

PERIZIA

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documenti inclusi:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1) Verbale di Visita Sopralluogo n. 1 del 23/03/2016 (n. 2 pagine);
- Allegato 2) Estratto di mappa con indicazione della particella interessata;
- Allegato 3) Stralcio del P.R.G. in vigore;
- Allegato 4) Stralcio previsionale del nuovo P.R.G.;
- Allegato 5) Vista aerea della zona;
- Allegato 6) Planimetria catastale dell'Appartamento a P. 3° (foglio 148 part.IIa 244 sub. 5);
- Allegato 7) Pianta stato attuale dell'Appartamento a P. 3° (foglio 148 part.IIa 244 sub. 5);
- Allegato 8) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.IIa 244 sub. 5);
- Allegato 9) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.IIa 244 sub. 5);
- Allegato 10) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.IIa 244 sub. 5);
- Allegato 11) Visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento (n. 11 pagine);
- Allegato 12) Copia Domanda di Condono edilizio presentata per l'immobile di Piano 3° (n. 5 pagine);
- Allegato 13) Comunicazione del Comune di Gela relativa alla istruttoria per il definitivo rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria dell'immobile (n. 2 pagine);
- Allegato 14) Estratto dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
- Allegato 15) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile di Piano 3° (n. 7 pagine)
- **Allegato 16) "prova di trasmissione della Perizia" al creditore procedente tramite PEC ;**
- **Allegato 17) "prova di trasmissione della Perizia" al debitore.**

Gela 14 Aprile 2016

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Salvatore Scicolone
Studio: Via Cairoli n.178, 93012 Gela (CL)- Tel./ fax 0933.918438
Email: salvatore.scicolone@yahoo.it -- salvatore.scicolone@geopec.it

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 60/2014

Promossa da R.A.M. s.r.l. contro

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 15/03/2016, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto all'Ordine dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi relativi in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

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

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

e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

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

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

h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

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

k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;*

l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione e in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

q) in caso di fabbricati, allegghi alla relazione il Certificato di prestazione energetica.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'Atto di Pignoramento del 03/06/2014 Rep. 702/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 30/07/2014 nel Reg. gen. al n. 8560 e nel Reg. part. al n.6428, in favore della società R.A.M. s.r.l. (Part. I.V.A.: 01111270888) con sede a Ragusa nella Zona industriale III Fase, Viale 15 n. 6 e contro *.....*, sono stati pignorati i seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

A) per la quota di 1/1

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Rendita in euro	indirizzo
148	244	5	A/2 (abitazione di tipo civile)	3	9,5 vani	1.079,39	Strada Statale 117-bis, snc Piano 3°

B) per la quota di 1/2

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Rendita in euro	indirizzo
148	499		Fabbricato in corso di costruzione				Strada Statale 117-bis, snc Piano Terra
148	500		Fabbricato in corso di costruzione				Strada Statale 117-bis, snc Piano Terra

Conformità dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica della rispondenza dei beni indicati nell'atto di Pignoramento con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art. 567 c.p.c) comparati ulteriormente con le visure catastali aggiornate e lo stato attuale dei beni, è stato rilevato che:

il seguente immobile oggetto di pignoramento:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Rendita in euro	indirizzo
148	244	5	A/2 (abitazione di tipo civile)	3	9,5 vani	1.079,39	Strada Statale 117-bis, snc Piano 3°

risulta attualmente di proprietà dell'esecutata

in ragione della quota di 1/1, (Vedasi Visure catastali All. 11 pagg. 1 + 3 e Certificazione Notarile).

mentre i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Rendita in euro	indirizzo
148	499		Fabbricato in corso di costruzione				Strada Statale 117-bis, snc Piano Terra
148	500		Fabbricato in corso di costruzione				Strada Statale 117-bis, snc Piano Terra

risultano attualmente di proprietà della Società A.D. Ceramiche s.r.l. con sede a Gela (part. Iva: 01876500859) in ragione della quota di 1/1, per cui non più di proprietà dell'esecutata in quanto venduti dalla stessa con Atto di Vendita del 16/05/2014, a rogito del Notaio A. Ciancico di Catania, trascritto il 21/05/2014 ai nn. 5188/4062., alla Società A.D. Ceramiche s.r.l. con sede a Gela (part. Iva: 01876500859), (Vedasi Visure catastali All. 11 pagg. 4 ÷ 11 e Certificazione Notarile ex art.567 cpc).

