

Inviata a mezzo pec al creditore procedente:

c/o [REDACTED]

pec: [REDACTED]

Ricevuta del 27/09/2017

Inviata a mezzo raccomandata A/R ai debitori

Raccomandata del 28/09/2017 n. [REDACTED]

In allegato n. 1 ricevuta di avvenuta consegna

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED] SPA

CONTRO

[REDACTED]

N. 70/2015 R.G.

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3a24a2721e4 11366c5605bb70b04076



ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA [REDAZIONE] CONTRO [REDAZIONE]
[REDAZIONE] N. 70/2015 R.G.

La scrivente Arch. [REDAZIONE] iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 24 marzo 2017, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

- 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;*
- b) *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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *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;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



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

h) 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;

i) 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;

j) 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 vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.);

k) 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;

l) 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;

m) 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;

n) 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;



-donazione per atto del notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi (CL) in data 29 gennaio 1987, ai nn. 1668/1407, da potere di Gueli Mario nato a Niscemi (CL) in data 07 agosto 1918 C.F. GLUMRA18M07F899D e Bergamo Vincenza nato a Niscemi (CL) in data 17 giugno 1926 C.F. BRGVCN26H57F899D

-ricongiungimento della quota 1/2 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della Sig.ra Bergamo Vincenza deceduta in data 19 ottobre 2013

-ricongiungimento della quota di 1/2 di usufrutto alla nuda proprietà in morte del Sig. Gueli Mario deceduto in data 06 febbraio 2014.

Ai Signori Bergamo Vincenza e Gueli Mario, l'immobile in argomento era pervenuto in forza di titoli anteriore al ventennio.

L'immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al foglio 31 p.lla 504 sub 2, via Bari n. 48 piano terra, risulta di proprietà degli esecutati Sig. [REDACTED] nato a Niscemi il 15 marzo 1949 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e Sig.ra [REDACTED] nata a Niscemi il 18 maggio 1952, C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2, coniugi in regime di comunione legale dei beni, a seguito di vendita per atto del notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi (CL) in data 02 giugno 1986, repertorio n. 16551, trascritto a Caltanissetta in data 18 giugno 1986 ai nn. 6525/5458 dai Signori Alesci Maria nata a Niscemi (CL) l'11 marzo 1944 C.F. LSCMRA44C51F899U, Alesci Antonino o Antonino nato a Niscemi (CL) il 09 gennaio 1913 C.F. LSCNNN13A09F899U, Alesci Giuseppa nata a Niscemi (CL) il marzo 1936 C.F. LSCGPP36C45F899J, Alesci Rosa nata a Niscemi (CL) il 16 giugno 1938 C.F. LSCRSO38H56F899X, Alesci Salvatore nato a Niscemi (CL) il 2 aprile 1942 C.F. LSCSVT42D02F899Q e Alesci Pino nato a Niscemi (CL) l'1 gennaio 1952 C.F. LSCPNI52A01F899O.

QUESITO D

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

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO E

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

Gli immobili risultano censiti al catasto dei fabbricati del Comune di Niscemi.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità, non considerevoli, fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, relative all'immobile censito al catasto del Comune di Niscemi foglio 31 p.lla 1357 sub 1, pertanto occorrerà aggiornare la planimetria catastale relativamente al piano terra poichè presenta due camere con diverse profondità rispetto allo stato attuale e di progetto, e al piano primo che presenta un vano porta nel soggiorno-pranzo di minore larghezza rispetto allo stato attuale.

QUESITO F

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

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili in argomento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2008 - Registro Particolare 688 Registro Generale 3778
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45508/15801 del 14/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Immobili siti in NISCEMI (CL)
A favore: INTESA SANPAOLO SPA C.F. 00799960158
Contro: DEBITORI ESECUTATI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2015 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7488
Pubblico ufficiale UFFICIALE TRIBUNALE Repertorio 755/2015 del 25/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NISCEMI (CL)
A favore: ITALFONDIARIO SPA C.F. 00399750587
Contro: DEBITORI ESECUTATI

QUESITO G

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

Gli immobili, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 81/17 del 23 agosto 2017, ricadono in **zona B1**

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di nuove edificazione restano così regolamentate:



- Per i lotti di intervento aventi una superficie inferiore a mq 120, l'indice fondiario massimo è 9,00 mc/mq e l'altezza massima è di m 11,00;
- Per i lotti di intervento aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000 e l'altezza massima è di m 11,00;
- Per i lotti di intervento aventi una superficie superiore a mq 200, l'indice fondiario massimo è 5,00 mc/mq e l'altezza massima è di m 11,00;.

