

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

Stima beni immobili

1.PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. VINCENZO DI BLASI del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 19 luglio 2016, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 127/2014 R.G. ES, promossa da ITALFONDIARIO S.p.a., nei confronti di _____ 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 perizia, il tutto dopo aver 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;*
- 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 beni, 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 beni 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;

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 beni 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 esistono 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'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.);

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 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;

m) 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;

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;

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 abitazione di lusso;

p) 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;

q) 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.

2 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, avvisava direttamente Il signor _____, comunicando che mi

Piero Lo Nigro Agronomo

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

sarei recato presso i luoghi dell'accertamento per svolgere le operazioni peritali.

Procedevo ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà anche del signor _____, eseguendo gli accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato.

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.

3.DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è costituito da un piano terra ed un primo piano, sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via XX settembre n.317.

L'immobile è prospiciente la Via XX settembre n.317, tratto di strada al margine del centro abitato di Niscemi, al quale è possibile accedere tramite un portone d'ingresso dal quale si accede, o da una seconda entrata sempre sulla stessa via, la scala di dimensioni alquanto modeste, relativamente illuminata, areata, in discreto stato di conservazione senza ascensore ci consente di accedere nel piano primo anche questo oggetto di perizia.

Pertinenze

Vi sono pertinenze, nella parte ad ovest del fabbricato, della stessa si dirà in seguito.

Consistenza

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che: l'altezza è riportata catastalmente;

le superfici sono state ottenute- al netto delle tramezzature interne e delle tamponature esterne, in seguito si riportano i dati:

locale a piano terra mq 254

Scala mq 10

Superficie catastale mq 264

Altezza interna immobile piano terra , ml. 4;

Piero Lo Nigro Agronomo

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

locale a piano primo mq 254

Scala mq 10

Superficie catastale mq 264

Di cui mq 95.80 oltre scala con istanza di sanatoria del 30 marzo 1995 prot 9135, che si allega e mq 158.20 realizzata in assenza di titolo
Altezza interna immobile piano primo , ml.3;

4.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e struttura in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in ottimo stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori interni, mentre le pareti esterni sono in conci di tufo dello spessore di cm 20.

Le pareti interne sono rifinite sia con intonaco del tipo civile sia con carta da parati mentre il prospetto esterno risulta ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in buono stato la parte prospiciente alla strada, risulta ancora in forma grezza la parte a nord e quella a sud .

La porta di ingresso risulta in profilato, come pure gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno, come pure il portone d'ingresso color verde ; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere in ceramica tipo monocottura di tipo tradizionale.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti.

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto della presente, si trova in una posizione periferica dell'abitato del Comune di Niscemi, prossimo al Cimitero Cittadino..

Le condizioni generali delle unità immobiliari nel complesso sono buone, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle



finiture e dei materiali utilizzati, atteso che anche di recente sono stati eseguiti interventi migliorativi

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, vedasi planimetria e visure allegate, con riferimento al Comune di Niscemi (CL), risultava quanto segue.

In catasto fabbricati: Foglio n°17; Particella n° 689 sub 1; per ciò che riguarda la Categoria, risulta C1 catastalmente, classe 2

Via XX settembre n.317, Intestazione:

NATO A NISCEMI IL proprietà 16/18

NATO A CALTAGIRONE IL proprietà 1/18

NATA A NISCEMI IL proprietà 1/18

6.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che il bene di cui trattasi, è pervenuto al debitore come in appresso:

in parte per donazione, ed in parte per successione, come si evince inoltre dalla allegata documentazione riportante gli estremi ed i passaggi, le relative ispezioni telematiche sono allegate

7.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

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

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

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto in seguito, inoltre si allega la relativa certificazione :

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/12/2014 Numero di repertorio 1484/2014

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 82002780854

Sede GELA (CL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Piero Lo Nigro Agronomo

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

Richiedente STUDIO LEGALE ASSOCIATO

PANEPINTO

Indirizzo CALTANISSETTA

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ITALFONDIARIO S.P.A., MANDATARIA

DELLA CASSA DI

RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00399750587

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome

Nato il a NISCEMI (CL)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

IPOTECA VOLONTARIA

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA

PAOLO

FERRARI 10

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome

Nato il 04/04/1963 a NISCEMI (CL)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Ed inoltre sempre con riferimento al bene in esame, Immobile : Comune di

NISCEMI (CL)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 17 - Particella 689 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 03/10/2016

Elenco immobili

Comune di NISCEMI (CL) Catasto Fabbricati

Piero Lo Nigro Agronomo

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00689 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 22604

Pubblico ufficiale CAVALAGLIO LORENZO Repertorio 15298/5127 del 07/12/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 14719 Registro Generale 22605

Pubblico ufficiale CAVALAGLIO LORENZO Repertorio 15298/5127 del 07/12/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 6236 Registro Generale 22606

Pubblico ufficiale CAVALAGLIO LORENZO Repertorio 15299/5128 del 07/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 4505

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 816/168 del 23/11/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 08/10/2010 - Registro Particolare 10343 Registro Generale 13781

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/7 del 04/08/2009

Pag. 1 - Segue

Ispezione Ipotecaria

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare per immobile

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/05/2012 - Registro Particolare 4612 Registro Generale 5506

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 101/9990 del 02/02/2012

Piero Lo Nigro Agronomo

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2015 - Registro Particolare 485 Registro Generale
559

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1484/2014 del 30/12/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico allegata

9.DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di NISCEMI, nonché la relativa certificazione catastale, nonché quella fornita dal Comune con protocollo n 0024432-2016 del 26- 10- 2016, relativa all'immobile, attribuiscono all'immobile una destinazione per attività commerciale, la zona è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dove la larghezza media delle strade è di m. 7,00.

