

2023

LOTTO 4  
MAGAZZINO GIARDINI  
VIA UMBRIA/VIA FRODOLO

# Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE: Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 24/2010 riunita alla  
63/2007 promossa da CURATELA [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e difesa dall' [REDACTED],  
contro il Sig. [REDACTED]

## NOTIFICHE ESEGUITE:

[REDACTED]	PEC del
[REDACTED]	del
(Raccomandata A/R)	

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

---

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

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



## 1.PREMESSA

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

a) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

- b)** *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
- c)** *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- d)** *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*
- e)** *In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*
- f)** *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
- g)** *Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

- 1)** *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

**7)** 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

**8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

**10)** 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;

**10 bis)** 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 fabbrica

**11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**14 bis)** 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;

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

**aa)** allegghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

**bb)** allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

**cc)** 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.

**dd)** L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non

costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

**ee)** All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

**ff)** 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;

**gg)** 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.

## **2 OPERAZIONI PERITALI**

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. del 29.06.2023 e PEC del 29.06.2023, le parti interessate venivano convocate, in data 07 luglio 2023, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento siti in Gela in Via Umbria n.1 angolo con Via Sicilia, per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza di [redacted] (debitore esecutato) e [redacted] (procedeva a una ricognizione generale dell'immobile di proprietà del debitore,

eseguendo gli accertamenti sia metrici che fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All. A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento, non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

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

\* \* \* \* \*

## LOTTO N. 1

### 3.DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino (garage) distinto in catasto al foglio di mappa 188 part.IIa n° 296 sub 6, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] sito nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta in Via Umbria n.1 angolo con Via Sicilia.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi per quanto concerne il magazzino identificato con la particella n. 296 sub. 6 tranne per quanto concerne l'indirizzo indicato in atti che risulta erroneamente in Via Sicilia n.1.

#### **Pertinenze**

Gli immobili in oggetto, non includono alcuna pertinenza.

#### **Consistenza**

In ordine alla consistenza del bene 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 a mezzo di restituzione scalimetrica grafica del rilievo effettuato, 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]
Magazzino	163,35	1,00	163,35
<b>TOTALE SUPER. CONVENZ. MAGAZZINO</b>			<b>163,35</b>

Altezza interna dell'immobile:

Magazzino XXXXXXXXXX: ml. 3,45;

#### 4. CARATTERISTICHE CROSTRUTTIVE

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato ed orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in buono stato di conservazione; i muri di tamponamento sono composti da una doppia camera in conci di tufo dello spessore di 25 cm; i muri che costituiscono i divisori del magazzino sono composti da mattoni forati di 10 cm di spessore.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno risulta ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in mediocre stato di conservazione.

La porta di ingresso magazzino risulta essere in acciaio (saracinesca), mentre gli infissi esterni sono in legno e la porta del bagno è in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico sono a vista e l'impianto fognario è sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere omogenea in battuto di cemento.

L'immobile in oggetto è costituito da un ambiente unico con l'unica divisione è relativa al bagno che, al momento delle operazioni di sopralluogo è adibito a locale autoclave dell'intero stabile.

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

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono buone, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni del magazzino in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegato FOTO NN. 1/5 ("All. B")

## 5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "G/G1"**), con riferimento al Comune di Gela (CL), risulta quanto segue.

In catasto urbano:

**Foglio n°188;**

- **Particella n° 296 sub 6;**

Categoria: C/2;

Classe: 4;

Consistenza: 129 mq;

Rendita: Euro 639,58;

Indirizzo: Via Sicilia n°1 PT;

Intestazione part.lla 296 sub.6: [REDACTED] a

[REDACTED] proprietà 1/2 e

[REDACTED] proprietà 1/2.

