

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
ORIGINALE

INTEGRAZIONE ALLA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 28/2008 R.G.Es.

PROMOSSO DA BANCA CRED. COOP. dei CASTELLI e degli IBLEI

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Butera, libero professionista esercente in Gela, con studio in Via Gen. Cascino n. 50, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 553, prestava giuramento di rito nell'udienza del 02/10/2008, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela, relativi all'esecuzione immobiliare n. 28/2008 promossa da BANCA CRED.

COOP. dei CASTELLI e degli IBLEI contro [REDACTED], sulla scorta del richiamo deciso all'udienza del 04/02/2016 risponde come in appresso.

QUESITO: "...il Giudice dispone la riconvocazione dell'ing. Butera per la valutazione di stima dell'immobile pignorato a seguito del consolidamento dello usufrutto

1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

con la proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA:

Come specificato nella perizia principale, nella parte finale dei punti 1.7 (pag. 7) e 2.7 (pag. 12):

“Tenendo conto delle norme che regolano il diritto di usufrutto, con l'ausilio delle tabelle in uso ai notai, in relazione all'età dell'attrice indicata nella documentazione in atti e considerando la durata a vita del diritto, si desume sinteticamente che il valore percentuale dello stesso ammonta all'83,5% del valore complessivo della proprietà.

Tale percentuale corrisponde quindi anche all'incidenza riduttiva sul valore della proprietà che comprime dell'aliquota del 16,50% gli importi totali determinati.”

I valori degli immobili, quindi, erano stati ridotti del **16,5%**:

- 1) € 12.750,00 x 83,5% = €10.646,25 arrotondato a €10.650,00;
- 2) € 78.000,00 x 83,5% = €65.130,00 arrotondato a €65.100,00.

Non tenendo conto di tale riduzioni per usufrutto, torniamo ad avere i seguenti valori:

- 1) € 12.750,00;
- 2) € 78.000,00.

Anche se, come si evince dalla nuova visura catastale, non è stata effettuata la voltura.

Valori, però, riferiti all'anno 2010.

Se teniamo conto che i valori degli immobili in questi ultimi

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



anni hanno subito delle riduzioni, si ha:

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di [redacted] quota 4/4

Unità immobiliare ubicata in Via Auria n°114

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata
N.1	223	292	1	17	€.520,00	€.8.840,00	€.8.840,00
Valore complessivo stimato						€.8.840,00	€.8.840,00

arrotondato a €9.000,00

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di [redacted] - Quota 4/4

Unità immobiliare ubicata in Via Auria n°114

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata
N.2	223	292	3	85	€.750,00	€.63.750,00	€.63.750,00
Valore complessivo stimato						€.63.750,00	€.63.750,00

All'importo occorre detrarre le spese per la presentazione della pratica di sanatoria consistenti in: pagamento della sanzione e relativi diritti di segreteria e della parcella del tecnico per la preparazione delle pratiche (una da presentare al Comune di Mazzarino per l'approvazione edilizia e l'altra al Genio Civile di Caltanissetta per la modifica strutturale); importi quantificabili nella seguente maniera:

a) per pagamento sanzione amministrativa e diritti di segreteria,

circa:.....€4.000,00

b) per spese tecniche, circa:..... €2.000,00

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Totale a detrarre dal complessivo stimato.....€6.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valori Unità immobiliari ubicate in Via Auria n°114 al netto delle spese per il completamento della pratica di sanatoria							
Immo bile	Eg.	Part. /Sub.	S(mq)	Val. Medio a mq.	Valore Stimato	Valore al netto delle spese	Valore quota al netto delle spese (1/1)
N.2	223	292/3	85	€.750	€.63.750,00	€ 57.750,00	€ 57.750,00
Valore complessivo						€ 57.750,00	€ 57.750,00

arrotondato a €58.000,00

Quindi si ritiene valido il seguente piano di vendita:

Piano di vendita prezzi 2010

Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo:

1- Quota intera vano terrano sito in Mazzarino, con ingresso dal cortile di Via Auria n° 114, per una superficie commerciale complessiva di mq. 17 circa, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa 223, particella 292 sub. 1, categoria A/5, cl 2, consistenza 1 vani, Rendita €17,56, ...
.....prezzo a base d'asta €12.750,00.

2- Quota intera di abitazione sita in Mazzarino, con ingresso da cortile di Via Auria n°114, ai piani primo e secondo, composta da ampio vano soggiorno-cucina- pranzo e w.c. al p. primo e due camere e w.c. al p. secondo, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 85,00 circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 223, particella 292 sub. 3, categoria A/5, cl 2, consistenza 3 vani, Rendita €52,68, con difformità condonabile tramite presentazione della richiesta di sanatoria (le cui spese sono state

4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

considerate ai fini del calcolo del presente prezzo),..... prezzo a base d'asta €€ 78.000,00.

Piano di vendita prezzi 2016

Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo:

3- Quota intera vano terrano sito in Mazzarino, con ingresso dal cortile di Via Auria n° 114, per una superficie commerciale complessiva di mq. 17 circa, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa 223, particella 292 sub. 1, categoria A/5, cl 2, consistenza 1 vani, Rendita €17,56, ...
.....prezzo a base d'asta €9.000,00.

4- Quota intera di abitazione sita in Mazzarino, con ingresso da cortile di Via Auria n°114, ai piani primo e secondo, composta da ampio vano soggiorno-cucina-pranzo e w.c. al p. primo e due camere e w.c. al p. secondo, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 85,00 circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 223, particella 292 sub. 3, categoria A/5, cl 2, consistenza 3 vani, Rendita €52,68, con difformità condonabile tramite presentazione della richiesta di sanatoria (le cui spese sono state considerate ai fini del calcolo del presente prezzo),..... prezzo a base d'asta €€ 58.000,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione.

Gela 21 novembre 2016

II CTU
ing. F. Butera

