Ill.mo Signor Giudice Istruttore del TRIBUNALE DI GELA

Premessa.

Nella Esecuzione Immobiliare n. 12/2011

T R A

Unicredit Management Bank spa rappresentata e difesa dall'Avv. Benedetto Luca Dalù,

C O N T R O

[redacted] non rappresentata.

La S.V. ha disposto la nomina di me, sottoscritto Geom. Crocifisso Massimo Collodoro con studio in Gela in via Licata n. 46 ed iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta al n. 1251, a consulente tecnico d'ufficio al fine di:

1) 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;

2) 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;

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

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

5) 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;

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

7] indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Studio tecnico - Via Licata n. 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386 40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) 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 ammnistrative o sanzionatorie;

9) 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;

10) 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, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

11) 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;

12) indichi 'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegando le ragioni), predisponendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

13) 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;

14) 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

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386 40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

potrebbero essere separate a favore della procedura;

15) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia oggetto al pagamento dell'iva, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano caratteristiche di cui all'art 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;

16) 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 abia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Accettato l'incarico in data 16 settembre 2010, ho condotto tutte le operazioni da me ritenute necessarie per l'espletamento dello stesso, redigendo infine la presente relazione che per comodità di consultazione dividerò nei seguenti capitoli:

CAPITOLO PRIMO: Operazioni preliminari;

CAPITOLO SECONDO: Risposte ai quesiti;

CAPITOLO TERZO: Conclusioni

CAPITOLO PRIMO

Operazioni preliminari.

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R, la data del primo sopralluogo agli immobili oggetto di causa fissata per il giorno 28/10/2011.

Il giorno del sopralluogo erano presenti il signor [redacted] e la sig [redacted] marito e parte debitrice, nonché il sottoscritto. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

In tale circostanza è stato possibile accedere, sia all'interno delle unità immobiliare site in via Giusti nonché sull'immobile sito nella c.da Priolo Sottano.

CAPITOLO SECONDO

Risposte ai quesiti

1) 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,

Studio tecnico - Via Licata n. 46 – 93012 Gela (CL) Italy e mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

1.1 Identificazione Lotto 1, 2 e 3.

a) Lotto 1

L'immobile denominato Lotto 1 è un appartamento destinato a civile abitazione, posto a secondo piano di un fabbricato esistente sito in Gela nella via Giusti n. 43 (ex 10).

Esso allo stato attuale è composto da diversi vani di cui: corridoio disimpegno, ripostiglio, cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio, il tutto complessivamente avente superficie complessiva di mq 131,08 circa escluso circostanti balconi sui prospetti nord e est.

E' occupato che vi abita dalla sig.ra [redacted] e allo stato non è censito catastalmente e non è censibile, in quanto il piano terra e primo piano risulta occupato da altri proprietari diversi non facendi parti del presente procedimento. Intanto per correttezza di continuità dei dati si precisa che esso è individuato al foglio di mappa n. 191 part. 199/b da accatastare, confinante a nord con la via Giusti, a est con corte pertinenziale del fabbricato, a sud con proprietà [redacted] e a ovest con altra ditta.

b) Lotto 2

L'immobile denominato Lotto 2 è un appartamento destinato a civile abitazione, posto a terzo piano, con soprastante terrazza praticabile a quarto piano, facente parte di un fabbricato esistente sito in Gela nella via Giusti n. 43 (ex 10).

Esso allo stato attuale è composto da diversi vani di cui: corridoio disimpegno, ripostiglio, cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio, il tutto complessivamente avente superficie complessiva di mq 131,08 circa escluso circostanti balconi sui prospetti nord e est.

E' occupato che vi abita dalla sig.ra [redacted] e allo stato non è censito catastalmente e non è censibile, in quanto il piano terra e primo piano risulta occupato da altri proprietari diversi non facendi parti del presente procedimento. Intanto per correttezza di continuità dei dati si precisa che esso è individuato al foglio di mappa n. 191 part. 199/b da accatastare, confinante a nord con la via Giusti, a est con corte pertinenziale del fabbricato, a sud con proprietà [redacted] e a ovest con altra ditta.

Studio tecnico - Via Licata n 46 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 - 33386.40.652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) Lotto 3

Trattasi di appezzamenti di terreno e fabbricato rurale ricadenti all'interno del comune di Gela siti in c.da Priolo Sottano identificati in catasto al Foglio di mappa n. 202 part. 50 (fabbr. Rurale) di mq 610, particella n. 91 di mq 4.850, particella n. 92 di mq 5.370, particella n. 93 di mq 22.900.

