



Tribunale di Gela
Esecuzione Immobiliare n. 6/2020 R.G.
Promossa da _____ contro _____

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. del 07 luglio 2021;
- Allegato 2 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 3 – Planimetria catastale fabbricato;
- Allegato 4 - Visura catastale dell' immobile;
- Allegato 5 – Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 6 - Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 7 – Nota pignoramento;
- Allegato 8 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 9 – Estratto di mappa con indicazione della particella
- Allegato 10 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente
- Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia ai debitori _____ e
(raccomandata n. 05069258897-7 e n. 05069258898-9, inviate il 04/10/2021 e
ricevute 05/10/2021)

Gela, 06/09/2021

C.T.U. : Ing. Francesco Valenti

Studio Tecnico di Ingegneria ed Architettura - Via E. Setti Carraro 72

Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

93015 – Niscemi (CL)

E-mail: francesco-vale@hotmail.it, PEC: francesco.valenti@ingpec.eu

INDICE

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	5
3.	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	pag.	6
4.	ELENCO ALLEGATI	pag.	20

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 6/2020 R. G.

1. PREMESSA

In data 24.06.2020, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Valenti, con studio sito in Niscemi, Via E. Setti Carraro n. 72, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 6/2020, **promossa** da
contro

Giorno 24.06.20, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione concedeva giorni 90 per redigere la relazione scritta e trasmetterla alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti **quesiti**:

- a) 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;*
- b) 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;*
- 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, la 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 di 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 urbanistico 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'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.);
- 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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'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;
- 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)- 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 redigerlo.

Il giudice dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile pignorato è adibito a casa di abitazione del debitore esecutato e rinvia per tale incombenza all'udienza del 23.07.2020.

CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTAVA ADIBITO A CASA DI ABITAZIONE DEL DEBITORE ESECUTATO, IL CTU, DOPO AVER RELAZIONE AL GIUDICE PER L'ESECUZIONE, RINVIAVA LE OPERAZIONI PERITALI A DATA 07/07/2021.

2. DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 22/01/2020 rep. n. 59/2020 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (Ufficio Prov. di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 03/02/2020 nel Reg. gen. al n. 1294 e nel Reg. part. al n. 876, in favore di _____, con sede a Torino (TO), C.F. _____ e contro _____ (C.F.: _____), per la quota di 1/2 diritto di proprietà e contro _____ (CL) il _____ (C.F.: _____) per la quota di 1/2 diritto di proprietà, è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

Catasto Fabbricati:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	182	150	3	C/6 – Box per auto	3	28 mq	Totale: 28 mq	138,82	Via Fratelli Bandiera n. 126 piano T
2	182	150	5	A/2 – Abitazione di tipo civile	1	6,5 vani	Totale: 196 mq – Totale escluso aree scoperte: 191 mq	520,33	Via Fratelli Bandiera n. 126 piano 1-2

Attualmente intestati ai signori:

- _____ nato a _____ (CL) il _____ (C.F.: _____) per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____,

- _____ nata a _____ (CL) il _____ (C.F.: _____) per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____

3. CONFORMITA' 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, con gli atti di compravendita e lo stato attuale dei beni, è stato rilevato quanto segue:

gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente identificati e censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, con intestatari i sig.ri:

- _____, nato a _____ (CL) _____ (C.F.: _____) per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____
- _____, nata a _____ (CL) _____ (C.F.: _____) per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____

4. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Tenuto conto della singolarità dell'unità immobiliare e considerato altresì che il sub 3 (garage) risulta pertinenza del sub. 5 (abitazione), al fine di rendere più agevole la compravendita, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliari e secondo lo schema già adottato nella descrizione degli immobili; valutando quindi tutte le caratteristiche del singolo lotto si è proceduto alla stima del loro più probabile valore venale. Il lotto è costituito sostanzialmente dal seguente immobile oggetto di pignoramento:

1. **Lotto** – unità negoziale num. 1 (immobile sito a Gela in via Fratelli Bandiera n. 126, piani T-1 -2 ed identificati al catasto fabbricati al foglio 182 part.lla 150 sub. 3 e sub. 5;

5. LOTTO UNICO VENDITA

Abitazione con garage sita in Gela, via Fratelli Bandiera n. 126, piani T-1 -2 ed identificati al catasto fabbricati al foglio 182 part.lla 150 sub. 3 e sub. 5;

5.1 Titolo di Proprietà

Il lotto di vendita, sito a Gela (CL), via Fratelli Bandiera n. 126, iscritto al Catasto Urbano al Foglio 182 part.lla 150 sub. 3 e 5, è **pervenuto** agli esecutati in virtù degli atti di compravendita ai rogiti del Notaio Bartoli Andrea di Rieti in data 28/10/2015, atto rep. 16714 e trascritto il 05/11/2015 ai num.ri 11262 reg. generale e 8353 reg. particolare.

