

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 27/2022 promossa da

██, rappresentato e difeso dall'Avvocato ██████████

██

Contro: ██████████

000000

RELAZIONE DI CONSULENZA

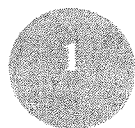
Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma all'udienza del 05/07/2023 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811.-

Assegnandogli il seguente mandato.

a)-* **PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati i rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria.

* prima di ogni altra attività proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, cpe (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, in particolare l'esperto deve precisare:

* qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;



* 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:

* 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 l'impossibilità di autonoma indentificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e i costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto l'abbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29/09/2009 dell'Agenzia delle Entrate Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questioni le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di che trattasi:

* 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 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 sono in comproprietà o meno con altri soggetti;

* accerti se il/i beni/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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi, in tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) l'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valori similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

* accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una 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 più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario. Alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

* alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale



secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

* Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni 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 abitazione 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 trascrizioni) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettante 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 più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario. Alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



* alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni 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 ed adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

* L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviame una 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 on 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 trascrizioni) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettante 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 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.

PREMESSA

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli in danno della debitrice Sig.ra [REDACTED] e descritti nel pignoramento, come segue:

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Immobile ubicato nel Comune di Gela, Via Mare 202, identificato al foglio 185, particella 35, subalterno 4, consistenza vani 4,5, natura A/3 – Abitazione di tipo economico;
2. Immobile ubicato nel Comune di Gela, Via Mare 202, identificato al foglio 185, particella 35, subalterno 5, Lastrico Solare;
3. Immobile ubicato nel Comune di Gela, Via Lungomare Federico II di Svevia 202, piano terra, identificato al foglio 185, particella 35, subalterno 9, mq. 74, natura Negozio Bottega.-

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI.

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 03/08/2023 previa comunicazione alla parte esecutata con raccomandato A.R. ed al creditore precedente tramite PEC., che in data 03-08-2023 alle ore 09,30 il sottoscritto assieme al delegato alla vendita Avv. Nicoletti Nicola Antonio,



avremmo dato inizio alle operazioni peritali fissando come punto di incontro il Fabbricato dell'esecutata.

In tale sopralluogo era presente la Sig.ra Novembrini Carmela e l'Avv. Nicoletti Nicola Antonio nella qualità, ed alla loro costante presenza, eseguivo una ricognizione dettagliata ed un rilievo planimetrico e fotografico dei fabbricati, oggetto di esecuzione, alla fine del sopralluogo ho redatto un verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente.

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E NOTIZIE CATASTALI.

I beni pignorati in ragione della piena proprietà sono tre unità immobiliari:

1-I. abitazione a primo piano, sita in Gela, in Via Lungomare Federico II di Svevia N° 210 (catastalmente Via Mare 202) risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Subalterno 4. Categoria A/3. Classe prima. consistenza Vani 4,5, dati superficie totale mq. 105, Rendita €. 195,22;

2-Lastrico Solare a secondo piano, sita in Gela, in Via Lungomare Federico II di Svevia N° 210 (catastalmente Via Mare 202) risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Subalterno 5. Categoria F/5. Senza Rendita;

3-Negoziò a piano terra, sito in Gela, in Via Lungomare Federico II di Svevia N° 202) risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Subalterno 9, Categoria C/1. Classe quarta, dati superficie totale mq. 81, Rendita €. 1.758,02;

L'abitazione a primo piano è costituita, da una camera da letto avente una S.U. di mq.17, 81da una seconda camera da letto avente un S.U. di mq.



12,43, da un bagno avente una S.U. di mq. 6,11, da una cucina avente una S.U. di mq. 19,91, da un corridoio di disimpegno avente una S.U. di mq. 8,28, da un ripostiglio avente una S.U. di mq. 4,80; da un Salotto buio avente una S.U. di mq. 19,16, da una lavanderia avente una S.U. di mq. 2,28, per un totale di mq. 90,78 di Superficie Utile a cui bisogna aggiungere la Superficie Non Residenziale del balcone pari a mq. 7,80.-

L'alloggio a primo piano ha una Superficie Commerciale di mq. 105,00 ed una altezza interna di ml. 3,15.-

L'abitazione in oggetto, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, ha normali rifiniture riferite al periodo di costruzione, quasi tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati con luce ed aria diretta.

