

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Stima beni immobili**

**1. PREMESSA**

Per incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione, Dott. CASTELLANO PATRIZIA del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 48/2019 R.G. ES, nell'interesse di Italfondario S.p.A., nei confronti di [REDAZIONE], lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, il tutto dopo aver prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:
- A) 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;
  - 1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II 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:
    - a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
    - b) 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;
    - c) 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;

*Piero Lo Nigro Agronomo*

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.907314- 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it*



- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 sanzionate;
- 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'acquisto (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;
- alleghi 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;
- alleghi 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa. anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di



trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.
- Ed 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. IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE FORZATA DI PIENA ED ESCLUSIVA DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]

- 1) Appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano, facente parte del fabbricato sito in Gela, alla via Calabria, 7 ;
- 2) Immobili in Gela nella contrada Giardinelli

Al catasto fabbricati :

- ✓ foglio 191 part. 1281 sub 2 categ. D/8 piano terra
- ✓ foglio 191 part. 1277 sub 2 categ. C/2 piano terra
- ✓ foglio 191 part. 1279 sub 2 categ. C/2 piano terra

al catasto terreni

- ✓ foglio 191 part. 1276
- ✓ foglio 191 part. 1278

### APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE DI VIA CALABRIA LOTTO 1

## 3. DESCRIZIONE

1) appartamento facente parte di uno stabile sito nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta in Via Calabria, 7, al secondo piano con ingresso dalla stessa via. L'appartamento destinato a civile abitazione è composto da 3 vani più accessori inserito in un edificio esposto sulla Via Calabria con ingresso sulla stessa via al numero 7 con affaccio anche sulla via Pergusa. In prossimità di arteria primaria, dell'abitato del Comune di Gela, quale è la via Recanati. Da via Calabria, 7 è possibile accedere tramite un modesto portone d'ingresso in legno.

La scala di dimensioni minime, solo artificialmente illuminata, non areata, rivestita in marmo con pareti e soffitto tinteggiate, consente di accedere nell'appartamento oggetto di perizia.

Non risulta ascensorato privo di elementi caratterizzanti.

L'immobile, oggetto del pignoramento :

### **Consistenza**

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che:

l'altezza è stata misurata direttamente;

le superfici al netto delle tramezzature interne e delle tamponature esterne, in seguito si riportano i dati:

appartamento al piano 2 mq 72,10 di cui

balconi mq 2,34

Altezza interna immobile ml. 2,88;

## 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

*Piero Lo Nigro Agronomo*

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.1906968- 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it*



La struttura dell'edificio, intonacata in ogni sua parte, pare del tipo intelaiata con travi e pilastri è tamponata parte in blocchi e parte in laterizi.

L'immobile oggetto di causa si trova in discreto stato di manutenzione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'appartamento, di maggiore consistenza i muri perimetrali .

Le pareti interne sono rifinite sia con intonaco del tipo civile.

La porta di ingresso in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione e i rivestimenti dei servizi risultano essere in ceramica in discreto stato di conservazione.

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento autonomo. Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti. La zona in cui è inserito, si trova in una posizione di non particolare pregio, non particolarmente servita da servizi pubblici a discreta distanza dal centro dell'abitato del Comune di Gela.

Le condizioni generali delineano un edificio destinato a modesta civile abitazione, non particolarmente ambita nel mercato immobiliare, l'unità immobiliare e le parti comuni nel complesso sono mediocri, la qualità delle finiture e dei materiali utilizzati rappresenta nel complesso un edificio mai sottoposto a rinnovo e adeguato alle nuove esigenze abitative.

#### **5. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria e visure allegate, con riferimento al Comune di Gela (CI), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati: Foglio n° 188 particella 956 sub 4 , categoria A/3 classe 3, vani 4,5.

#### **6. TITOLI DI PROPRIETA'**

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che il bene di cui trattasi, è pervenuto al debitore come in appresso: edificato abusivamente in sopraelevazione su due vani contigui a pianoterra, acquistati in uno con i germani in data 31 dicembre 1975, in data 06/09/1983 procedevano dinanzi al notaio ██████ in Gela a fare stipulare un atto di divisione, che si allega, con il quale si assegna all'esecutato l'appartamento, per l'intero edificio è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia annotata al n. 10231 del 11/12/2006.