10.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, in seguito a ricerche è stato possibile acquisire copia della documentazione in appresso: l'intero stabile è stato realizzato **ABUSIVAMENTE**.

In relazione a tale abuso è stata presentata domanda in data 30 marzo.1995 prot. 9134 tendente ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria a nome della ditta , ai sensi della Legge 23.12.1994 n° 724 e s.m.i. il tutto come in seguito anche per la porzione in sanatoria del primo piano.

1. Istanza in sanatoria presentata in data 30 marzo 1995 Prot. n. 9134 (nato a Niscemi il e ivi residente in via), presentata per opere eseguite abusivamente nel territorio del Comune di Niscemi, entro il 15/03/1985, in via XX Settembre n. 317, piano terra, in catasto dipendente da foglio 17, particelle 689, della superficie complessiva di mq. 264, per attività commerciale;

Documentazione integrativa prodotta in data 7 luglio 2006 Prot. n. 12291;

Istanza di sanatoria in corso d'istruttoria.

Piero Lo Nigro Agronomo

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Istanza di sanatoria presentata in data 30 marzo 1995 Prot. n. 9135 da (nato a Niscemi il e ivi residente in via) presentata per opere eseguite abusivamente nel territorio del Comune di Niscemi, dal 16/03/1985 al 31/12/1993, in via XX Settembre n. 317, piano primo, in catasto fabbricati dipendente da foglio 17, particella 689, della superficie complessiva di mq. 95,80, per attività commerciale; Documentazione integrativa prodotta in data 7 luglio 2006 Prot. n. 12290., il tutto si evince anche nell'allegata documentazione.

Tuttavia dagli accertamenti eseguiti anche presso gli uffici, risulta abusivamente realizzata la rimanente porzione del piano primo per mq 158.20, alla luce degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area in esame non appare possibile una sanatoria amministrativa per la porzione indicata per la stessa non sarà effettuata nessuna valutazione.

11.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali, risultano congruenti allo stato dei luoghi riscontrato eccezion fatta per la porzione abusiva.

12.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Signor NATO A NISCEMI IL l'intero bene è nella disponibilità dello stesso, all'interno dell'immobile viene svolta attività espositiva di mobili ed arredi.

13.ONERI CONDOMINIALI

Il beni descritti, non risultano muniti di regolamento condominiale.

14.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione di altri atti, l'immobile in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: particelle 1209-1211-1214 altra ditta, Via XX settembre, a sud con particella 690, ad ovest con corte fino alla linea di confine con il fabbricato, di proprietà , mentre per la residua porzione per come dichiaratomi dallo stesso posta a sud-ovest della linea di confine

Piero Lo Nigro Agronomo

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

dell'immobile, è da diversi anni occupata dai limitrofi, signora che ha comunicato l'attivazione del procedimento per uso capione, la stessa ha realizzato un corpo di fabbrica, detta porzione di corte tuttavia non interferisce e non limita in alcun modo la successiva determinazione dei beni;

15.CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore signor **NATO A NISCEMI IL** risulta separato con sentenza dalla signora

16. DATI IPOCATASTALI E SUCCESSIVE DETERMINAZIONI

“I Vincoli e gli oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” sono stati in parte precedentemente citati e la relativa ed ulteriore documentazione ispettiva risulta allegata. Il Bene risultava indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato, originariamente risultava pari a 16/18, in seguito all'udienza del 11.10-2017 il Giudice si riservava in merito alle osservazioni prodotte dagli avvocati. In data 10-07-2020 sciogliendo la riserva veniva dichiarata l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva indicata in epigrafe. Ordinava al Direttore dell'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, con esonero da ogni responsabilità, la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 26.01.2015 ai nn. 559/485. Considerato, inoltre, che la procedura iscritta al n. 96/2015 R.G.Es. promossa dal creditore è stata riunita alla presente procedura esecutiva promossa da Italfondiaro s.p.a cui è subentrata Penelope SPV, fissava nuova udienza; All'udienza del 25.02-2021, il Giudice rinviava per la determinazione delle modalità della vendita all'udienza del 21/4/2021 e disponeva che il CTU provvedesse alla correzione della quota prima della indicata udienza, secondo quanto precedentemente determinato al fine di procedere alla vendita con l'indicazione della piena proprietà, il bene non risulta comodamente divisibile.

17.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

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

18. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione adibito ad attività commerciale, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) Stima per confronto diretto o comparativa

Per quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai prezzi di recenti compravendite, riscontrati, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, con il metodo della comparazione.

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato e per specifica tipologia.

Nella costruzione dei dati 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, di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nella sua differente articolazione, si avrà il seguente valore.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Fabbricato posto a piano terra e primo piano

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.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, ed alle notizie assunte, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€.700,00 al metro quadrato di superficie edificata con regolare istanza di sanatoria presentata come da allegata documentazione. Considerando che:

Piero Lo Nigro Agronomo

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La superficie occupata dal bene in sanatoria oggetto della presente è di mq;
€/mq 700 x mq 369.80, arrotondato a mq 370 = €.**259.000,00** valore totale
della piena proprietà

19.CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità del bene oggetto di procedura – che si sostanziano in due piani, terra e primo, con accesso autonomo, ma con impianti comuni, anche se con relativa scala interna, consentono allo scrivente la formazione in un lotto.

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

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta, i mq indicati in 4055 saranno frutto di errore materiale in quanto trattasi di are 4.05 e quindi di mq 405. In ordine ai mappali 674 e 1281 gli stessi sono stati soppressi ed hanno generato appunto la particella 689 ,il tutto si evince dalla certificazione allegata

21.REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale degli immobili descritti è riconducibile alla categoria E

Gela lì, 16.03.2021

Il Consulente Tecnico

(Dott. Piero S.Lo Nigro)

