

2024

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 35/2023 promossa da
GUBER BANCA S.p.A, rappresentata e difesa dall'Avv. Giancarlo
Di Fede, contro il Sig. ██████████

NOTIFICHE ESEGUITE:

Avv. Giancarlo Di Fede (giancarlodifede@avvocatiagrigeno.it)	<i>email</i> del 15.03.2024
Sig. ██████████ (Racc. A/R)	del 15.03.2024

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

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18

93012 G E L A (CL)

Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



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 e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della conservatoria	13
9.	Destinazione urbanistica	14
10.	Regolarità amministrativa del fabbricato	15
11.	Rispondenza alla planimetria catastale	15
12.	Disponibilità dell'immobile	16
13.	Confini dell'immobile	16
14.	Convenzione matrimoniale	16
15.	Dati ipocatastali	16
16.	Assoggettamento IVA alla vendita	17
17.	Valutazione dell'immobile	17
18.	Criteri di formazione dei lotti	18
19.	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	19
20.	Regolarità energetica del fabbricato	19
21.	Allegati	20

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento N° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

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 Piazza Trento n° 18, in data 10 gennaio 2024 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 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 eseguita 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 similare per ciascun*

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 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;

- *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- *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;*
- *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,*
- *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

- 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 precedenti 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 raccomandata A.R. dell'17.01.2024 e P.E.C dell'17.01.2024, le parti interessate erano convocate, in data 27 gennaio 2024, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza dei signori ~~Giuseppe~~ ~~Massimo~~ (debitore) e dell'avv. M. Concetta Lioni (Custode del

compendio pignorato), il sottoscritto CTU, procedeva a una ricognizione generale dell'immobile sito in Gela ctr. "Spinasantà" PT, eseguendo gli accertamenti necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nei giorni fissati per gli appuntamenti, 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 due piani fuori terra coperto a terrazza che, al momento delle operazioni di sopralluogo, risulta completamente chiuso con una struttura in acciaio e tamponamento in pannelli prefabbricati. L'immobile, presenta mediocri rifiniture esterne e scarse interne (stato di abbandono) adibita a civile abitazione, distinta in catasto al foglio di mappa 218 part.IIa n° 510 sub 2 Piano T, di proprietà per 1/1 del sig. ~~GIUSEPPE ANTONIO MARCONI~~, nato a Gela il ~~20.12.1972~~, sito nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta sulla Strada Statale 115 Gela-Vittoria contrada "Spinasantà".

L'appartamento è composto da un piano terra suddiviso in:

- Ingresso-Soggiorno;
- cucina;
- bagno;
- ripostiglio;
- veranda;

- veranda coperta;
- 3 camere da letto;
- studio;
- salone;
- corridoio

L'edificio è prospiciente la Strada statale 115 Gela-Vittoria nella contrada "Spinasantà", 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 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 mediocri rifiniture, infissi in pessimo 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° 510 sub 2/ Piano T), include come pertinenza un cortile che circonda l'immobile (part.IIa 510), posta in comunicazione con le confinanti particelle 509, 511 e 750 senza alcun limite tra esse.

Consistenza

In ordine alla consistenza dell'immobile (part.IIa n° 510 sub 2 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	164,61	1,00	164,61

Veranda	28,08	0,25	7,02
Corte di pertinenza	239,13	0,25	59,78
TOTALE SUPER. CONVENZIONALE CESPITE N. 1			231,41 mq

Altezza interna dell'immobile:

Piano terra, altezza: ml. 3,03;

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

CESPITE N.1- L'immobile, oggetto del pignoramento è un appartamento monofamiliare rifinita in tutte le sue parti ed è composta 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); 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 alluminio e vetro, mentre gli infissi esterni sono in acciaio con vetro 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 lucido, i bagni presentano una pavimentazione in ceramica con diversa pezzatura e caratteristiche.

L'immobile non presenta ne l'impianto di riscaldamento e neanche impianto di climatizzazione.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti secondo un vecchio modo di concepire gli spazi.

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 e non 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 mediocri, considerato l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni della villa in oggetto sono visivamente evidenziate dalle allegate FOTO NN. 1/13 ("All. B")

5. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

CESPITE N. 1

In catasto fabbricati:

Foglio n°218;

- **Particella n° 510 sub 2**

Categoria: A/7;

Classe: 1;

Consistenza Catastale: 7,5 vani;

Rendita: Euro 561,65;

PT

Intestazione: ~~CONSANTO ANGELO MASSIMO~~ nato a Gela (CL) il ~~20.12.1972~~, Cod. Fisc. ~~01521170210000003~~, proprietà 1/1.