Il garage a piano terra è costituito da un unico grande vano ed è dotato di una saracinesca di accesso, ha una Superficie Utile di mq. 82,80 ed una superficie commerciale 95,00 mq. ed ha una altezza interna di ml. 2,90.-

Il Lastrico solare a secondo piano ha una Superficie commerciale di mq. 105.-

PARTE TERZA

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

Il fabbricato a piano terra e primo piano è stato costruito con progetto approvato il 09/07/1975 autorizzato dal Comune di Gela con Nulla Osta per esecuzione lavori edili N° 148 del 09/07/1975 in modifica al progetto approvato il 27/06/1973, tale progetto è stato rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED] e riguardante le loro rispettive proprietà, il piano terra con destinazione d'uso ad autorimessa ed il primo piano ad abitazione.



Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità e/o irregolarità edilizie:
Il piano terra catastalmente risulta attività commerciale mentre il progetto approvato prevedeva autorimessa per cui va presentata una variazione catastale che riporti la destinazione d'uso ad autorimessa (garage Cat. C/6) inoltre nel lato Nord risulta spostata una finestra, tale difformità può essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria Amministrativa:

Nel primo piano sono presenti diverse difformità rispetto al progetto approvato, che sono le seguenti, la realizzazione di un balcone lato Sud (Via Mare), ampliamento lungo il lato Nord con la chiusura dell'area destinata a balcone, il tutto è meglio evidenziato nella planimetria del primo piano, redatta dal sottoscritto ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Le predette difformità ad oggi non si possono sanare, in special modo l'ampliamento riguarda un aumento di volumetria.

I beni risultano essere in possesso della [REDACTED]

PARTE QUARTA

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL L'ENTENNIO PRECEDENTE

Beni di proprietà di [REDACTED]

Dal Certificato Ipotecario n.ro CL 1945 anno 2022, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta, richiesto a carico di [REDACTED] C.F. [REDACTED] sesso F, nata a Gela il [REDACTED] per il periodo dal 02/01/1993 al 13/01/2022 Trascrizioni e Iscrizioni a Favore e Contro, per i seguenti immobili richiesti:



1-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 4;

2-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 5;

3-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 9;

Che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e gli immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità:

1- **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** sesso **[REDACTED]** nata a Gela il **[REDACTED]** per il periodo dal 02/01/1993 al 13/01/2022 Trascrizioni e iscrizioni a Favore e Contro:

Trascrizione Contro, presentata in data 26/09/2013 Reg. Generale n° 9826 e Reg. Particolare n° 8188

Riguardante il verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1, Contro **[REDACTED]** nata a Gela il 02/09/1943 riguardante i seguenti immobili

1-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 4;

2-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 5;

3-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 9;

A favore di **[REDACTED]** nato a Gela **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** per la quota di 1/1.-



Si fa notare che nel predetto Certificato Ipotecario pur essendo esteso oltre il ventennio dalla data di pignoramento, non risulta con quale atto sono pervenuti alla debitrice esecutata, gli immobili pignorati, per tali motivi il sottoscritto ha eseguito una ricerca degli atti di provenienza dal quale è risultato, Che con atto di compravendita del 27/02/1973 ricevuto in Gela dal Notaio Vincenzo Cricchio Repertorio [redacted] e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta [redacted] ai numeri [redacted], le sorelle [redacted] nata a Gela il 02/09/1943 e [redacted] [redacted] Gela il 16/02/1938 hanno acquistato un fabbricato costituito da due vani terrani quasi diroccati con sovrastante area libera, risultanti nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Sub.2;

Che con atto di compravendita del 27/02/1973 ricevuto in Gela dal Notaio Vincenzo Cricchio Repertorio [redacted] e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta [redacted] ai numeri [redacted] le sorelle [redacted] nata a Gela il 02/09/1943 e [redacted] [redacted] Gela il 16/02/1938 hanno acquistato un fabbricato costituito da due vani terrani quasi diroccati con sovrastante area libera, risultanti nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Sub.2;