Le particelle 271 e 272 risultano essere state trasferite con atti di compravendita ed appartenenti a terzi, quindi non facenti parti della presente consulenza.

Gli immobili, sono raggiungibili dal centro urbano percorrendo la SS 115 nella direzione Gela-Vittoria fino ad incrociare la C.da Priolo Sottano, dalla quale ci si immette in una stradella asfaltata che percorsa per 1,8 km circa conduce ai fondi in oggetto della presente.

Allo stato attuale non è presente alcuna coltivazione di rilevanza. Sono prevalentemente circondati da colline e terreni poco coltivati, tranne per qualche migliaio di metri quadri, dove sono presenti alberi di ulivo.

I fondi in esame hanno andamento piuttosto collinare e sono percorribili da mezzi adatti alla lavorazione di essi. Negl'immobili è presente un fabbricato rurale composto da un piano terra, probabilmente in passato adibito al deposito di alcuni attrezzi agricoli, mentre allo stato attuale viene adibito stagionalmente ad abitazione. Infatti esso è composto da un ampio vano adibito a cucina soggiorno con soppalco in legno, un vano bagno e due camere da letto. Discreto lo stato di conservazione e adatto per abitazione stagionale, e dotato di impianto idrico, elettrico e fognario (si vedano foto allegate).

Gli appezzamenti di terreno hanno tendenza collinare è non sono stati soggetti a delle migliorie fondiarie che lo hanno trasformato. Possono essere sicuramente classificati come terreni di rilevata importanza colturale in quando dalle ricerche eseguite in zone simili e per tale situazione dei luoghi, dove la probabilità delle coltivazioni si presenterebbe molto vantaggiosa, il grado di apprezzamento degli stessi terreni è rilevante.

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale situazione dei luoghi influenzerà la stima degli stessi in considerazione anche della posizione geografica ma anche della presenza di alcune aziende agricole nelle vicinanze che presentano un gradevole svolgimento dell'attività agricola.

L'ingresso ai fondi avviene tramite una stradella realizzata con asfalto che collega l'ingresso dei fondi con la strada principale di c.da Priolo Sottano.

Gli immobili sono in parte recintati perimetralmente con rete metallica e filo di ferro sostenuto da paletti.

Le particelle 50, 91, 92 e 93 nel suo complesso confinano:

a nord strada vicinale Priolo Sottano, a est con particella n. 51 di proprietà [redacted], a sud con particella n. 124 del foglio 203 di proprietà [redacted] e a ovest con particelle nn 271 e 272 di proprietà [redacted]

2) *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;*

In base alle ricerche eseguite ed ai titoli in atti, è stato possibile accertare che i debitori risultano allo stato entrambi coniugati e in regime di separazione dei beni.

Si evidenzia, inoltre, che gli immobili siti in Gela nella via Giusti a 2° e 3° piano, siano in comproprietà con altri soggetti non facenti parte del presente procedimento, mentre l'immobile di cui al lotto 3 è di proprietà esclusiva della sig.ra [redacted] a seguito dell'atto di acquisto del 26/06/1989 Repertorio n 18634 Rogante GIUSEPPE CANCILLERI Sede GELA.

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

Nel ventennio anteriore il 22 febbraio 2011, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta Servizio CC.RR.II. a carico delle debitrici esecutate e loro danti causa a qualsiasi titolo, risulta che gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregidizievoli:

a) ipoteca legale del 13 marzo 1991 ai nr 3147/201 per un montante ipotecario di €

Studio tecnico - Via Licata n. 46 – 93012 Gela (CL) Italy e mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382 48 30 - 33386 40 652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

516.456,90 a favore delle Finanze dello Stato e contro [redacted] nella qualità di amministratore unico della società [redacted] con sede in Gela, gravante su appartamento in gela nella via Giusti n. 10 posto a piano terzo, censito in catasto al foglio n. 191 part. 199:

b) ipoteca legale pubblicata il 26 giugno 1992 ai nr 7368/507 per un montante ipotecario di € 1.032.913,80 a favore delle Finanze dello Stato e contro [redacted] nella qualità di amministratore unico della società [redacted] con sede in Gela, gravante sull'intero compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento;

c) ipoteca legale pubblicata l'8 novembre 2004 ai nr 16467/3675 per un montante ipotecario di € 99.278,74 a favore di Montepaschi Se.Ri.t. Spa Serv. Risc. Trib. con sede in Caltanissetta, gravante sul compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento;

d) ipoteca legale pubblicata il 19 giugno 2007 ai nr 9698/1494 per un montante ipotecario di € 7.466,54 a favore di Montepaschi Se.Ri.t. Spa Serv. Risc. Trib. con sede in Caltanissetta, gravante sul compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento;

e) ipoteca giudiziale pubblicata il 10 novembre 2010 ai n.ri 15305/2339 per un montante ipotecario di € 41.899,45 a favore Aspra Finance spa con sede a Milano contro [redacted] gravante sull'intero compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento.

