

2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 39/2018 promossa da
[REDACTED] rappresentata e difesa
dall'Avv. [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTIFICHE ESEGUITE:

[REDACTED]	email del
[REDACTED]	17.06.2019
Sig. [REDACTED]	del 17.06.2019

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva:	N. 39/2018 R.E.
Nei confronti di:	████████████████████

Giudice delle Esecuzioni:	Dott. Patrizia Castellano
Procuratore:	████████████████████
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili



LOTTO N. 1



Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990



SOMMARIO

1.	Premessa	4
2.	Operazioni Peritali	6
3.	Descrizione	7
4.	Caratteristici costruttive	9
5.	Dati identificativi catastali	10
6.	Titoli di proprietà	11
7.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	11
8.	Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della conservatoria	12
9	Destinazione urbanistica	12
10	Regolarità amministrativa del fabbricato	12
11	Rispondenza alla planimetria catastale	13
12	Disponibilità dell'immobile	13
13	Confini dell'immobile	13
14	Convenzione matrimoniale	13
15	Dati ipocatastali	14
16	Assoggettamento IVA alla vendita	14
17	Valutazione dell'immobile	14
18	Criteri di formazione dei lotti	17
19	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	17
20	Regolarità energetica del fabbricato	17
21	Considerazioni finali	18
22	Schema riassuntivo perizia	19
23	Riepilogo commerciale per la pubblicità	21
24	Allegati	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

3



1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 14 febbraio 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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; 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;

b) accerti l'esatta provenienza del/i beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

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



d) 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 e redazione;

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

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

g) 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

h) 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;

i) 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.);

j) 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;

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

5

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

l) 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;

m) 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;

n) 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 abitazione di lusso;

o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel 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 singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

p) 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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. e P.E.C dell'12.03.2019, le parti interessate erano convocate, in data 16 marzo 2019, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della contumacia dei rappresentanti delle parti il sottoscritto CTU, rinviava ad altra data. Le parti interessate erano riconvocate, in data 24 aprile 2019, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento, siti in agro di Mazzarino in contrada "Bubbonia", per dare inizio alle operazioni peritali,

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

6

tramite raccomandata A/R. e P.E.C. del 12.04.2019. Anche a questo secondo appuntamento non si presentava nessuno e il sottoscritto CTU eseguiva un'ulteriore visita in data 04 maggio 2019 previo avviso alle parti tramite raccomandata A/R del 30.04.2019 e PEC del 02.05.2019. Preso atto dell'assenza delle parti, procedevo ad una ricognizione generale degli immobili di proprietà della società [REDACTED] eseguendo gli accertamenti necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nei tre giorni fissati per gli appuntamenti, non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

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

LOTTO N. 1

3.DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un opificio adibito alla lavorazione e allo stoccaggio di cereali (**CESPITE N. 1**) distinto in catasto al foglio di mappa 160 part.IIa n° 54, di proprietà della società [REDACTED] nella persona dell'amministratore unico sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] siti nel Comune di Mazzarino provincia di Caltanissetta in contrada *Bubbonia*. Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Il sementificio di che trattasi, è sito in agro di Mazzarino, composto in tre corpi di fabbrica di forma rettangolare locale deposito attrezzi e prodotti, uffici e locale comandi per la pesatura, distanti dal centro abitato di Mazzarino km.



16,100 circa percorrendo la Strada Provinciale n. 13 e Km 1,5 di regia trazzera Gela-Piazza Armerina.

Tale immobile, è non funzionante, presentando parti deteriorate, infissi arrugginiti e con struttura portante in muratura composta da blocchi in cemento armato.

Pertinenze

Gli immobili in oggetto (part.IIa n° 54), includono oltre il locale per il deposito attrezzi agricoli e prodotti per l'agricoltura e gli uffici di cui sopra, tre silos per la riserva delle sementi, una bilico per la pesatura, una vasca raccolta acqua e un grande piazzale per l'accatastamento dei materiali e il movimento dei mezzi.