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato integralmente alla presente relazione.

QUESITO H

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

1) Immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 1357 sub 1

I piani terra, primo e secondo del fabbricato sono stati realizzati con licenza edilizia n. 6 del 1965, mentre il piano terzo è stato realizzato abusivamente e per esso risulta rilasciata concessione edilizia n. 1719 del 21 gennaio 2010 (All. I).

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla suddetta concessione edilizia in sanatoria.

2) Immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 504 sub 2

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune di Niscemi non è emerso alcun riscontro documentale. Dall'esame della planimetria catastale si è constatato che la data di presentazione della stessa è avvenuta l'8/04/1955, pertanto l'immobile è stato realizzato prima del 1967, anno in cui, con la legge n. 765 (cosiddetta *legge Ponte*), l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori).

QUESITO I

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

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

QUESITO J

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 vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.)

Fig. 1 – Fabbricati distinti al NCEU di Niscemi al foglio 31 p.lla 1357/1 e p.lla 504 sub 2



DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono due fabbricati prospicienti su via Bari. La zona in cui ricadono gli immobili è ben servita dal punto di vista degli accessi stradali.

1. **Fabbricato** ad uso abitativo censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.lla 1357 sub 1**,

L'edificio è costituito tre elevazioni fuori terra oltre il piano quarto con copertura a falda e in parte a terrazzo.



Ha struttura portante in muratura ordinaria con solai in laterocemento.

L'accesso agli immobili, possibile attraverso un ingresso posto al piano terra da via Bari n. 5, consta di un corpo scala con pavimentazione in marmo, ringhiera in ferro e pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina.

Attraverso l'androne è consentito l'accesso anche all'immobile distinto in catasto al foglio 31 p.lla 502 (non oggetto di ctu), che ha anche un accesso indipendente dalla stessa via Bari.

Le camere ai vari piani sono dotate di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ma si presentano prive di impianto di riscaldamento e di gas-metano.

L'impianto di climatizzazione serve solo il piano secondo.

Il piano terra è costituito da un vano soggiorno ed un ripostiglio; il piano primo è costituito da un soggiorno-pranzo ed una cucina; il piano secondo è caratterizzato da una camera da letto, un w.c ed un ripostiglio.

Dal vano scala si accede al piano terzo costituito da un vano, coperto da travi in legno, ed una terrazza pavimentata con marmette in cemento piuttosto logorate. Un serbatoio nel terrazzo garantisce la riserva idrica all'immobile.

La pavimentazione ai vari piani è in graniglie di marmo; il rivestimento dei bagni è con piastrelle di ceramica.

In fase di sopralluogo la scrivente ha rilevato la presenza di tracce di umidità con presenza di efflorescenze al piano secondo.

Nel complesso il fabbricato necessita di interventi di manutenzione.

2) **Immobil**e censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.la 504 sub 2.**

L'immobile allo stato attuale presenta i soli muri perimetrali lato est, sud ed ovest; si presenta privo degli originari muri perimetrali che erano posti a nord, come emerge dal confronto con la planimetria catastale del 1955, e della originaria copertura, mentre quella attuale è stata realizzata mediante una struttura provvisoria con lastre in lamiera grecata.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Sono presenti nei muri tracce di umidità di risalita.

CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta



calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi,

1) immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 1357 sub 1

La superficie commerciale complessiva è di mq 149,76 di cui:

✓ Piano terra	mq 36,20	pari 1 =	mq 36,20
✓ Piano primo	mq 43,34	pari 1 =	mq 43,34
balcone	mq 2,95	pari a 0,25 =	mq 0,74
✓ Piano secondo	mq 43,34	pari 1 =	mq 43,34
balcone	mq 2,95	pari a 0,25 =	mq 0,74
✓ Piano terzo	mq 19,17	pari 1 =	mq 19,17
terrazzo	mq 24,90	pari a 0,25 =	mq 6,23

1) immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 504 sub 2

La superficie commerciale complessiva è di mq 149,76 di cui:

✓ Piano terra	mq 56,00	pari 1 =	mq 56,00
---------------	----------	----------	----------

QUESITO K

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

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.



Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione del bene (in specie quando come nel nostro caso trattasi di due immobili uno ad uso abitativo l'altro ad uso deposito), si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

STIMA DEI BENI

1) immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 1357 sub 1

Il valore del piano terra, piano primo e secondo dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 550,00

$$- \text{mq } 124,36 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 68.398,00$$

Il valore del piano piano terzo dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 130,00

$$- \text{mq } 25,40 \times \text{€/mq } 130,00 = \text{€ } 3.302,00$$

Valore complessivo dell'immobile € 71.700,00

2) immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al Fg 31 p.lla 504 sub 2

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 800,00

$$- \text{mq } 56,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 44.800,00$$

QUESITO L

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

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituiscono due lotti.

Lotto primo

- 1) quota di 1/1 di un **fabbricato** ad uso abitativo censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.lla 1357 sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 141,30, via Bari n. 5, piani terra, primo, secondo e terzo, intestato a **[REDACTED]** nata a Niscemi il 18/05/1952, proprietaria per la quota di 1/1.

L'immobile confina a nord con la via Bari, ad est con la p.lla 502, a sud con la

p.lla 491 e ad ovest con la p.lla 492.

Lotto secondo

2) quota di 1/1 di un immobile censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.lla 504 sub 2**, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 20,92, via Bari n. 48, piano terra, intestato a [redacted] nato Niscemi il 15/03/1949 e [redacted] nata a Niscemi il 18/05/1952, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile confina a nord con la p.lla 1542, ad est con la p.lla 505, a sud con la via Bari e ad ovest con la p.lla 504.

QUESITO M

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

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B.

QUESITO N

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

L'immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al foglio 31 p.lla 1357 sub 1 appartiene per l'intera quota alla debitrice [redacted]

L'immobile distinto in catasto del Comune di Niscemi al foglio 31 p.lla 504 sub 2, appartiene agli esecutati [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

QUESITO O

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

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto i beni oggetto di cui appartengono ad soggetti privati.

Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.



QUESITO P

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione.

QUESITO Q

In caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica

Per l'immobile censito al catasto del Comune di Niscemi foglio 31 p.lla 1357 sub 1 è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente relazione.

QUESITO R

indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato

Nel frontespizio della relazione sono riportati gli estremi dell'invio della copia della relazione alle parti le cui relative ricevute sono allegate alla presente relazione

PIANO DI VENDITA

Lotto primo

quota di 1/1 di un **fabbricato** ad uso abitativo censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.lla 1357 sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 141,30, via Bari n. 5, piani terra, primo, secondo e terzo, intestato a [REDACTED] nata a Niscemi il 18/05/1952, proprietaria per la quota di 1/1.

L'immobile confina a nord con la via Bari, ad est con la p.lla 502, a sud con la p.lla 491 e ad ovest con la p.lla 492.

PREZZO BASE € 71.700,00 (Euro settantaunomilasettecento/00)

Lotto secondo

quota di 1/1 di un immobile censito al catasto del Comune di Niscemi **foglio 31 p.lla 504 sub 2**, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 20,92, via Bari n. 48, piano terra, intestato a [REDACTED] nato Niscemi il 15/03/1949 e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Niscemi il 18/05/1952, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile confina a nord con la p.lla 1542, ad est con la p.lla 505, a sud con la via Bari e ad ovest con la p.lla 504.

PREZZO BASE € 44.800,00 (Euro quarantaquattromilaottocento/00)

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 27 settembre 2017

Il C.T.U. Arch. 

ALLEGATI

- A Verbale di inizio operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Planimetria rilievo immobile lotto primo;
- D Stralcio catastale, planimetrie catastali e visure catastali storiche;
- E Visure ipotecarie;
- F Certificato di destinazione urbanistica
- G Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- H Documentazione relativa all'immobile Fg 31 p.lla 1357 sub 1
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 1719 del 21/01/2010
 - Relazione tecnica
 - Grafici di progetto relativi alla concessione in sanatoria
 - Grafici di progetto del 1965 relativi alla licenza edilizia
- I Attestato di prestazione energetica e ricevuta di trasmissione APE al Dipartimento Energia della Regione siciliana

Ricevute di invio della relazione alle parti



