04/03/2024

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)