Che con atto di divisione del [redacted] ricevuto in Gela dal Notaio Vincenzo Cricchio Repertorio [redacted] e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il [redacted] ai numeri [redacted] le sorelle [redacted] nata a Gela [redacted] e [redacted] [redacted] nata a Gela [redacted] hanno diviso il fabbricato costituito da due vani terrani quasi diroccati con sovrastante area libera, risultanti nel N.C.E.U. al foglio di mappa 185 particella 35 Sub.2; con tale atto la Sig.ra



_____ un attribuisce un vano a piano terra con soprastante area libera facente parte dell'immobile acquistato con atto de _____, e precisamente il vano che confina a Sud con la Via Mare a Nord con stradella ad Est con vano di _____ ed a Ovest con vano che sarà adottato da _____ in catasto al foglio 185 particella 35/2, la Sig.ra _____ attribuisce un vano a piano terra con area libera soprastante, costituito dalla residuale parte dell'immobile acquistato con atto del 27/02/1973, e precisamente il vano che confina a Sud con la Via Mare a Nord con stradella ad Est con vano adottato da _____ ed a Ovest aventi causa _____ catasto al foglio _____ particella _____. Dal punto di vista catastale il piano terra di _____ viene distinto al foglio di mappa 185 particella 35 Sub. 2 che con accatastamento del 24/02/1994 viene accatastato sull'area libera il primo piano che assume il Sub. 4 ed il lastrico solare a 2° piano che assume il Sub. 5, mentre il piano terra con la pratica n. CL0134683 per area di risulta derivante da demolizione assume il Sub. 8 e con variazione della destinazione d'uso del 06/02/2004 pratica CL0009805 assume il Sub. 9 come attività commerciale. Per quanto suddetto, per i fabbricati, oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle catastale e delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

PARTE QUINTA

STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.

A)- Piena Proprietà per 1/1 del fabbricato a piano terra, sito in Gela



(CL) con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia n° 212, composto da un unico vano, censita al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 9, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 74, Superficie catastale 81 mq, rendita euro 1.758.02 nella realtà si tratta di un garage Cat. C/6.-

Risultante in ditta: [REDACTED] proprietà 1/1.

B)- Piena Proprietà per 1/1 della abitazione a primo piano e del lastrico solare a secondo piano, siti in Gela (CL) con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia n° 210, il primo piano è composto di quattro vani ed accessori, censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 9, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4.5 mq, 105, Superficie catastale 106 mq, rendita euro 195.22

C)- Lastrico Solare a secondo piano censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 5, Categoria F/5, senza classamento e Rendita.-

Risultante in ditta: Novembrini Carmela proprietà 1/1.

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2023 ricadente in Zona B/2), che l'immobile si trova ubicato sul lungomare di Gela, in una zona centrale e per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua configurazione planimetrica, della sua ubicazione, che è ben collegata alla rete viaria urbana ed extraurbana, alla presenza di opera di urbanizzazione primarie (acqua, luce, gas, telefono e



strade), che si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione, per l'immobile oggetto di stima, sono stati rilevati per immobili similari, i seguenti valori unitari medi per i seguenti fabbricati:

Si fa notare che il piano terra pur essendo catastato come negozio (C/6) viene valutato come garage (C/6) che è la destinazione d'uso approvata nel progetto rilasciato dal Comune di Gela.

- Abitazione di tipo economico €/mq. 430.00 Minimo e 620.00 Massimo

Box €/mq. 460.00 Minimo e 620.00 Massimo

Trattandosi di un garage ed una abitazione con normali finiture e della sua età e tenuto conto della sua ubicazione, lungomare che una zona molto appetibile, per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha adottato un coefficiente correttivo del 30% al valore massimo €/mq. 620.00 Massimo

pari a €/mq. 806.00 al metro quadro per il garage e la stessa valutazione di €/mq. 806.00 per l'abitazione a primo piano, e di €/mq.100.00 per il Lastrico Solare a 2° piano.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato all'attualità, del garage a piano terra è di € 76.570,00 così ottenuto:

Valore Garage mq. 95.00 x €/mq.806.00 = € 76.570,00

Per l'abitazione a primo piano, il più probabile valore di mercato all'attualità per l'intero pari ad € 84.630,00 così ottenuto:

Valore Fabbricati:

mq. 105.00 x €/mq. 806,00 = € 84.630,00

Per il Lastrico Solare a secondo piano, il più probabile valore di mercato all'attualità per l'intero pari ad € 10.500,00 così ottenuto:



Valore Lastrico Solare a 2° piano:

$$\text{mq. } 105,00 \times \text{€}/\text{mq. } 100,00 = \text{€. } 10.500,00$$

Per quanto suddetto, il garage piano terra ha un valore di €. 76.570,00 da tale valore, bisogna detrarre il costo necessario per, presentare una S.C.I.A. in Sanatoria Amministrative per la modifica di prospetto, Tale spesa è stata stimata in €. 5.000,00 (spese tecniche e sanzioni dovute al Comune di Gela) per cui il garage da porre in vendita ha un Valore di €. 71.570,00,-

Mentre l'abitazione a primo piano ha un valore di €. 84.630,00 da tale valore, bisogna detrarre il costo necessario per riportare lo stato dei luoghi dell'abitazione in conformità al progetto approvato, Tale spesa è stata stimata in €. 8.000,00 (demolizione di parte del muro Nord e la sua ricostruzione arretrandolo come da progetto e demolizione della pensilina lato Sud) per cui l'abitazione da porre in vendita ha un Valore di €. 76.630,00,-

Il lastrico Solare a secondo piano ha un valore di €. 10.500,00,-

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, il fabbricato oggetto della presente perizia è di Classe Energetica F, come risulta dallo attestato di prestazione energetica allegata.

Predisposizione del piano di vendita



Si predispongono la vendita del bene pignorato in due lotti il lotto N° 1 costituito dal garage a piano terra ed il Lotto N° 2 costituito dall'abitazione a primo piano con annesso il Lastrico solare a secondo piano.-

LOTTO N° 1:

Piena Proprietà per 1/1 del fabbricato a piano terra, sito in Gela (CL) con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia n° 212. composto da un unico vano. censita al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 9, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 74, Superficie catastale 81 mq, rendita euro 1.758,02 nella realtà si tratta di un garage Cat. C/6.-

Risultante in ditta: 

Tale Garage confina a Sud con Via Lungomare Federico II di Svevia da cui trova accesso dal civico 212, a Nord con il prolungamento della Via Dalmazia, a EST con la Via Giuffrida, da Ovest con scala d'accesso.- .

Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Valore del Lotto €. 71.570/00,-

LOTTO N° 2:

Piena Proprietà per 1/1 della abitazione a primo piano e del lastrico solare a secondo piano, siti in Gela (CL) con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia n° 210, il primo piano è composto di quattro vani ed accessori. censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 9, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5 mq, 105, Superficie catastale 106 mq, rendita euro 195,22 e Lastrico Solare a secondo piano censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al



foglio 185, mappale 35, Sub. 5, Categoria F/5, senza classamento e Rendita.-

Risultante in ditta: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Tale Garage confina a Sud con Via Lungomare Federico II di Svevia da cui trova accesso dal civico 210, a Nord con il prolungamento della Via Dalmazia, da Ovest con scala d'accesso.-

Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Valore del Lotto €. 87.130/00.-

PARTE SESTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

Trascrizione Contro, presentata in data 26/09/2013 Reg. Generale n° 9826 e Reg. Particolare n° 8188

Riguardante il verbale di pignoramento immobili per la quota di 1/1. Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ data a Gela il 02/09/1943 riguardante i seguenti immobili

1-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 4;

2-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 5;

3-Comune di Gela (CL), tipo Catasto: Fabbricato Foglio 185, Particella 35, Subalterno 9;



A favore di [REDACTED] nato a Gela il 25/01/1966 C.F.
LMBLNS66A25D960D per la quota di 1/1.-

PARTE SETTIMA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovrei riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Copia mappa;
- 3- Fotografie;
- 4- Planimetrie Catastali;
- 5- Planimetria corrispondenti allo stato attuale del piano terra, del primo piano e del Lastrico Solare a secondo piano;
- 6- Attestato di prestazione energetica;
- 7- Concessione Edilizia ed elaborati grafici.

Gela li 02/12/2023

I.C.T.U.
(Geom. Giuseppe Oliva)

19