In particolare, nel suddetto atto, entrambi gli esecutati acquistavano l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 182, part. 150 sub. 3 e sub. 5, dalla sig.ra

5.2 Risultanze catastali:

Il bene, che costituisce il lotto di vendita in questione, è composto catastalmente da due unità immobiliari, destinate a civile abitazione e box auto, siti a Gela in via Fratelli Bandiera n. 126 e sono distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
1	1	182	150	3	C/6 - Box per auto	3	28 mq	Totale: 28 mq	138,82
2	2	182	150	5	A/2 - Abitazione di tipo civile	1	6,5 vani	Totale: 196 mq - Totale escluso aree scoperte: 191 mq	520,33

Attualmente intestati ai signori:

- _____ nato a _____ (CL) il _____ (C.F.: _____) per la
quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con
- _____, nata a _____ (CL) il _____ (C.F. _____)
per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con

L'unico elemento non conforme ai dati catastali e quindi all'atto di pignoramento, è il numero civico;
infatti al catasto è indicato il civico 98, in realtà il civico corretto è il 126.

5.3 Ubicazione del bene

L'immobile, sito a Gela in via Fratelli Bandiera 126, è collocato all'interno del tessuto urbano del Comune, zona ampiamente edificata del territorio. Il manufatto si sviluppa su un unico corpo di fabbrica distinto, costituito da tre piani fuori terra.

Lo stesso è stato realizzato senza licenza edilizia, per tale motivo, la sig.ra _____, presentava domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 69154, ad esito della quale il Dirigente del Settore Edilizia Privata, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 29/05/2000, pratica 100073.

La zona risulta essere altamente urbanizzata; infatti è collocata nella parte centrale della città, tra la via Crispi e la Villa Comunale Giuseppe Garibaldi, in una zona ampiamente urbanizzata e dotata di diversi servizi ed attività commerciali; secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gela, il bene di che trattasi ricade in Zona B.

5.4 Descrizione

L'immobile, adibito a civile abitazione, si presume costruito intorno agli anni '80, dai precedenti proprietari. Si precisa che lo stesso è stato realizzato senza licenza edilizia, per cui, la sig.ra _____, presentava domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 69154, ad esito della quale il Dirigente del Settore Edilizia Privata, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 29/05/2000, pratica 100073.

L'immobile è dotato di ingresso comune con altre ditte, infatti il sub. 6 (corpo scala), risulta accatastato come bene comune non censibile ed è utilizzato anche dal proprietario dell'appartamento sovrastante (piano terzo).

L'ingresso al corpo scala avviene dalla via F. Bandiera n. 126 e adiacente è collocato il garage (sub. 3); inoltre l'abitazione, collocata al piano primo e secondo, oltre l'affaccio in via F. Bandiera, ha anche quello in via Amendola; per tale motivo risulta molto illuminato e ben aerato.

Dal portone d'ingresso si arriva al corpo scala e ad una porta interna di collegamento con il garage, questo si sviluppa su una superficie di mq 28,00.

Allo stato attuale, entrambi i prospetti (via F. Bandiera e via Amendola) risultano ben rifiniti con basamento in marmo travertino e strato di finitura di colore giallo con effetto graffiato. La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con solai in latero-cemento.

L'appartamento si sviluppa al primo e al secondo piano. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un ampio salone di 45,50 mq con annessa scala interna (mq 3,0) che porta al piano superiore. Il salone ha un ampio affaccio con balcone (mq 4,00) in via Amendola. Sempre al piano primo si sviluppa un'ampia cucina di mq 17,50 con balcone di mq 5,0 e bagno di mq 8,00, entrambi luminosi con affaccio in via F. Bandiera. Inoltre, sempre al piano primo insiste un ripostiglio buoi di mq 2,0.