Inoltre, si evidenzia che, i suddetti immobili risulta venduti in data antecedente all'Atto di Pignoramento trascritto in data 30/07/2014, ai nn. 8560/6428, per cui gli stessi non saranno presi in considerazione nella presente perizia.

Pertanto, riassumendo si può asserire che, sulla base dei suddetti riscontri, il pignoramento immobiliare grava solo sulla seguente unità immobiliare:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Rendita in euro	indirizzo
148	244	5	A/2 (abitazione di tipo civile	3	9,5 vani	1.079,39	Strada Statale 117-bis, snc Piano 3°

attualmente censita, all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, a nome dell'esecutata

proprietaria in ragione di 1/1;

(Vedasi All. n. 11 Visura catastale).

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Tenuto conto della singolarità e caratteristica dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, la **formazione di un Lotto Unico di Vendita**, composto sostanzialmente dalla seguente singola unità immobiliari: **Appartamento a Piano 3°, ubicato a Gela nella Strada Statale 117-bis al km.90.**

LOTTO UNICO

Risultanze catastali e Proprietà del bene

Il bene che costituisce il Lotto unico di vendita è composto sostanzialmente da una **Unità immobiliare a Piano Terzo, destinata ad Appartamento per civile abitazione**, sita a Gela nella Strada Statale 117-bis al km.90, distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita in euro	indirizzo
148	244	5	A/2 Abitazione di tipo civile	3	9,5 vani	Totale: 283 mq Totale escluse aree scoperte: 274 mq	1.079,39	Strada Statale 117-bis, snc Piano 3°

attualmente intestata a:

proprietaria per la quota di 1/1;

(Vedasi All. n. 11 Visura catastale).

Ubicazione del bene

Il bene immobile, che costituisce il Lotto Unico di vendita, è ubicato a Gela nella Strada Statale 117/bis al km. 90, e ricade:

- **rispetto al vecchio P.R.G.** approvato con D.A. n. 171 del 18/07/1971 (oggi scaduto) **in zona E** (zona

agricola) con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,03 mc/mq;

- rispetto al Nuovo P.R.G. in fase di adozione, per effetto della Delibera n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in zona D2 (Edifici ed area per attività artigianali e commerciali) nella quale è prevista la realizzazione di officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie e manufatti per attività commerciali all'ingrosso (non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio come classificate dalla normativa vigente). Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale ad eccezione dell'eventuale abitazione del custode e dei fabbricati residenziali esistenti.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada statale non meno di mt. 30 e dal ciglio del nastro delle rotabili di interesse locale non meno di mt. 20 (D. M. 1/04/1968 n. 1404).
- b) l'arretramento dalle strade interne sarà almeno di mt. 7,5;
- c) densità territoriale non superiore a 2,00 mc/mq.;
- d) per edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché sia possibile l'adeguamento alle presenti norme ad eccezione degli immobili realizzati con regolare concessione edilizia ai sensi dell'art. 6 della L. R. 17/94;
- e) altezza massima m. 7,50, sono ammesse altezze maggiori se motivate da esigenze tecnico- produttive;
- f) distanza minima assoluta di mt. 10 tra edifici;
- g) superficie coperta massimo il 30% del lotto fondiario;
- h) distanza dai confini mt. 5,00.

La zona di ubicazione del bene non è molto apprezzata dal punto di vista residenziale, in quanto ricade, in un'area periferica della città, non sufficientemente dotata di servizi pubblici e di collegamenti viari col centro storico cittadino. Tuttavia, la zona risulta essere molto apprezzata dal punto di vista commerciale, in quanto, oltre a ricadere in un'area di prevalente connotazione commerciale/artigianale risulta situata lungo la Strada Statale 117/bis km. 90 (Gela-Catania).