Consistenza

In ordine alla consistenza del fabbricato (part.IIa 54) di che trattasi, premesso che:

- l'altezza è stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha. are. ca]	*	[Ha. are. ca]
Piazzale	00.85.60	0,25	00.21.40
Capannone deposito(mq)	615,60	1,00	615,60
Alloggio custode-Uffici (mq)	78,20	1,00	78,20
Veranda (mq)	33,15	0,25	8,29
Locale comandi (mq)	8,75	1,00	8,75
TOTALE SUPER. CONVENZ. PIAZZALE			00.21.40
TOTALE SUPER. CONVENZ, FABBRICATI			710,84 mq

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

8

Altezza interna dell'immobile:

Capannone [REDACTED] altezza:media ml. 5,20;
Uffici [REDACTED] altezza ml. 2,80
Locale comandi, altezza ml. 2,80 (media)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MORFOLOGICHE

L'immobile oggetto a pignoramento è un Opificio per la raccolta e lo stoccaggio delle sementi ed è composto come segue:

1. impianto di ricevimento e stoccaggio sementi;
2. punto di controllo peso;
3. deposito mezzi, attrezzi e prodotti per l'agricoltura;
4. alloggio custode-uffici;
5. vasca raccolta acqua.

IMPIANTO DI RICEVIMENTO E STOCCAGGIO SEMENTI.

Esso è composto da tre silos prefabbricati in lamiera d'acciaio con tetto inclinato, duomo centrale di sfato, bocchello di carico e portello di ispezione.

Il diametro è di 10,00 m e con una capacità di 750 mc.

La fondazione è formata da una base in calcestruzzo armato di dimensioni 35,00x11,00 metri.

PUNTO CONTROLLO PESO

Tale attrezzatura, è costituita da un bilico per la pesa dei mezzi e un casotto prefabbricato per il controllo del peso elettronico.

DEPOSITO MEZZI, ATTREZZATURE E PRODOTTI.

La struttura del fabbricato ubicato sulla particella n° 54 è di tipo in muratura portante di blocchi in cls dello spessore di 50 cm.

La copertura è inclinata con capriate in acciaio e la pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento. Gli infissi sono in ferro e l'impianto elettrico è sottotraccia.

Il prospetto esterno è rivestito da intonaco per esterni di tipo idrofugo.

ALLOGGIO CUSTODE - UFFICI

L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra, suddiviso in cucina-pranzo, un bagno, due camere da letto, disimpegno e un ufficio. Gli ambienti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

9



costituiscono un volume articolato in relazione all'utilizzo agricolo del fabbricato; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori del fabbricato.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono mediocri, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture, dei materiali utilizzati e lo stato di abbandono in cui versa l'edificio. Caratteristiche costruttive e condizioni del fabbricato in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/5 ("ALL. B")

La struttura è in muratura portante con blocchi di tufo dello spessore di 30 cm e il solaio è in latero cemento con le pareti intonacate con intonaco civile per interni mentre l'esterno è rifinito con intonaco di tipo idrofugo.

La pavimentazione è omogenea con piastrelle in ceramica mentre le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia mentre l'impianto fognario è di tipo autonomo mediante fossa IMHOOF.

Morfologicamente, il piazzale (particella n° 54) si presenta con giacitura leggermente inclinata rifinito con asfalto utile per il movimento dei mezzi e l'accatastamento di materiale.

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Mazzarino (CL), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati:

Foglio n°160;

- **Particella n° 54**

Categoria: D/1;

Rendita: Euro 6.894,00

In catasto terreni:

Foglio n°160;

- **Particella n° 54**

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

10

Qualità: Ente Urbano;
Superficie: 00 ha-85 are-60 ca;

Indirizzo: Contrada "Bubbonia";

Intestazione: [REDACTED] con sede a San Cono, Cod. Fisc. N.
[REDACTED] proprietà 1000/1000;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. TITOLI DI PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un terreno sul quale sorge un Opificio per la lavorazioni delle sementi che è pervenuto al debitore come in appresso:

A- [REDACTED]

[REDACTED]

a) terreno di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 giugno 2004 al n. 6950 da potere di [REDACTED] distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 160 particelle nn. 44 e 45;

B- DITTA [REDACTED] per la quota di 1/1.

b) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 30 settembre 2005 al n. 10501 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

11



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOVTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1975 – 28
marzo 2019:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Mazzarino prevedono che l'immobile
oggetto di stima, ricade in zona territoriale omogenea E/6 (verde agricolo)
dello P.R.G; del Comune di Mazzarino soggette a vincolo, con densità
fondiaria di 0,03 mc/mq, altezza massima mt. 7,50, distacco dai confini m.
4,00 (vedasi "ALL. E1").