Dal corpo scala interno al salone, si accede al piano superiore, dove troviamo un ampio disimpegno di mq 14,20 e scala di mq 3,0. Da qui si accede a tre camere da letto, di dimensioni rispettivamente di mq 17,60, mq 13,20 e mq 20,10; inoltre insiste un ampio bagno di mq 8,20. Tutti gli ambienti sono molto luminosi con rispettivi affacci nelle due pubbliche vie, inoltre sia a nord, sia a sud vi sono due balconi di dimensioni 4,20 mq e 5,00 mq.

Internamente risulta ben rifinito in ogni sua parte e perfettamente abitabile; è presente una pavimentazione del tipo grés porcellanato, porte interne il legno tamburato e pareti rifinito con idropittura di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di avvolgibile in plastica.

Tutti gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale con apposite porta-finestre prospicienti le vie.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica per quasi tutta l'altezza, così come la cucina in corrispondenza del piano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici sono funzionanti e regolarmente allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento - raffrescamento è rappresentato da qualche pompa di calore, inoltre è presente la caldaia con radiatori nei vari ambienti.

5.5 Regolarità edilizia e consistenza.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti e analizzando altresì la tipologia edilizia, risulta che il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni '80, senza licenza edilizia; pertanto, è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 69154, ad esito della quale il Dirigente del Settore Edilizia Privata, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 29/05/2000, pratica 100073.

Dall'analisi della planimetria di progetto, si evince che il fabbricato non ha subito modifiche sostanziali, soggette a licenza o autorizzazioni.

Riassumendo, il fabbricato ha complessivamente la seguente consistenza:

Num. ord.	Livello ubicaz.	Descrizione Ambiente	Superficie Netta (mq)	Superficie scoperta (mq)	Superficie coperta (mq)	Lastrici solari	Superficie a giardino (mq)	Altezza interna (m)
1	Piano T°	Garage	28,0					3,0
2	Piano 1	Sogg.- Ing	45,50					2,9
3	Piano 1	Cucina	17,5					2,9
4	Piano 1	Bagno	8,0					2,9
5	Piano 1	Ripost.	2,0					2,9
6	Piano 1	Scala	3,0					2,9
7	Piano 1	Balcone			4,0			2,9
8	Piano 1	Balcone			5,0			2,9
9	Piano 2	Disimp.	14,0					2,9
10	Piano 2	Letto 1	17,6					2,9
11	Piano 2	Letto 2	13,2					2,9
12	Piano 2	Letto 3	20,1					2,9
13	Piano 2	Bagno	8,2					2,9
14	Piano 2	Scala	3,0					2,9
15	Piano 2	Balcone			4,2			2,9
16	Piano 2	Balcone			5,0			2,9
Superficie totale mq			180,1		18,20			

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile, si rimanda agli appositi Allegati.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. convenz. lorda (mq. 205,60 x 100%)= mq. 205,60

- Superfici scoperte e coperte (balconi, lastrico solare, corte) (mq. 18,20 x 60%)= mq. 10,92

Superficie Commerciale risultante Mq. 216,52.

5.6 Confini del bene

L'immobile di che trattasi (sito a Gela in via Fratelli Bandiera 126) risulta confinante:

- A nord con la via Amendola;
- Ad ovest con altre unità immobiliari, part.lla 151 di proprietà Bonelli, Secca;
- A est con altre unità immobiliari, part.lla 165 di proprietà Scontrino;
- A sud con la via Fratelli Bandiera.
- Al piano superiore insiste altra unità immobiliare (sub. 7 e 8 abitazione) di proprietà di Lavore e Zuccardo.

5.7 Conformità Catastale

Il suddetto immobile non presenta difformità catastali.

5.8 Adeguamenti Catastali

Non sono previsti adeguamenti catastali

5.9 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico

L'immobile è stato realizzato senza concessione edilizia, pertanto, è stata presentata domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 69154, ad esito della quale il Dirigente del Settore Edilizia Privata, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 29/05/2000, pratica 100073.

Dall'analisi della planimetria di progetto, si evince che il fabbricato non ha subito modifiche sostanziali, soggette a licenza o autorizzazioni.

5.10 Certificazione di destinazione Urbanistica

Trattandosi solo di fabbricato urbano e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985, in quanto l'immobile in questione risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano e lo stesso non usufruisce di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

5.11 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Nel suddetto bene non insistono vincoli architettonici, paesaggistici e storici.