Per ulteriori dettagli urbanistici della zona vedasi Allegati nn. 3, 4 e 5.

Descrizione del bene

Il bene di che trattasi (sito a Gela nella Strada Statale 117-bis al km. 90) è posizionato al Piano terzo di un fabbricato intercluso (di 4 elevazioni f. t.), al quale si accede mediante servitù di passaggio gravante sul contiguo terreno di proprietà altrui (part.lla 556) prospiciente sulla Strada Statale 117-bis.

Il fabbricato di cui fa parte il bene (costruito probabilmente nell'arco temporale 1977+1983), è una modesta palazzina isolata, adibita prevalentemente ad abitazione, avente struttura portante in c.a., tompagni in parte in conci di tufo e in parte in laterizi forati, solai in latero-cemento e copertura piana praticabile in c.a..

L'edificio, nonostante l'epoca di realizzazione, si presenta nel complesso in un discreto stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione che per la facciata esterna che necessita di ordinari interventi di ristrutturazione.

Le parti comuni condominiali del fabbricato (vano scala, impianto di illuminazione condominiale e rivestimenti vari) risultano in buono stato e sufficientemente funzionali.

L'unità immobiliare in questione, attualmente adibita ad abitazione residenziale, ha una superficie lorda (escluso il vano scala) di mq. 269,37, una superficie utile interna di mq. 238,48 ed un'altezza interna netta di circa mt. 2,90.

Dalle indagini sopralluogo si è constatato che l'appartamento è in uno stato manutentivo/conservativo buono, in quanto è stato interessato da "recenti" interventi di ristrutturazione,

che lo hanno rinnovato e rifinito con materiali di discreta fattura:

- pavimentazione in marmo/granito;
- pareti e soffitti rifiniti con pittura ducotone e stucchi decorativi;
- pareti del bagno e della cucina rivestite in ceramica monocottura decorata;
- sanitari in porcellana vetrificata di buona qualità;
- porte interne in legno di buona qualità;
- serramenti esterni in alluminio preverniciato provvisti di scuri avvolgibili in plastica;
- impianto di riscaldamento col sistema a radiatori in ghisa e caldaia a gas.

Gli impianti, fognario, idrico ed elettrico risultano regolarmente allacciati alle reti pubbliche e in buone condizioni funzionali.

Tutte le camere e i servizi igienici sono ben illuminati e aerati naturalmente, attraverso degli infissi esterni prospicienti sulla corte/giardino circostante.

L'immobile ha la seguente complessiva consistenza:

Num. ord.	Descrizione	Superficie lorda in mq.	Superficie netta in mq.	Superficie balconi/verande in mq.	Altezza lorda ml.	Altezza netta ml.
	Appartamento a Piano 3°	269,37	238,48	37,77	3,15	2,90

L'immobile è sostanzialmente composto dai seguenti ambienti:

Num. d'ord.	Livello di ubicazione	Descrizione ambiente	Superfici nette in mq.	Superf. Scoperte in mq.	Altezza interna in ml.
	Piano 3°	Salotto	56,34		2,90
	"	Camera (a)	20,40		2,90
	"	Camera (b)	15,44		2,90
	"	Camera (c)	13,60		2,90
	"	Cucina-pranzo	38,44		2,90
	"	Bagno	9,49		2,90
	"	2° Servizio	2,94		2,90
	"	Studio	16,15		2,90
	"	Soggiorno	44,84		2,90
	"	Disimpegno	20,84		2,90
	"	Balcone		37,77	
Somma le superfici mq.			238,48	37,77	

Per la valutazione del suddetto bene è stata presa in esame la superficie commerciale calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. convenz. lorda (mq. 269,37 x 100%)=	mq.	269,37
- Superfici scoperte a balconi (mq. 37,77 x 25%)=	mq.	9,44
Totale Superficie Commerciale risultante	Mq.	<u>278,81</u>

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile vedasi Allegati nn. 7, 8, 9 e 10.