Zona E/6 "Zona agricola di rispetto e tutela delle architetture rurali" (vedesi
Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

12



L'accertamento della regolarità amministrativa, dell'immobile oggetto di disamina, ha consentito di verificare che il suddetto Opificio, costruito sulla particella n.54 (ex. Part.IIa 44 e 45) è stato realizzato in base alla CONCESSIONE PER ESEGUIRE I LAVORI N. 29 del 13/11/2000 emessa dal Comune di Mazzarino Prat. N. 5225 a nome della ditta [REDACTED] (vedasi copia della Pratica Edilizia allegata denominata "ALL. E");

11. RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali sono congruenti allo stato dei luoghi (vedasi copia estratto di mappa catastale e Planimetria catastale allegata alla presente denominata "ALL. D")

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, gli immobili risutano in stato di abbandono e

[REDACTED]

13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto (foglio n. 160 part.IIa 54), da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: particelle n. 48 e 40, Regia trazzera Gela-Piazza Armerina, particella n.63 e con particelle n.4 e 6.

14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] allo stato attuale risulta coniugata in regime della

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

13

separazione legale dei beni con li sig. [REDACTED]
[REDACTED] (vedasi Estratto di Atto di Matrimonio allegato alla presente
denom. "ALL. F").

15. DATI IPOCATASTALI



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

16. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame, risulta soggetto ad I.V.A.

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'opificio in questione (**Cespite n.1**) adibito ad attività di raccolta e lavorazione delle sementi, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato per quanto concerne il piazzale mentre per il fabbricato si è valutato secondo il costo di costruzione decurtando il coefficiente di vetustà.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della



Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

14



presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti nonché i dati fornito dall'Agenzia delle Entrate. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso e dell'attività svolta su di essi, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^a) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerato l'immobile nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per metro quadrato, per opifici o impianti per la conservazione di prodotti agricoli, che è di €. 280/mq, pertanto si ha:

€. 280,00 x mq 2.140,00= €. 599.200 (valore medio non definitivo)

€. 599.200,00 – 5% per stato di abbandono = € 569.240,00 (valore finale del piazzale)

Inoltre per quanto concerne il fabbricato posto sulla particella n. 54 foglio di mappa n. 160 si è adottato il metodo di stima basato sul Costo di costruzione

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

15

che, si basa sulla compilazione del "Computo metrico", il quale consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera. Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato, tenendo conto:

- Dell'età del fabbricato;
- Stato di manutenzione del fabbricato.

Il coefficiente di obsolescenza deve prendere in considerazione il deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta e allo stato in cui si trova.

Nel caso specifico si è adottato il coefficiente di vetustà ed in relazione al fatto che l'immobile è stato costruito nel 2008 circa si è ricavato un coefficiente pari a 0,65. Il valore del fabbricato nato per attività commerciale è dato dal prodotto tra il coefficiente ricavato e i valori di recente compravendita di immobili simili pari a 900,00/mq.

Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

$V_0 = € 900,00 \times 710,84 \text{ mq} = € 639.756,00$ (valore non definitivo).

$€ 639.756,00 \times 0,65$ per vetustà dell'immobile di 11 anni e stato di abbandono = **€ 415.841,40 (valore finale del fabbricato)**

VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO ED UNICO LOTTO, formato da un Opificio sito in Mazzarino ctr. Bubbonia (CESPITE N 1), distinto in Catasto al foglio di mappa numero 160 particella:

- 1.n° 54 qual. Ente Urbano/ sup. 00 ha 85 are 60 ca;
2. n° 54 Categ. D/1/ Rendita. € 6.894,00;

PREZZO BASE: EURO 985.081,40



18. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità dei beni oggetto di procedura – che si sostanzia in un sementificio con annesso piazzale di pertinenza – ha indotto lo scrivente alla formazione di un singolo lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 21/06/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., relativo al ventennio antecedente il 31/07/2018;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà della società [REDACTED] è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, NON vi sono altri soggetti intervenuti oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione consistente.

20. REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale degli alloggi/uffici proprietà della società [REDACTED] **131,5 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **D** (vedi "AII.F1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

17



21. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta delle risultanze in appresso ribadite, e precisamente:

per quanto riguarda la proprietà:

- a) terreno a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 giugno 2004 al n. 6950 da potere di [REDACTED] distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 160 particelle nn. 44 e 45;
- [REDACTED] per la quota di 1/1 a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 30 settembre 2005 al n. 10501 da potere di Alessandro Angelo nato a San Cono il 10.08.1966 c.f. LSSNGL66M10H805X.
- b) la costruzione ubicata sulla part.IIa 54, è stato realizzato in base alla CONCESSIONE PER ESEGUIRE I LAVORI N. 29 del 13/11/2000 emessa dal Comune di Mazzarino Prat. N. 5225 [REDACTED]

Gela li, 13.06.2019

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