## 6.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un magazzino posto a piano terra di uno stabile sito in Via Umbria angolo Via Sicilia è pervenuto ai debitori come in appresso:

**MAGAZZINO in GELA – FOGLIO N. 188 PART.LLA N. 296 sub 6**

**A- DITTA [REDACTED]**

**per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED]**

- a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Vincenzo Cricchio in data 27 ottobre 1981, trascritto il 30 ottobre 1981 ai nn. 11912/10151 da potere del sig. [REDACTED]

## **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 03 settembre 1996 – 07 luglio 2023:

- **Iscrizione del 06/09/2007 - Registro Particolare 2512 R G 13902**  
Pubblico ufficiale SE.RI.T. SICILIA SpA Rep. 23791/2007 del 21/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
- **Trascrizione del 03/06/2010 - Registro Particolare 5743 R G 8104**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 486 del 19/04/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **9. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela prevedono che lo stabile nel quale è inserito l'immobile in oggetto di stima, ricade nella zona territoriale omogenea B 1.1, del P.R.G. pubblicato giusta deliberazione n. 60 del 14.06.2010 del Commissario ad acta art. 43 delle N.T.A. "Tessuti urbani

storicizzati”, con densità fondiaria di 7,00 mc/mq, altezza massima mt. 14,50, è consentita la realizzazione di 4 piani, è consentito costruire in aderenza ed è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali per i fronti principali; servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dove la larghezza media delle strade è di m. 10,00, posto sulla Via Umbria angolo Via Sicilia. (vedasi “**ALL. D**”).

## **10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO**

L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di ispezione, ha consentito di acquisire copia delle autorizzazioni in appresso:

- Licenza di costruzione n° 807 del 25.07.1966, completa di stralci progettuali, a favore della [REDACTED] per “...realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale” (vedasi copia stralcio allegata denominata “**ALL. E/E1**”);
- Variazione Licenza di costruzione n. 71 del 28.01.1967;
- Variazione Licenza di costruzione n. 1342 del 24.08.1968;
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica edilizia n. 175 del 14.12.1972 (vedasi “**ALL E**”);

## **11. RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici catastali sono congruenti allo stato dei luoghi tranne per la mancanza di un locale tecnico adiacente al bagno che, in fase di sopralluogo, si è rilevato essere stato trasformato in locale autoclave utile a tutto il condominio (vedasi copia planimetria catastale allegata alla presente denominata “**ALL. G**” )

## **12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano di proprietà è nella piena disponibilità del [REDACTED] la quota di 1/2 in

regime della comunione legale dei beni [REDACTED]  
proprietaria per 1/2.

### 13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: con Via Sicilia, Via Umbria, Via G. Cascino e con altra proprietà; l'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto ha un'area di sedime di circa 173,00 metri quadrati.

### 14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
congiugato in regime della comunione legale dei beni con la [REDACTED]  
[REDACTED] (vedasi Estratto dell'atto di matrimonio allegato alla presente denominato. "ALL. H").

### 15. DATI IPOCATASTALI

Come da punto 8. – "Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria" – che precede.

### 16. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame è soggetto a I.V.A.

### 17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione adibito a magazzino/garage, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

a) stima per confronto diretto o comparativa;

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) 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<sup>^</sup>) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2<sup>^</sup>) 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 richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. 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, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile 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, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Arch. Marco Maria Marcello Insulla**

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

**CESPITE N° 1** (Magazzino posto al piano terra -Via Umbria n° 1 angolo Via Sicilia)

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, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€ 700,00 al metro quadrato di superficie edificata.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 163,35;

Per quanto sopra considerato si ha:

€/mq 700,00 x mq 163,35 = € 114.345,00 (valore non definitivo)

## **DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE**

Il valore commerciale del magazzino, cioè il valore definitivo, si determina, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

**€ 114.345,00 – 5% (per vetustà dell'immobile) = € 109.000,00 (valore finale )**

## **18. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI**

La peculiarità dei beni oggetto di procedura ha indotto lo scrivente alla formazione di un singolo 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 03/06/2010;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa agli immobili di proprietà , è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni tranne per quanto concerne l'indirizzo del magazzino che non è in Via Sicilia n. 1 ma in Via Umbria n. 1 angolo con Via Sicilia.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro del fascicolo di parte, NON sono presenti ulteriori soggetti intervenuti e la procedura 24/2010 è riunita alla 63/2007.

Gela li, 03.08.2023

Il Consulente Tecnico  
(Arch. Marco M.M. Insulla)