Confini del bene

Il fabbricato, nel quale è situato l'immobile di che trattasi, essendo ubicato all'interno di un terreno di proprietà altrui (part.lla 556), risulta confinante:

- a sud, a nord e ad ovest con la part.lla 556 (di adibita a corte e giardino sulla quale graverebbe una servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato ed all'immobile di che trattasi;
- a est in parte con la part.lla 555 di proprietà della Società A.D. Ceramiche s.r.l. con sede a Gela e in parte con la part.lla 556 adibita a corte e giardin sulla quale graverebbe una servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato ed all'immobile di che trattasi.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dai controlli della documentazione depositata negli Uffici urbanistici Comunali di Gela, risultano, per l'immobile di che trattasi, le seguenti pratiche edilizie:

Domanda di Sanatoria edilizia in data 31/12/1986 prot. llo n. 94056 (ai sensi della L. 47/85) presentata a nome di tendente ad ottenere la Concessione in Sanatoria per la costruzione abusiva del suddetto immobile.

Da verifiche della suddetta "Domanda di Condono" si è appurato che la stessa è stata regolarmente accettata ed approvata, ma per le medesime opere abusive denunciate non è stata rilasciata ancora alcuna "Concessione edilizia in Sanatoria" in quanto la pratica (tuttora in istruttoria al vaglio degli organi comunali competenti) necessita di integrazioni documentali e di ulteriori pagamenti da effettuare a titolo di Oblazione, di Oneri Concessori ed altro (vedasi All. n. 12 e 13).

La spesa, presunta, necessaria per il rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria dell'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare, è di circa Euro 26.600,00-- desunta dalla seguente sommatoria riassuntiva previsione:

- Per conguaglio oblazione=	ca euro	6.500,00
- Per oneri concessori=	ca euro	13.800,00
- Per certificazioni varie=	ca euro	900,00
- Per rilascio parere sanitario=	ca euro	200,00
- Per integrazioni documenti e spese tecniche relative al compl della pratica=	ca euro	4.500,00
- Per diritti di segreteria, marche da bollo, ecc. =	ca euro	200,00
- Per imposte di Registrazione Concessione, ecc	ca euro	500,00
Sommano le spese ipotizzate in		euro <u>26.600,00</u>

Tuttavia, pur considerando l'incompletezza della documentazione e degli ulteriori adempimenti e versamenti da eseguire (previsti dalla L. 47/85), il bene può considerarsi sanabile in quanto la suddetta istanza di sanatoria presentata, non è stata mai rigettata, da parte dei preposti uffici tecnici comunali, entro i termini di legge previsti.

Qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutte le spese ed adempimenti necessari, previsti dalle leggi e normative vigenti, al fine della definitiva conformità urbanistica dell'immobile, in quanto lo stesso aggiudicatario potrà usufruire del Condono edilizio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 e s.m.i..

Certificazione di destinazione Urbanistica

Trattandosi solo di fabbricati urbani, e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della Legge n. 47 del 1985, in quanto gli immobili in questione risultano censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e gli stessi non usufruiscono di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

Conformità Catastale

L'immobile risulta, nel suo complesso, conforme alle risultanze catastali accertate e non richiede adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità sostanziali.

Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Da verifiche effettuate presso i preposti Uffici Comunali di Gela, il bene di che trattasi non risulta assoggettato a particolari situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici e servitù pubbliche in generale, ad eccezione di quanto espresso in precedenza per quanto riguarda lo stato attuale di conformità urbanistica dell'immobile e per quanto concerne le previste norme tecniche di attuazione del Nuovo P.R.G. del

Comune di Gela attualmente in fase di approvazione.

Situazione occupazionale

Al momento della visita sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come residenza primaria dalla stessa debitrice e dai suoi familiari.

Regime fiscale

La vendita non sarà soggetta ad IVA in quanto il suddetto bene risulta in proprietà a persone fisiche.

Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile sopra descritto non presenta le caratteristiche di "abitazione di lusso" così come definita dal D.M. del Ministero dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n. 38 del 12/08/2005.