#### **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 richiesto quanto in seguito, inoltre si allega la relativa certificazione :

TRASCRIZIONE CONTRO di Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 25/09/2019 - Registro Particolare 8608 Registro Generale 10117. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 830 del 02/08/2019

#### **9. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela e dalla certificazione in atti risulta abitazione.

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

*Piero Lo Nigro Agronomo*

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.1906968- 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it*



In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, in seguito a ricerche è stato possibile acquisire copia della documentazione in appresso: l'intero stabile è stato realizzato senza la preventiva autorizzazione, successivamente per l'intero edificio è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia annotata al n. 10231 del 11/12/2006.

#### **11. RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici, risultano congruenti allo stato dei luoghi riscontrato.

#### **12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta abitato usato da [REDACTED], lo stesso durante il sopralluogo si è riservato di avanzare apposita istanza per vedersi concedere l'autorizzazione all'uso.

#### **13. ONERI CONDOMINIALI**

La casa palazzata di cui fa parte il bene di proprietà del debitore, posto al secondo piano, non risulta munito di regolamento condominiale con la conseguente mancanza di millesimi di proprietà.

#### **14. CONFINI DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione di altri atti, l'immobile in oggetto, confina a nord con la via Calabria da cui si accede attraverso il civico 7, a sud con superficie di collegamento con la via Pergusa dove si affaccia il prospetto a sud e ad ovest con la particella 955;

#### **15. CONVENZIONE MATRIMONIALE**

Il debitore è deceduto il 19/05/2021 e si trovava in regime della comunione legale dei beni e i beni eseguiti risultano personali.

#### **16. DATI IPOCATASTALI**

“Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” sono stati precedentemente citati e la relativa documentazione risulta allegata.

#### **17. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA**

In base alle verifiche svolte quanto in esame risulta bene personale non soggetto ad IVA

#### **18. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Essendo l'immobile in questione adibito a civile abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, alla luce anche delle condizioni riscontrate.

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 quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai prezzi di recenti compravendite, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, in prima analisi con il metodo della comparazione, completati dal raffronto con i dati della Banca OMI, ai quali si rende opportuno applicare un coefficiente di riduzione, visto lo stato di manutenzione, ritenendo indispensabile un minimo di interventi



manutentivi per renderlo fruibile ad una nuova utenza.

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato e per specifica tipologia .

Nella costruzione dei dati 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, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nella sua differente articolazione, si avrà il seguente valore.

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

#### **appartamento posto al secondo primo piano Via Calabria, 7**

Come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili 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:

**€. 400,00 al metro quadrato** di superficie edificata. Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 72,10;
- la superficie destinata a balconi è di mq 9,50
- il valore della superficie dei balconi è stato valutato 25% rispetto a quella edificata a carattere residenziale;

Per quanto sopra considerato si ha:

$\text{mq } 9,50 \times 0,25 = \text{mq } 2,37$  (Superficie balconi)

$\text{mq } 72,10 + 2,37 = \underline{\text{mq } 74,47}$  (Superficie convenzionale)

applicando i valori OMI del primo semestre 2024 si ottiene :

$\text{€}/\text{mq } 470,00 \times \text{mq } 74,47 = \text{€. } 35.000,00$

applicando i valori di mercato da indagini in loco si ottiene :

$\text{€}/\text{mq } 400,00 \times \text{mq } 74,47 = \text{€. } 29.788,00$

Si ritiene congrua la media delle due valutazioni in cifra tonda arrotondata in eccesso

$\text{€ } (35.000,00 + 29.788,00)/2 = \text{€ } 32.500,00$

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

La peculiarità del bene oggetto di procedura che si sostanziano in un appartamento al secondo piano, con la comproprietà delle parti comuni quali scala relativa scala interna quale unico mezzo atto a condurre al piano, offrono allo scrivente la possibilità di definire il bene ad un singolo lotto, per avremo **lotto numero1**.

#### **20. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE**

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

#### **21. REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

La classe energetica globale dell'appartamento è riconducibile alla categoria E.