5.12 Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici di competenza, risulta presente un "Attestato di Prestazione Energetica" relativo al suddetto immobile oggetto di pignoramento redatto in occasione dell'atto di compravendita e datato 25/05/2015

Dal suddetto Attestato di Prestazione Energetica, ancora valido, si evince che la Classe Energetica di appartenenza è la seguente:

- classe energetica "G" con $E_{p,g,l,n,r,e,n}$ pari a 285,7 kwh/mq anno;

1. **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 28/10/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal
05/11/2015 Repertorio n.: 16714 Rogante: BARTOLI ANDREA Sede: RIESI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8353.1/2015).

Con il suddetto atto di compravendita i sig.ri _____ e _____ acquistavano l'immobile in oggetto
dalla sig.ra _____

Alla sig.ra _____ nata a _____ il _____, la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto,
censita in catasto al foglio 182 part.lla 150 sub. 3 e 5, è pervenuta dal sig. _____ o nato a Gela il
_____ con l'atto di donazione per notar Giuseppe Cancilleri di Gela del 31/08/1989 repertorio
30809, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 06/09/1989 ai nn.
10514 reg. generale e 8966 reg. particolare.

5.17 Formalità e Oneri Giuridici gravanti sul bene

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

1. TRASCRIZIONE del 05/11/2015 - Registro Particolare 8353 Registro Generale 11262

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 16714/10016 del 28/10/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/11/2015 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 11263

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 16715/10017 del 28/10/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 876 Registro Generale 1294

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 59/2020 del 22/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.18 Stima del bene

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto ho preferito adottare il metodo sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita); il giudizio di stima del capitale fondiario verrà effettuato nel suo insieme, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra, incluso pertanto gli spazi condominiali.

Viene effettuato la procedura sintetica in quanto dato il particolare momento economico che si attraversa raramente esiste una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al mercato immobiliare del **Comune di Gela**.

Sui valori attribuiti agli immobili residenziali, in generale, pesano positivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva, elementi di rifinitura, oltre ovviamente alle caratteristiche della zona, quindi servizi, attività commerciali etc. Come già specificato nel paragrafo riguardante la descrizione dell'immobile, la zona territoriale di appartenenza, si presta ottimamente ad una residenza, poiché, oltre a svilupparsi nel centro urbano, è ricca di servizi (Attività commerciali, Scuole, etc), con un ricco e capillare sistema viario che rende facilmente raggiungibile qualsiasi parte della città.

Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso;
- la vetustà degli immobili;

all' "unità" individuata in precedenza viene assegnato il valore di compravendita meglio specificato di seguito, che ha tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela $\approx \text{€}/\text{mq } 670 \div 870$;
- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale $\approx \text{€}/\text{mq } 600 \div 700$;

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 trovano, le servitù attive e passive 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;
- 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;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;
- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziarla.
- le spese necessarie per il completamento della sanatoria

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

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

- Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 650,00;
- Superficie commerciale dell'immobile = mq. 216,52;

Valore finale stimato dell'immobile: (s.c. mq. 216,52 x €/mq. 650,00)= in c.t. euro 140.738,00.

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge l'intera quota della proprietà dell'immobile,

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA RISULTA ESSERE DI Euro 140.738,00 (centoquarantamilasettecentotrentotto/00 euro).

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE

DOMANDA DI VOLTURA

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

<i>U. neg.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita (euro)</i>	<i>Indirizzo</i>
1	1	182	150	3	C/6 - Box per auto	3	28 mq	Totale: 28 mq	138,82
2	2	182	150	5	A/2 - Abitazione di tipo civile	1	6,5 vani	Totale: 196 mq Totale escluso aree scoperte: 191 mq	520,33

Attualmente intestati alla signora:

_____ nato a _____ (CL) _____ (C.F.: _____) per la
 quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____

_____ nata a _____ (CL) il _____ C.F.: _____
 per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____

Valore commerciale della quota 1/1 dell'intero bene in Euro 140.738,00
 (centoquarantamilasettecentotrentotto/00 euro).

Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà Euro 140.738,00
 (centoquarantamilasettecentotrentotto/00 euro).