Regime Patrimoniale

Il debitore risulta in regime di Comunione Legale dei Beni (vedasi All. n. 14 Estratto dell'Atto di Matrimonio).

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici urbanistici Comunali, non risulta depositato alcun "Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica" relativo al suddetto immobili oggetto di pignoramento, in quanto costruito in epoca antecedente al Decreto Legislativo n. 192 del 19/8/2005, successivamente sostituito con l'entrata in vigore del recente Decreto legislativo n. 63 del 4/06/2013.

Le sopra richiamate norme prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione di un "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

Nel caso specifico il sottoscritto CTU, sulla base delle informazioni reperite durante il sopralluogo e in conformità alle vigenti normative in materia di contenimenti energetici, ha opportunamente redatto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana il relativo APE dell'immobile interessato (data trasmissione 12/04/2016).

In base al suddetto APE, l'appartamento di che trattasi risulta appartenere alla Classe energetica "F".

Tale Attestato di Prestazione Energetica, con validità fino 31/12/2017 (un anno), viene prodotto e allegato alla presente Perizia di CTU (vedasi All. n. 15), al fine di renderlo disponibile all'aggiudicatario in occasione della stipula dell'atto del trasferimento.

Regolarità degli atti di compravendita del bene nell'ultimo ventennio

Dalla verifica dei documenti e delle ispezioni ipocatastali allegati agli atti di causa, si evince che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

- Atto di donazione del 10/03/1977, a rogito Notaio R. Mattina di Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta in data 24/03/1977, ai nn. 3574/3241, in favore di _____ in ragione della quota di proprietà di 1/1, da potere della _____ e successiva rettifica del 10/03/1977 a rogito Notaio R. Mattina di Gela e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 05/11/2003 ai nn. 14669/12476.

Formalità e Oneri Giuridici gravanti sul bene

Dall'esame dei documenti e delle ispezioni ipocatastali allegati agli atti di causa si evince che il bene di che trattasi è assoggettato alle seguenti formalità:

- **Apertura di credito** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 21/11/2003 ai nn. 15442/1628 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scrl con sede a Licata (AG) partita IVA 00089160840 e contro _____ per un importo di euro _____

120.000,00 (sorte capitale euro 60.000,00) durata anni 5;

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta il 21/12/2005 ai nn. 20701/6317 a favore della MontePaschi Serit con sede a Caltanissetta (CL) partita IVA 00833920150 e contro per un importo di euro 4.837,64 (sorte capitale euro 2.418,82);

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta il 26/05/2006 ai nn. 9654/3348 a favore della MontePaschi Serit con sede a Caltanissetta (CL) partita IVA 00833920150 e contro S. per un importo di euro 8.150,40 (sorte capitale euro 4.075,20);

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 03/06/2014 Rep. 702/2014, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta in data 30/07/2014 nel Reg. gen. al n. 8560 e nel Reg. part. al n.6428, in favore della società R.A.M. s.r.l. (Part. I.V.A.: 01111270888) con sede a Ragusa nella Zona industriale III Fase, Viale 15 n. 6 e contro gravante sui seguenti beni:

A) la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito a Gela nella Strada Statale 117-bis, snc distinto in catasto al foglio 148 part. 499;

B) la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito a Gela nella Strada Statale 117-bis, snc distinto in catasto al foglio 148 part. 500;

C) la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito a Gela nella Strada Statale 117-bis, snc distinto in catasto al foglio 148 part. 244 sub. 5.

Stima del bene

Tenuto presente che uno dei quesiti posti allo scrivente è quello di valutare, stimare e determinare il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U., esclusa per varie ragioni la stima analitica, in quanto, nella fattispecie avrebbe fornito valori non attendibili e poco reali nel confronto col mercato immobiliare recentemente influenzato dalla crisi economica generale e della finanza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio estimativo di tipo sintetico/comparativo diretto, basato sostanzialmente sul raffronto dei seguenti valori medi:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio inerente al Comune di Gela $\approx \text{€}/\text{mq } 600 \div 900$;

- Valori desunti dal Borsino Immobiliare Nazionale inerente al Comune di Gela $\approx \text{€}/\text{mq } 357 \div 512$;

- Valori medi desunti da indagini di Mercato locale $\approx \text{€}/\text{mq } 570 \div 840$.