## IMMOBILI IN GELA NELLA CONTRADA GIARDINELLI LOTTO N 2

### **22. DESCRIZIONE**

Gli immobili in oggetto consistono in un corpo fabbrica in muratura, due tettoie accessorie chiuse in lato ed una superficie esterna. I beni ricadono nella periferia nord est di Gela, in zona abbastanza strategica dal punto di vista infrastrutturale viario, per la vicinanza agli svincoli di immissione alla S.S. 117 bis che conduce a Catania, alla S.S. 115 Sud Occidentale Sicula.

Il complesso insiste su di un'area pianeggiante, accessibile, a mezzo di uno cancello in ferro. Il corpo fabbrica distinto con la part. 1281 sub 2 con pareti e soffitto tinteggiate distribuito su due livelli collegati da una scala esterna di dimensioni minime, consente di accedere al piano superiore. Le due tettoie esterne in struttura metallica chiuse da un solo lato, che analiticamente si identificano con la particella 1277 sub 2 e particella 1279 sub 2 non corrispondono esattamente alle schede planimetriche che vedono denunciati due magazzini meglio identificati nel materiale fotografico allegato. Le particelle censite al catasto terreni e precisamente le partt. 1276 e 1278 del foglio 191 sono state destinate per consentire il passaggio dei mezzi meccanici che, compattando la superficie ne hanno radicalmente modificato irreversibilmente il profilo.

### **23. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e struttura in latero-cemento. L'immobile oggetto di causa si trova in discreto stato di conservazione, i muri divisorii in mattoni forati dello spessore di 10 cm, di maggiore consistenza i muri perimetrali .

Le pareti interne intonacate e tinteggiate il prospetto esterno è ricoperto da intonaco cementizio.

La porta di ingresso al primo piano in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e porte interne in legno; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere in ceramica, solo al primo piano è presente una pompa di calore. Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali limitati e distribuiti.

### **24. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Al catasto fabbricati :

- ✓ foglio 191 part. 1281 sub 2 categ. D/8 piano terra - primo
- ✓ foglio 191 part. 1277 sub 2 categ. C/2 piano terra
- ✓ foglio 191 part. 1279 sub 2 categ. C/2 piano terra

al catasto terreni

- ✓ foglio 191 part. 1276
- ✓ foglio 191 part. 1278

### **25. TITOLI DI PROPRIETA'**

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che il bene di cui trattasi, è pervenuto al debitore come in appresso: edificati abusivamente su lotti di terra identificato appresso identificati :

- 1) sulla part. 182 del foglio di mappa 191 acquistato in data 24/12/1991 repertorio 38677  
raccolta n. 10118 del Notaio [REDACTED]
- 2) sulla part. 15 del foglio di mappa 191 acquistata in data 9/3/1992 repertorio n. 39249/10285 del  
Notaio [REDACTED] registrato a Gela il 26/3/1992 al 762 ;



3) sulla part. 150/e del foglio di mappa 191 per atto di divisione del 19/3/1985 del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. 12003/3234 registrato a Gela il 5/4/1985 al n. 1316 ;

Le variazioni degli identificativi catastali sono state determinate dall'inserimento in mappa delle edificazioni abusive.

## **26. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO**

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

## **27. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA**

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto in seguito, inoltre si allega la relativa certificazione :

TRASCRIZIONE CONTRO di Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 25/09/2019 - Registro Particolare 8608 Registro Generale 10117. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 830 del 02/08/2019

## **28. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dagli strumenti urbanistici e dalla certificazione del Comune di Gela in atti risultano nelle domande di condono edilizio protocollate al n. 20757 del 28/02/1995 per il corpo fabbrica censito in catasto fabbricati al foglio 191 part. 1281 sub 2 categ. D/8 al n. 30465 del 23/04/2004 per la recinzione massetti e tettoie per il deposito di materiali edili in catasto foglio 191 part. 1277 sub 2 categ. C/2 piano terra foglio 191 part. 1279 sub 2 categ. C/2 piano terra, mentre per le superfici destinate in atto al passaggio dei mezzi meccanici al catasto terreni al foglio 191 part. 1276 e part. 1278, sono destinati come beni soggetti a pianificazione particolareggiata, come da allegato certificato urbanistico n. 443, determinanti ai fini della valutazione.