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

In base ai titoli ed agli atti posseduti la documentazione può ritenersi completa, ad esclusione dei dati catastali per l'immobile sito in via Giusti, che necessiterebbe eventuale ordinanza trattandosi di immobile di proprietà di diverse ditte.

5) 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;

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come precedentemente riportato, si precisa che gli immobili a 2° e 3° piano allo stato attuale non è stato possibile censirli, in quanto allo stato le unità immobiliari sottostanti (non censiti anch'essi) appartengono ad altre ditte non facendi parti della presente procedimento. Mentre gli immobili siti nella c.da Priolo Sottano sono allineati e censiti in maniera tale di essere trasferiti.

6) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; (Vedasi punto 3)..

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

In merito ai Lotti n. 1 e 2 si precisa che l'immobile ricade in un ambito urbano densamente edificato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 02/02/2012 dal Comune di Gela si evince che l'immobile ricade in zona B2 regolamentata dal Piano Particolareggiatio della zona approvato con D.A. 171 del 18/07/1971, mentre con il nuovo PRG adottato con delibera commissario ad Acta n. 60 del 14/06/2010, l'area in cui ricade l'immobile di cui al lotto 1 rientra in zona B1.2 Tesuti Urbani saturi.

In merito al Lotto n. 3 si precisa che l'immobile ricade in un ambito extraurbano scarsamente edificato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 02/02/2012 dal Comune di Gela si evince che l'immobile ricade in zona E (verde agricolo), mentre con il nuovo PRG adottato con delibera commissario ad Acta n. 60 del 14/06/2010, l'area in cui ricade l'immobile di cui al lotto 3 rientra in zona E (verde agricolo).

8) 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

Studio tecnico - Via Licata n 46 - 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48 30 - 33386.40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure ammnistrative o sanzionatorie;

Gli immobili allo stato attuale sono conformi alle seguente norme urbanistiche:

- **Lotto 1 e 2,** è conforme al progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 1287 del 24/08/1968 e successiva variante in corso d'opera approvata in data 30/11/1970 rilasciato a nome di [redacted] dal Comune di Gela (Cfr Allegato);
- **Lotto 3,** trattandosi di terreni con annesso fabbricato rurale edificato in data anteriormente il 1941 risulta essere conforme alle norme urbanistiche vigenti.

9) 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;

Da quando è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 risultano occupati dagli stessi debitori, mentre l'immobile di cui al lotto 3 allo stato attuale viene adibito ad abitazione stagionale degli stessi.

10) 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, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Lotto 1 – appartamento in condominio sito in Gela nella via Giusti n. 43 posto a 2° piano composto da: ampio ingresso, quattro ampi vani, una cucina, un bagno e un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale avente superficie utile di mq 116,50 circa con circostante balcone su due lati (nord e est) di mq 23,50 circa, realizzato negli anni 70, in buono stato di conservazione .

Studio tecnico - Via Licata n 46 - 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 – appartamento in condominio sito in Gela nella via Giusti n. 43 posto a 3° piano composto da: ampio ingresso, quattro ampi vani, una cucina, un bagno e un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale avente superficie utile di mq 116,50 circa con circostante balcone su due lati (nord e est) di mq 23,50 circa realizzato negli anni 70, in buono stato di conservazione.

Lotto 3 – terreni agricoli, con annesso fabbricato rurale di mq 90 circa, della estensione complessiva di mq 33.730 siti nel Comune di Gela nella contrada Priolo Sottano, identificati in catasto al foglio di mappa n. 202 particelle n. 50 (Fabbricato Rurale), 91, 92 e 93. Il fabbricato rurale è composto da un ampio soggiorno con relativo soppalco in legno, bagno, e due camere da letto. Il fabbricato allo stato attuale a un buon grado di rifinitura e allacciato alle rete idriche, elettriche e fognarie. Realizzato negli anni 30 ed allo stato in buono stato di conservazione.

11) 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;

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili stessi elaborati dalle **Agenzie Immobiliari della zona.**

2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di appartamenti a Gela, anche se la pezzatura media-piccola dei Lotti 1 e 2 ha un

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 33386.40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

discreto mercato;

• Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe ai Lotti 1 e 2, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei due procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Gela.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

• Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima;

• La planimetria toponomastica di Gela con l' individuazione dell' ubicazione dei lotti 1, 2 e 3;

• I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;

• Indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie coinvolte è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 4 agenzie nel Comune di Gela sono:

Lotto 1 e 2

Valutazione: 160.000,00 €

Valutazione : 145,000 €

Valutazione : 140,000 €

Valutazione : 150,000 €

TOT 595.000,00 €

MEDIA 148.750,00 €

Studio tecnico - Via Licata n 46 - 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48 30 - 33386 40 652
P iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 3

Valutazione: 130.000,00 €

Valutazione : 105.000,00 €

Valutazione : 98.000,00 €

Valutazione : 109.000,00 €

TOT 442.000,000 €

MEDIA 110.500,00 €

STIMA SINTETICA

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Caltanissetta, ubicate nel Comune di Gela in stato conservativo normale in zona semicentrale oscilla tra un **valore min. di 630 €/mq ed un valore max di 910 €/mq** , in riferimento alla superficie coperta lorda.

Studio tecnico - Via Licata n. 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P.iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essendo discreti lo stato di conservazione degli immobili di cui al lotto 1 e 2 ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo gli appartamenti non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min.

Abitazione: (€/mq 630 + €/mq 910) / 2 = €/mq 770

ABITAZIONE A SECONDO PIANO – LOTTO 1

SUP LORDA = 116,503mq

BALCONI = 23,50mq computati al 30% = 7,05mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 770€/mq

TOTALE 123,55 mq x 770€/mq = 95.133 €

ABITAZIONE A TERZO PIANO – LOTTO 2

SUP LORDA = 116,503mq

BALCONI = 23,50mq computati al 30% = 7,05mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 770€/mq

TOTALE 123,55 mq x 770€/mq = 95.133 € deprezzamento h totale € 93.000

TERRENO AGRICOLO E FABBRICATO RURALE – LOTTO 3

SUP LORDA = 90mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE STAGIONALE = 430€/mq

VALORE MEDIO TERRENO = €/Ha 15.500,00

TOTALE

Abitazione 90,00 mq x 430€/mq = **39.700**

Terreno Agricolo Ha 3.36.90 x € 15.000 = **50.535,00**

Totale Lotto 3 € 90.235,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Riepilogando quindi **i due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382 48 30 – 33386 40 652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1 - 148.750 € **Lotto 2 – 148.750** **Lotto 3 - € 110.500**

• Valore medio risultante dalla stima per i valori unitari degli immobili (Lotto 1 e 2) attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

Lotto 1 - 94.000 € **Lotto 2 – 93.000** **Lotto 3 – 90.235**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione del prezzo base di vendita in:

- Lotto 1 € 121.375 €; - Lotto 1 € 120.875 €; - Lotto 1 € 100.367€-

12) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegando le ragioni), predisponendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerato la massa dei beni, e la loro ubicazione, consiglierei la vendita in singoli lotti, poiché gli immobili immessi sul mercato singolarmente avranno un grado di apprezzamento all'acquisto maggiore rispetto ad un unico lotto, e pertanto diveranno più appetibili all'acquisto.

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

Il trasferimento dei beni oggetto della procedura di non è soggetto ad IVA, in quanto non si tratta di bene nell'esercizio d'impresa.

Gli immobili non posseggono caratteristiche ai sensi dell'art 13 della legge 408/49 e successive come beni di lusso.

14) 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 abia colpito quote spettanti al debitore e che vi

Studio tecnico - Via Licata n 46 – 93012 Gela (CL) Italy e.mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 – 33386.40.652
P iva 01451650855

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

CAPITOLO TERZO

CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti si riferisce CHE IL Più PROBABILE VALORE venale degli immobili di cui si tratta, riferito al mese di marzo 2012, sia di:

- Lotto 1 € 121.375 €; - Lotto 1 € 120.875 €; - Lotto 1 € 100.367€- **= Totale € 342.617**

Augurandomi che il lavoro eseguito sia di valido ausilio alla Giustizia, si ringrazia per la fiducia accordata.

Si allegano alla presente per farne parte integrante i seguenti elaborati:

Allegato 1 Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 Visure catastali;

Allegato 3 Rilievi fotografici;

Allegato 4 Stralci planimetrici della zona;

Allegato 5 Piante Immobili;

Allegato 6 Copia Progetto e C.E. (lotto 1 e 2).

Gela 3 marzo 2012

Il C.T.U.

(Geom. Cr. Massimo COLLODORO)

Studio tecnico - Via Licata n. 46 93012 Gela (CL) Italy e mail geom.collodoro@alice.it - Tel/Fax 093382.48.30 - 33386.40 652
P.iva 01451650855
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009