I Valori ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche del bene, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti che gravano su di esso;

- i parametri urbanistici e le attuali situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc. ;

- l'ubicazione più o meno privilegiata e i collegamenti viari con i pubblici servizi della zona;

- la dislocazione del bene rispetto al fabbricato principale e le funzionalità di accesso;

- i particolari comodi attivi/passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;

- la vetustà, l'ampiezza dei locali, le loro caratteristiche di finiture interne ed esterne;

- lo stato di conservazione e manutenzione e le spese necessarie per eventuali lavori di ristrutturazione;

- l'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità e le loro condizioni di sanabilità;

- le spese necessarie (urbanistiche e catastali) per regolarizzare il bene alle leggi e normative vigenti;

- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità si è giunti alla seguente stima:

- Valore Unitario Adottato per la Stima= in c.t. €/mq. 684,00;
- Superficie commerciale dell'appartamento= mq. 278,81;

a) Valore di mercato del bene in assenza di irregolarità urbanistiche:

(s. c. mq. 278,81 x €/mq. 684,00)= in c.t. Euro 190.706,00.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

- a) Valore di mercato del bene in assenza di irregolarità urbanistiche in c.t. € 190.706,00
- b) a detrarre la spesa presunta per il rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria= in c.t. € -26.600,00

VALORE FINALE DEL BENE in c.t. € 164.106,00

Pertanto, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la piena proprietà del bene per la quota di 1/1, **IL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA DA PORRE A BASE D'ASTA RISULTA ESSERE DI Euro 164.106,00 (centosessantaquattromilacentosei/00).**

Precisazioni del C.T.U.: La vendita del bene di cui al predetto Lotto viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA
E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA**

LOTTO Unico - Quota di 1/1 di proprietà dell'Unità immobiliare a Piano Terzo, destinata ad Appartamento per civile abitazione, ubicata a Gela (zona periferica) nella Strada Statale 117/bis al km.90, distinta all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria Catastale	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita in euro	indirizzo
148	244	5	A/2 Abitazione di tipo civile	3	9,5 vani	Totale: 283 mq Totale escluse aree scoperte: 274 mq	1.079,39	Strada Statale 117-bis, snc Piano 3°

attualmente intestata a:

proprietaria per la quota di 1/1;

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ pari ad Euro 164.106,00 (centosessantaquattromilacentosei/00).

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuale chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Allegato 1) Verbale di Visita Sopralluogo n. 1 del 23/03/2016 (n. 2 pagine);
- Allegato 2) Estratto di mappa con indicazione della particella interessata;
- Allegato 3) Stralcio del P.R.G. in vigore;
- Allegato 4) Stralcio previsionale del nuovo P.R.G.;
- Allegato 5) Vista aerea della zona;

- Allegato 6) Planimetria catastale dell'Appartamento a P. 3° (foglio 148 part.lla 244 sub. 5);
- Allegato 7) Pianta stato attuale dell'Appartamento a P. 3° (foglio 148 part.lla 244 sub. 5);
- Allegato 8) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.lla 244 sub. 5);
- Allegato 9) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.lla 244 sub. 5);
- Allegato 10) Rilievo fotografico dell'immobile a P. 3° (foglio 148 part.lla 244 sub. 5);
- Allegato 11) Visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento (n. 11 pagine);
- Allegato 12) Copia Domanda di Condono edilizio presentata per l'immobile di Piano 3° (n. 5 pagine);
- Allegato 13) Comunicazione del Comune di Gela relativa alla istruttoria per il definitivo rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria dell'immobile (n. 2 pagine);
- Allegato 14) Estratto dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
- Allegato 15) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile di Piano 3° (n. 7 pagine).

G E L A , 13 Aprile 2016



Il Professionista C.T.U.

Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone
