

III.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa Patrizia Castellana

ASTE
GIUDIZIARIE®

del **TRIBUNALE DI GELA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedura esecutiva Immobiliare

N. 53/ 2022 R.G. Es.

Promossa da: BANCA SICANA CREDITO COOPERATIVO

Contro: " [REDACTED] "

Estremi invio copia relazione di stima al debitore esecutato: Racc. AR n 20064876999-8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

Dott.ssa Grazia Patrizia

Arch. Collura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

Premessa	3
Controllo preliminare:	5
RISPOSTA AI QUESITI	7
Identificazione degli immobili pignorati:	7
Descrizione dei beni:	8
Proprietà dell'immobile all'atto della notifica del pignoramento:	9
Completezza della documentazione	9
Provenienza e verifica continuità trascrizioni:	9
Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli	10
Utilizzazione prevista dal PRG vigente	11
Conformità Urbanistico-edilizia	11
Regolarità catastale	12
Stato di possesso del bene	12
Idoneo repertorio fotografico	12
Accertamento pagamento IVA:	12
Eventuale formazione di lotti e piano di vendita	12
Criterio di stima e valutazione degli immobili	13
Evidenziazione di elementi utili per le operazioni di vendita	14
Verifica correttezza dati	16
Indicazione classe energetica del bene	16



Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice del Tribunale di Gela Dott.ssa Patrizia Castellano con Decreto del 16/04/2023, ha disposto la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio della sottoscritta arch. Grazia Patrizia Collura, residente in Gela nella via Dragone n° 3 con studio nella stessa città nella via Dragone n.3, iscritta all'Ordine degli Architetti paesaggisti e pianificatori della Provincia di Caltanissetta al n° 437. La sottoscritta è comparsa dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dot.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 25.05.2023 prestando il giuramento di rito.



Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto alla sottoscritta 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;
- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in

tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

Dopo aver analizzato la documentazione agli atti di causa ed avere proceduto ad ulteriori indagini, la sottoscritta, congiuntamente alla Custode nominata, l'avv. [REDACTED], l'anno 2023 il giorno 07 del mese di Giugno alle ore 16,00, effettuava un primo sopralluogo negli immobili oggetto del pignoramento, a Gela in via G. Falcone snc. Durante tale sopralluogo ha la possibilità di constatare lo stato dei luoghi ed effettuare un puntuale rilievo fotografico e metrico, alla costante presenza del Sig. [REDACTED] che attualmente occupa l'immobile come comodatario e della custode nominata [REDACTED]

Le risultanze delle operazioni sono state annotate nel verbale allegato (n.4), in calce alla presente relazione.

Dopo avere ultimato ricerche presso il Comune di Gela, Agenzia del Territorio di Caltanissetta, acquisito dati urbanistici, visure catastali, stralcio di mappa catastale ed informazioni da agenzie immobiliari e tecnici, operanti nel territorio, nonché da proprietari di immobili limitrofi si è proceduto alla loro elaborazione rispondendo ai sopra detti quesiti.

Controllo preliminare:

- a) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Viene precisato in riferimento all'immobile pignorato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- b) Viene precisato che la sottoscritta ha provveduto a produrre l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- c) Si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Viene però ravvisata una incongruenza sulla Categoria e Classe catastale.

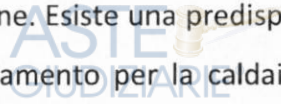
Più precisamente nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione Notarile l'immobile viene indicato con **Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 2** mentre nella visura catastale aggiornata, l'immobile ha **Categoria A/10, (Ufficio e**

studio privato) Classe 3. (Tale VARIAZIONE è stata registrata al Catasto il 14/01/2019 Pratica n. CL0001336 in atti dal 14/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 263.1/2019)).

**Descrizione dei beni:****Bene: (Foto Allegato 1)**

Piena Proprietà di un immobile ad uso Ufficio e Studio privato, sito nel Comune di Gela (CL), in via G. Falcone snc e accessibile attraverso la corte comune di un grande stabile dal Civico 227/B della via Venezia, al 4° piano, composto nell'intero da due vani ed accessori, con accessioni e pertinenze legittime. Esso è iscritto al NCEU al F. 146 - p.lla 2624, sub. 44, Rendita: Euro 395,09 Categoria A/10a), Classe 3, consistenza vani 3, superficie cat. 62 mq, escluse aree scoperte.