6. TITOLI DI PROPRIETA'

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

A- ~~CONSANTO ANGELO MASSIMO~~ nato a Gela il ~~20.12.1972~~ per la quota di 1/1.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Filippo Ferrara notaio di Niscemi in data 31 maggio 2002, Rep. n. 34702 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 07 giugno 2002 ai nn. 5129/4388 (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 24.01.1991 Registro Particolare 1150 R.G. 1296** pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Rep. n° 8710/3546 del 28.12.1990. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- **Trascrizione a favore del 11.05.1991 Registro Particolare 4903 R.G. 5684** pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Rep. n° 8807/3586 del 24.04.1991. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- **Trascrizione contro del 22.04.1993 Registro Particolare 3424 R.G. 4067** pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Rep. n° 20799 del 06.04.1993. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **Iscrizione contro del 09.12.1993 Registro Particolare 974 R.G. 12171** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **Trascrizione contro del 09.10.1995 Registro Particolare 8517 R.G. 10236** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **Trascrizione a favore del 07.06.2002 Registro Particolare 4388 R.G. 5129** pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Rep. n° 34702 del 31.05.2002. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **Iscrizione contro del 07.06.2002 Registro Particolare 500 R.G. 5130** pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Rep. n° 34703 del 31.05.2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **Iscrizione contro del 07.05.2020 Registro Particolare 282 R.G. 4357** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 117 del 27.04.2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- **Trascrizione contro del 12.05.2023 Registro Particolare 4395 R.G. 5401** pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Rep. n° 400 del 28.04.2023. 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 "E1" (aree agricole), del P.R.G approvato con D.D.G. n° 169 del 12.10.2017.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo.

È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del PRG, previa autorizzazione comunale.

Sono ammessi, in deroga alla volumetria, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o nei limiti previsti dall'art.22 della L.R.71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione nella zona E si attuano con interventi diretti (vedasi "ALL. E1").

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

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

- Il **CESPITE N. 1 (edificio "B" di progetto)**, è un edificio costruito sulla particella n.510, foglio n. 218, che è stato realizzato **ABUSIVAMENTE**;
- Per tale abuso è stata fatta Istanza di condono a nome di ~~Rusotto~~ ~~Craio~~ nato a Gela il 07.03.1918 prot. N. 69385-86 del 30.09.1986 avente per oggetto: numero 4 fabbricati distinti dalle lettere "A", "B", "C" e "D" adibiti ad abitazione, magazzini, stalla, sala trattenimenti danzanti, bar, pizzeria e relativi ampliamenti eseguiti nel Comune di Gela, suolo in C/da Spina Santa, SS. 115 anglo SP 51, distinto in catasto foglio 218 part.Ila 511;
- Per tali abusi, oggetto della succitata sanatoria, è stata predisposta una Concessione erroneamente numerata col numero 14 del 03.12.1988 a nome della ditta ~~Rusotto Craio~~ e MAI RILASCIATA;
- Considerato che il richiedente ~~Rusotto Craio~~ è deceduto;
- Che la Soprintendenza dei BB.CC.AA ha rilasciato N.O. prot. 6305 del 20/09/2017;
- Che sono stati pagati gli Oneri concessori dovuti;

allo stato attuale, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gela, risulta rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria n. 1001 del 15 gennaio 2018 a nome della ditta ~~Rusotto Craio~~ nato a Gela il 07/02/1957 relativa al solo fabbricato "A" (Bar Spina Santa)

In base a quanto sopracitato, l'edificio che incorpora l'immobile oggetto di stima risulta ABUSIVO con la Pratica per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da definire (vedasi "**ALL. E**").

11. RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali sono congruenti allo stato dei luoghi (vedasi copia Planimetria catastale allegata alla presente denominata "ALL. D")

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile CESPITE N. 1 (Contrada Spinasanta (SS 115 Gela-Vittoria) piano terra, risulta in mediocre stato di conservazione (stato di abbandono). La proprietà dell'immobile è nella disponibilità per 1/1 del sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a Gela il ~~XXXXXXXXXX~~ (debitore esecutato).

13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto chiamato CESPITE N. 1 (foglio n. 218 part.IIa 510 sub. 2), nel complesso è circondata da un'area di pertinenza (particella n. 510) che a partire da nord e in senso orario confina con: particella n. 750, particella n. 509 e particella n. 511.

14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nato a Gela il ~~XXXXXXXXXX~~ C.F.n° ~~XXXXXXXXXXXXXX~~ allo stato attuale risulta coniugato in regime della separazione legale dei beni con la sig.ra Perna Viviana nata a Gela il 23.09.1976 (vedasi Estratto di Atto di Matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. F").

15. DATI IPOCATASTALI

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 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 €. 850/mq, pertanto si ha:

CESPITE N. 1: €. 800,00 x mq 231,41 = €. 185.000,00 (valore medio non definitivo del piano terra + corte)

€. 185.000 - 25% per vetustà = € **138.750,00** (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 ctr. "Spinasantà" (SS. 115 Gela-Vittoria) piano terra, distinto in Catasto al foglio di mappa numero 218 particella n° 510 sub 2 Categ. A/7, consistenza 7,5 vani, Rendita. € 561,65;

PREZZO BASE: EURO 138.750,00

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 12/05/2023;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., relativo al ventennio antecedente il 12/05/2023;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà di Sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, 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 del sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ con **124,83 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **E** (vedi "AII.H).

21. ALLEGATI

- Allegato **"A"**: Verbale di Operazioni Peritali;
- Allegato **"B"**: Foto da 1 a 13;
- Allegato **"C"**: Visure ipocatastali;
- Allegato **"D"**: Planimetria catastale;
- Allegato **"D1"**: Visura catastale;
- Allegato **"E"**: Pratica edilizia e Concessione per eseguire opere edili;
- 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.