## **29. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO**

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, in seguito a ricerche è stato possibile acquisire copia della documentazione in appresso: l'intero complesso è stato realizzato senza la preventiva autorizzazione.

In relazione agli abusi sono state presentate le domande di condono edilizio protocollate al n. 20757 del 28/02/1995 e al n. 30465 del 23/04/2004 per la recinzione massetti e tettoie per il deposito di materiali edili in catasto foglio 191 part. 1277 sub 2 categ. C/2 piano terra foglio 191 part. 1279 sub 2 categ. C/2 piano terra, nulla si riscontra per le superfici destinate al passaggio dei mezzi meccanici al catasto terreni al foglio 191 part. 1276 e part. 1278. Le domande risultano istruite e con successiva comunicazione improcedibili per carenza documentale ed alla data del rilascio della allegata comunicazione da parte del Comune, notificata allo scrivente in data 12 dicembre 2023, la pratica non risulta essere stata integrata. Le istruttorie non hanno avuto un esito positive perché prive di parere **“favorevole, dell’Ente preposto alla tutela del vincolo PAI, Nulla-Osta/Parere dell’Ente Ferrovie dello Stato reso favorevolmente”** per i quali si manifestano dubbi e incertezze sul rilascio di tali Nulla Osta e, ancora altra documentazione tecnica utile per ricalcolare oblazione ed oneri concessori. Per le motivazioni spiegate si risponde indicativamente al quesito indicando la somma forfettaria di € 50.000,00 per sanzioni e adempimenti.



### **30. RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici, risultano congruenti allo stato dei luoghi riscontrato.

### **31. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero da persone, sono immagazzinati beni residuali della attività di vendita che non vengono catalogati in quanto non rientrano nel mandato peritale. Il [REDACTED] durante il sopralluogo ha dichiarato che avrebbe avanzato apposita istanza per vedersi concedere l'autorizzazione all'uso.

### **32. ONERI CONDOMINIALI**

La complesso non risulta munito di regolamento all'uso della strada di accesso.

### **33. CONFINI DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione di altri atti, l'immobile in oggetto, confina a sud con la part. 1050 ad Ovest con canale irriguo a nord con le partt. 1275 e 1274 oltre ad esse le ferrovie dello stato via America, ad Est il canale Giardinelli.

### **34. CONVENZIONE MATRIMONIALE**

Il debitore è deceduto il 19/05/2021 e si trovava in regime della comunione legale dei beni e i bene eseguiti risultano personali.

### **35. DATI IPOCATASTALI**

“Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” sono stati precedentemente citati e la relativa documentazione risulta allegata.

### **36. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA**

In base alle verifiche svolte quanto in esame risulta bene personale non soggetto ad IVA

### **37. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Essendo l'immobile in questione adibito a magazzini ed attività commerciale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, alla luce anche delle condizioni riscontrate.

#### **a) Stima per confronto diretto o comparativa**

Per quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai prezzi di recenti compravendite, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, in prima analisi con il metodo della comparazione, completati dal raffronto con i dati della Banca OMI.

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

foglio 191 part. 1281 sub 2 categ. D/8 piano terra - primo

foglio 191 part. 1277 sub 2 categ. C/2 piano terra

foglio 191 part. 1279 sub 2 categ. C/2 piano terra

al catasto terreni

foglio 191 part. 1276

foglio 191 part. 1278.

Tenuto conto della riserva sopra espressa per gli immobili citati, considerata la diretta connessione alle domande di condono edilizio presentate, atteso che sono destinati come beni soggetti a pianificazione particolareggiata tessuti urbani di completamento, come da allegato certificato urbanistico n. 443, si



può indicare il tutto in un unico lotto, attribuendo un valore unico, che si attesta in circa € 130.000,00.

### **38. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE**

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

### **39. EDILIZIA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA**

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono riconducibili alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata,

Gela 01-11-2024

Il Consulente Tecnico  
(Dott. Piero S. Lo Nigro)

A circular blue ink stamp from the Agronomo Professione of Gela. The stamp contains the text: "DOTT. LO NIGRO PIERO SALVATORE N. 199 ALBO". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.