

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**TECNICA**

**Stima beni immobili**

**1. PREMESSA**

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott.ssa PATRIZIA CASTELLANO del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 7/2019 R.G. ES, promossa da [REDACTED], nei confronti del signore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], quale proprietario dei beni in seguito riportati. Lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente integrazione di perizia:

- a) 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;*
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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 e se trattasi degli stessi beni in caso di variazioni catastali;*



## **2 OPERAZIONI PERITALI IMMOBILI VIA STRAZZERI 46**

Lo scrivente, precedentemente aveva svolto le operazioni peritali relativi agli immobili di proprietà del signor [REDACTED], ubicato al piano terzo e quarto, in Gela nella odierna via Strazzeri 46, (ex via Ravenna) particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7, abitazione.

Per detto immobile risultano depositate planimetrie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, le stesse si allegano in originale, tuttavia per come vedremo in seguito, risultano diverse dallo stato di fatto attuale, i cui nuovi rilievi sono stati precedentemente depositati.

## **3. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI IMMOBILE VIA STRAZZERI**

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, vedasi planimetria e visure allegate, con riferimento al Comune di GELA (CI), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati: Foglio n° 187; Particella n° 952 sub 7; per ciò che riguarda la Categoria, risulta A- 4 catastalmente, classe 3

piano Terzo e quarto Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] 15-02-19[REDACTED] proprietà 1000/1000 per come espressamente riportato in sede di atto alla pagina 8.

## **4. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO**

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, lo stesso come precedentemente scritto non risulta conforme: l'immobile è stato realizzato edificato senza alcun nulla osta o autorizzazione edilizia. Dalla documentazione agli atti estratti anche presso il Comune di Gela, risulta essere stato realizzato nel 1974 in assenza di concessione. Risulta essere stata presentata istanza in data 05-12-1986 protocollo numero 86657. Risulta tuttavia che nonostante l'attestato dei versamenti oblativi autodeterminati che si allega risulta essere stata notificata in data 03 Agosto 2016 con protocollo numero 99235 pratica 5470, comunicazione di improcedibilità, la stessa può essere riattivata completandone la documentazione mancante, è stato accertata la non conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia accertando che gli stessi sono suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa attraverso il programma urbix utilizzato dal

*Piero Lo Nigro Agronomo*

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel.- 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it*



Comune di Gela fino alla data del 06-10.2011 , sia per somme da pagare a titolo di  
oblazione, pari ad euro 2363.12 oltre interessi legali calcolati come in seguito :

Capitale Iniziale: € 2.363,12

Data Iniziale: 06/10/2011

Data Finale: 10/05/2023

Interessi: Capitalizzazione annuale

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
06/10/2011	31/12/2011	€ 2.363,12	1,50%	86	€ 8,35
01/01/2012	31/12/2012	€ 2.371,47	2,50%	366	€ 59,45
01/01/2013	31/12/2013	€ 2.430,92	2,50%	365	€ 60,77
01/01/2014	31/12/2014	€ 2.491,69	1,00%	365	€ 24,92
01/01/2015	31/12/2015	€ 2.516,61	0,50%	365	€ 12,58
01/01/2016	31/12/2016	€ 2.529,19	0,20%	366	€ 5,07
01/01/2017	31/12/2017	€ 2.534,26	0,10%	365	€ 2,53
01/01/2018	31/12/2018	€ 2.536,79	0,30%	365	€ 7,61
01/01/2019	31/12/2019	€ 2.544,40	0,80%	365	€ 20,36
01/01/2020	31/12/2020	€ 2.564,76	0,05%	366	€ 1,29
01/01/2021	31/12/2021	€ 2.566,05	0,01%	365	€ 0,26
01/01/2022	31/12/2022	€ 2.566,31	1,25%	365	€ 32,08
01/01/2023	10/05/2023	€ 2.598,39	5,00%	130	€ 46,27

Totale colonna giorni: 4234

Totale interessi legali: € 281,54

**Capitale + interessi legali oblazione: € 2.644,66**

nonché tutti gli oneri di urbanizzazione pari ad euro 814,35 oltre interessi legali  
calcolati come in seguito

Capitale Iniziale: € 814,35

Data Iniziale: 06/10/2011

Data Finale: 10/05/2023

Interessi: Capitalizzazione annuale

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
06/10/2011	31/12/2011	€ 814,35	1,50%	86	€ 2,88
01/01/2012	31/12/2012	€ 817,23	2,50%	366	€ 20,49
01/01/2013	31/12/2013	€ 837,72	2,50%	365	€ 20,94
01/01/2014	31/12/2014	€ 858,66	1,00%	365	€ 8,59
01/01/2015	31/12/2015	€ 867,25	0,50%	365	€ 4,34
01/01/2016	31/12/2016	€ 871,59	0,20%	366	€ 1,75
01/01/2017	31/12/2017	€ 873,34	0,10%	365	€ 0,87
01/01/2018	31/12/2018	€ 874,21	0,30%	365	€ 2,62
01/01/2019	31/12/2019	€ 876,83	0,80%	365	€ 7,01
01/01/2020	31/12/2020	€ 883,84	0,05%	366	€ 0,44

Piero Lo Nigro Agronomo

Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. - 335 1795714 e- mail: pierolonigro@libero.it



01/01/2021	31/12/2021	€ 884,28	0,01%	365	€ 0,09
01/01/2022	31/12/2022	€ 884,37	1,25%	365	€ 11,05
01/01/2023	10/05/2023	€ 895,42	5,00%	130	€ 15,95

Totale colonna giorni: 4234

Totale interessi legali: € 97,02

**Capitale + interessi legali oneri di urbanizzazione: € 911,37**

## 5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOINTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto riportato nelle allegate relative certificazioni numero 13929 del 08-09-2020, che a suo tempo sono state allegate sempre in originale. I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta, il tutto si evince dalla certificazione aggiornata, atteso che è mutata la via, oggi Vittorio Strazzeri 46, (ex via Ravenna) nonché i sub oggi particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7, abitazione e non più sub 5 e sub 6 risultati soppressi in seguito alle operazioni catastali.

Preme tuttavia precisare che si tratta dello stesso bene pignorato, oggi riconducibile catastalmente alla particella 952, del foglio di mappa 187, subalterno 7.

Tanto si doveva in espletamento del mio mandato

Dott. Agr. Piero Lo Nigro



*Piero Lo Nigro Agronomo*

Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. - 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it