LOTTO 1

**IMMOBILE SITO A GELA IN VIA FRATELLI BANDIERA 126, PIANO T-1-2. CATASTO
FABBRICATI FOGLIO 182 PART.LLA 150 SUB. 3 E SUB. 5**

Rilievo fotografico dell'immobile



Figura 3 - VIA FRATELLI BANDIERA



Figura 2 - GARAGE



Figura 7 - INGRESSO COMUNE

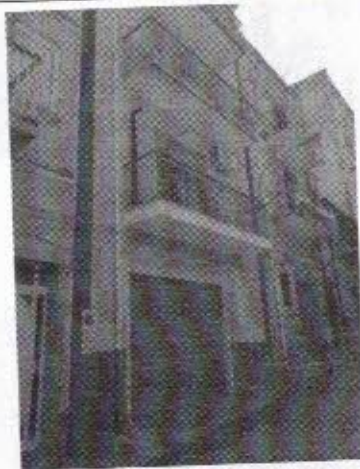


Figura 5 - PROSPETTIVITA' VIA AMENDOLA



Figura 9 - SOGGIORNO



Figura 8 - SOGGIORNO

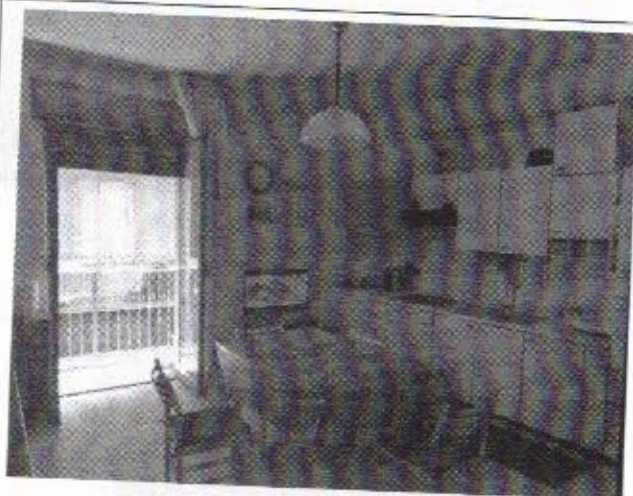


Figura 11 - CUCINA

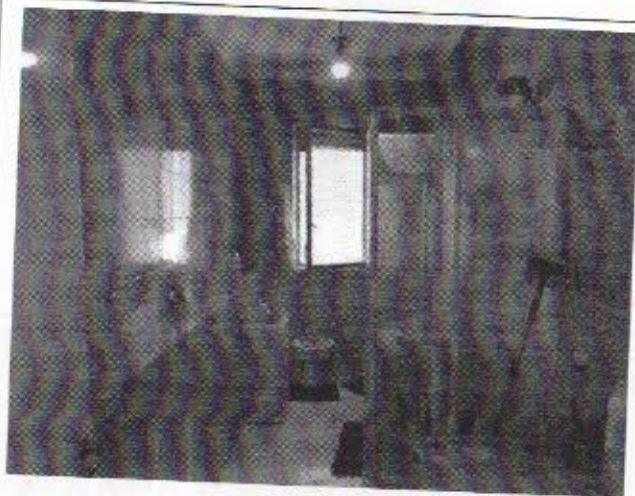


Figura 10 - BAGNO P1



Figura 13 - RIPOSTIGLIO



Figura 12 - DISIMPEGNO P2





Figura 15 - CAMERA SINGOLA 1



Figura 14 - CAMERA SINGOLA 2



Figura 17 - CAMERA MATRIMONIALE



Figura 16 - BAGNO P2

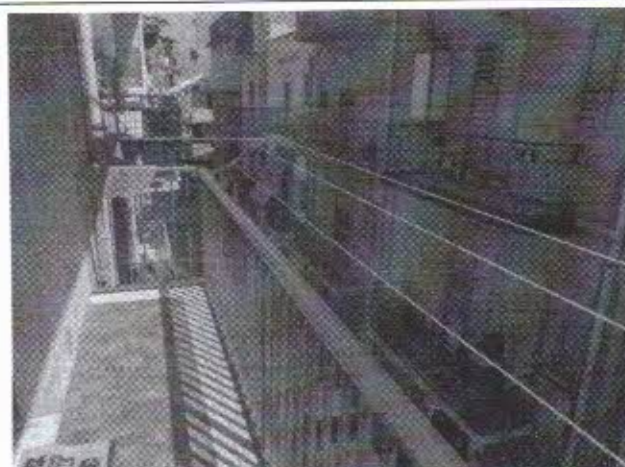


Figura 19 - AFFACCIO VIA F. BANDIERA



Figura 18 - AFFACCIO VIA AMENDOLA