Porzione del quarto piano ad uso Ufficio e Studio privato, di un grande ed articolato immobile costituito da 5 Piani oltre il Seminterrato. Questo edificio ha due lati confinanti con altra proprietà, uno a sud est l'altro a nord ovest. Per il resto si affaccia a nord est su una corte collegata alla via Venezia, mentre a sud ovest si affaccia su uno slargo sulla via G. Falcone. Al centro c'è una corte quadrata che funge da pozzo luce. La sua struttura è intelaiata in calcestruzzo armato. La facciata risulta perfettamente rifinita. L'accesso al quarto piano avviene sia da via G. Falcone snc che dalla via Venezia al civico 227/B. L'edificio dispone di ascensore e rampe che assicurano l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione del quarto piano. Esso è costituito da un ingresso, due stanze, un bagno ed un piccolo ripostiglio. La pavimentazione è interamente in gres porcellanato in finto parquet a tappeto unico, compreso il bagno. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza. Le pareti di tutti gli altri ambienti sono perfettamente rifinite e pitturate con pittura dai toni chiari e lavabile. Gli infissi interni in alluminio con vetrocamera e quelli esterni con tapparelle avvolgibili in PVC. Porte interne in legno tamburato quelle dei servizi e vetrate quelle di accesso alle due stanze. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia. Complessivamente in ottimo stato di conservazione. Esiste una predisposizione per l'impianto di riscaldamento nonché l'alloggiamento per la caldaia ma la caldaia non c'è. L'acqua sanitaria è riscaldata da un boiler elettrico mentre in ciascuna delle due stanze c'è un condizionatore inverter.



Proprietà dell'immobile all'atto della notifica del pignoramento:

All'atto della Notifica di Pignoramento la **piena proprietà dell'immobile individuato al catasto Fabbricati del Comune di Gela al F.146 – p.lla 2624, sub. 44** risulta essere per 1/1 della società esecutata

Completezza della documentazione

Nella documentazione in atti, è presente il certificato notarile ai sensi di legge redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaia in Palermo, dove sono indicati gli estremi del titolo di provenienza dell'esecutato con le indicazioni degli estremi delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La sottoscritta ha provveduto ad integrarla, richiedendo ai competenti uffici pubblici, i seguenti atti:

- Visure catastali aggiornate (richieste all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Elaborato catastale (richiesti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Planimetrie catastali aggiornate (richiesti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta) - *Allegato 3*;
- Copia Atto compravendita del 18/01/2019 Numero di Repertorio 7182/5806, richiesta al Notaio Ciancico Andrea

Provenienza e verifica continuità trascrizioni:

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al F.146 – p.lla 2624, sub. 44 risulta essere per 1/1 della [REDACTED].

- È pervenuto alla [REDACTED], [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1, per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di Repertorio 7182/5806, Notaio Ciancico Andrea codice fiscale CNCNDR77D14C351L sede Catania (CT), trascritto il 24/01/2019 ai nn Registro Generale n.610 Registro particolare n.546, da potere della società **EDICOSTRUZIONI MALUZZO S.p.A.** sede Gela (CL) codice fiscale 01385870855;
- Alla società **EDICOSTRUZIONI MALUZZO S.p.A.** l'immobile, identificato con i precedenti dati catastali, era pervenuto per atto di [REDACTED] [REDACTED] Numero di Repertorio [REDACTED] Notaio Bartoli

Andrea codice fiscale BRTNDR70D09C351X sede Riesi CL trascritto il 06/03/2014 hai numeri 2219/1780 con il quale da [REDACTED] [REDACTED] sede Gela (CL) codice fiscale [REDACTED] si trasformava in [REDACTED] [REDACTED] sede Gela (CL) codice fiscale [REDACTED]

- Alla società pervenuto per atto di [REDACTED] [REDACTED] & [REDACTED] l'immobile identificato con i precedenti dati catastali era pervenuto per atto di compravendita del 04/02/2003 Numero di Repertorio [REDACTED] Notaio Pisa Gian Vincenzo codice fiscale PSIGVN33M05F899I sede Niscemi (CL), trascritto il giorno 01/03/2003 ai numeri 4646/4237, da potere dei signori [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a Riesi (CL) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di [REDACTED] del diritto di usufrutto e [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] a Catania (CT) codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni;
- Ai signori [REDACTED] [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione del rispettivo marito e padre, signor [REDACTED] deceduto in Gela il [REDACTED], denuncia di successione n.ro 63 vol. 132.

Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- ISCRIZIONE NN.16644/2528 del 14/12/2010 - Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01 atto amministrativo del 07/12/2010 Numero di Repertorio [REDACTED] Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA codice fiscale 00833920150 sede Caltanissetta CL a favore SERIT SICILIA SPA sede Caltanissetta CL codice fiscale 00833920150 domicilio ipotecario eletto V.le della Regione 79/A contro [REDACTED] [REDACTED] sede Gela CL codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Montante ipotecario €. 737.242,98 (nota bene: si precisa che la formalità Grava anche su altri beni).
- ISCRIZIONE [REDACTED] del [REDACTED] - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 18/01/2019 Numero di Repertorio [REDACTED] Notaio CIANCICO ANDREA codice fiscale CNCNDR77D14C351L

sede Catania CT a favore di BANCA SICANA CREDITO COOPERATIVO DI SOMMATINO SERRADIFALCO E SAMBUCA DI SICILIA SOCIETÀ COOPERATIVA sede Caltanissetta CL Codice fiscale 01438930859

sede Gela CL codice
Capitale €. 85.000,00 Montante ipotecario
€.170.000,00 durata 15 anni.

- TRASCRIZIONE nn. 13148/11335 del 02/12/2022 - Verbale di pignoramento del 24/11/2022 Numero di repertorio 979 pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI GELA Codice Fiscale 82002780854 sede Gela CL a favore di BANCA SICANA CREDITO COOPERATIVO DI SOMMATINO SERRADIFALCO E SAMBUCA DI SICILIA SOCIETÀ COOPERATIVA sede Caltanissetta CL Codice fiscale 01438930859 Richiedente indirizzato via Sardegna 17 Caltanissetta contro sede Gela CL codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Utilizzazione prevista dal PRG vigente

L'immobile individuato al catasto Fabbricati del Comune di Gela al F.146 – p.lla 2624, sub. 44 per effetto del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera Commissariale di adozione n.60 del 2001, ricade in zona "B1.2" Tessuti urbani saturi.

Conformità Urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Concessione edilizia n.4 rilasciata dal Comune di Gela in data 20/01/2009 e per Variante in corso d'opera alla concessione medesima, è stata rilasciata altra concessione edilizia n.44 del 02/08/2012. Nel 2016 inoltre è stata presentata una SCIA per modeste modifiche interne e completamento opere del fabbricato in corso di costruzione.

In sede di sopralluogo si è appurato che lo stato di fatto non coincide con la Planimetria custodita negli archivi del Comune ma è conforme all'elaborato planimetrico catastale. (vedasi allegato 3)

Per regolarizzare l'immobile bisogna effettuare una sanatoria amministrativa. Per tale procedura occorre affrontare spese tecniche e sanzioni quantificate approssimativamente in Euro 3.500,00.

Regolarità catastale

Il bene oggetto di pignoramento è Accatastato con relativa Planimetria Catastale, coincidente allo stato di fatto attuale.

Stato di possesso del bene

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] presente durante il sopralluogo, [REDACTED].

Idoneo repertorio fotografico

Si rimanda all'Allegato n 1.

Accertamento pagamento IVA:

Il trasferimento di questo bene oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto bene strumentale, inoltre il passaggio di proprietà non avviene dalla ditta costruttrice.

Eventuale formazione di lotti e piano di vendita

In base alle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi e della sua consistenza, ubicazione e conformazione non è possibile una divisione.

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Piano di vendita:

- **Lotto 1: Piena Proprietà di un immobile ad uso Ufficio e Studio privato,** sito nel Comune di Gela (CL), in via G. Falcone snc e accessibile attraverso la corte comune di un grande stabile dal Civico 227/B della via Venezia, **al 4° piano, composto nell'intero da due vani ed accessori, con accessioni e pertinenze legittime.** Esso è iscritto al NCEU al F. 146 – p.lla 2624, sub. 44, Rendita: Euro 395,09

Categoria A/10a), Classe 3, consistenza vani 3, superficie cat. 62 mq, escluse aree scoperte. prezzo a base d'asta: € 73.250,00.;

Il bene sopra elencato e descritto è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita.

Si è dunque cercato di stabilire il valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene in funzione delle logiche di mercato basate su domanda e offerta.

Per far ciò si è proceduto ad una indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici. Si è tenuto conto dei valori medi della provincia forniti dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

E' stato altresì fondamentale tener conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, destinazione d'uso, anno di costruzione, esposizione, servizi presenti nella zona, grado delle finiture, livello di piano, della tipologia degli impianti e stato di conservazione.

Questi fattori sono stati determinanti per l'individuazione del più probabile valore di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Il parametro nella stima del Bene è il prezzo per mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene descritto al punto precedente, così determinato ammonta a: € 1.200,00/mq

Considerando la Superficie Commerciale dell'immobile di 63,95mq, il valore del bene n1 ammonta ad €. 76.740,0 che si arrotonda ad **€ 76.750,00.**

a cui vanno sottratti i soldi necessari alla regolarizzazione stimati in circa
 3.500,00 € per cui il Valore del bene n.1 al netto delle spese è stimato in
€.73.250,00

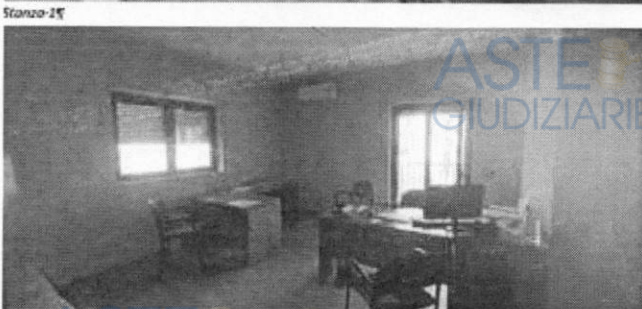
Valore stimato della porzione del 4° Piano dell'immobile in via G. Falcone snc – Gela										
F.	Part/ sub	Cat.	Classe	Rendita (€)	Consistenza Cat (mq)	Sup. Comm (mq)	V. Medio U./ Sup. Commerc €/mq	Valore Stimato in € dell'intero piano	Spese sanatoria €	Valore al netto delle spese arrotondato €
146	2624/ 44	A/10	3	395,09	3 vani 62mq	63,95	1.200,00	76.740,00	3.500	73.250,00
Valore complessivo stimato in capo alla [REDACTED] arrotondato: € 73.250,00 (Settantatremiladuecentocinquanta/00 Euro)										

Evidenziazione di elementi utili per le operazioni di vendita

Al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto si sono raccolti i dati essenziali, organizzandoli nelle seguenti tabelle individuando la formazione di un lotto:

LOTTO UNICO:**PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 53/2022**

Prezzo a base d'Asta:		€ 73.250,00	
Comune di:		Gela	
Provincia:		CL	
Indirizzo:		Via G Falcone snc	
Zona :		Centro	
Diritto reale:		Piena proprietà di 1/1	
 Tipologia		Porzione Piano Quarto Studio uffici	Sup. commerciale 63,95mq
Descrizione sintetica:		Porzione del quarto piano ad uso Ufficio e Studio privato, di un grande ed articolato immobile costituito da 5 Piani oltre il Seminterrato. Questo edificio ha due lati confinanti con altra proprietà, uno a sud est l'altro a nord ovest. Per il resto si affaccia a nord est su una corte collegata alla via Venezia, mentre a sud ovest si affaccia su uno slargo sulla via G. Falcone. Al centro c'è una corte quadrata che funge da pozzo luce. La sua struttura è intelaiata in calcestruzzo armato. La facciata risulta perfettamente rifinita. L'accesso al quarto piano avviene sia da via G. Falcone snc che dalla via Venezia al civico 227/B. L'edificio dispone di ascensore e rampe che assicurano l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione del quarto piano. Esso è costituito da un ingresso, due stanze, un bagno ed un piccolo ripostiglio. La pavimentazione è interamente in gres porcellanato in finto parquet a tappeto unico, compreso il bagno. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza. Le pareti di tutti gli altri ambienti sono perfettamente rifinite e pitturate con pittura dai toni chiari e lavabile. Gli infissi interni in alluminio con vetrocamera e quelli esterni con tapparelle avvolgibili in PVC. Porte interne in legno tamburato quelle dei servizi e vetrate quelle di accesso alle due stanze. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia. Complessivamente in ottimo stato di conservazione L'acqua sanitaria è riscaldata da un boiler elettrico mentre in ciascuna delle due stanze c'è un condizionatore inverter.	
1/1 dell'immobile			
in Catasto al F.146,			
part. 2624 sub.44.			
		Classe energetica C	
Vendita non soggetta ad IVA			





Verifica correttezza dati

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondenti a quelli relativi alla nota di trascrizione ma non sono aggiornati e corretti rispetto alla visura catastale relativamente alla **CATEGORIA** che è **A/10** e la Classe che è 3



Indicazione classe energetica del bene

La sottoscritta, effettuata una richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Regionale dell'Energia per verificare la presenza di un'APE relativa all'immobile da vendere. In Catasto Energetico Fabbricati risulta un APE in corso di validità che attesta per questo immobile la classe energetica e la **C**



Ritenendo di avere bene e fedelmente risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Sig.Giudice e ringraziandolo per la fiducia accordatale, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con relativi allegati, depositandola presso la cancelleria del Tribunale di Gela.



Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Si allegano:

- 1) Repertorio Fotografico;
- 2) Rilievo Planimetrico;
- 3) Mappe e Visure catastali;
- 4) Verbale delle operazioni peritali;
- 5) Documentazione regolarità Urb. ed edilizia in Archivio comunale
- 6) Atto di compravendita.
- 7) Ricevute di trasmissione della relazione alle parti;



Con osservanza

Gela li, Settembre 2023



La C.T.U.

Dott.sa Grazia Patrizia Arch. Collura

