

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO



**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 RG N. 35/2021 DEL TRIBUNALE DI GELA PROMOSSA DA MAIOR SPV SRL CONTRO

\*\*\*\*\*

La scrivente Arch. Lucia Pisano, 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 20 aprile 2022, 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; 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;*

*b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

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

*d) 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;*

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

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

*g) 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;*

*h) 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;*

*i) 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.);*

*j) 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;*

*k) 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;

*l)* alleghi 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;

*m)* 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;

*n)* 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;

*o)* 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;

*p)* 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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Con lettera raccomandata del 02/08/2022, la scrivente ha comunicato alle parti la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/08/2022.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A), all'ora stabilita della suddetta data, alla presenza di un parente degli esecutati sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali, la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.



## QUESITO 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*

*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*

### Immobile pignorato

**Appartamento** ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Thomas Edison n. 10 (ex via E/Quattro n. 56, la suddetta via è erroneamente riportata nella visura catastale con la denominazione “ via Albert Bruce Sabin n. 54”), distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 181 p.lla 950 sub 3**, via Albert Bruce Sabin n.54, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 142, rendita € 383,47,

è di proprietà esclusiva del debitore per la quota intera.

L'immobile confina a nord con la p.lla 955, a est con la via Thomas Edison, a sud con la p.lla 966 e ad ovest con le p.lle 1081 e 929.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

L'appartamento, oggi, risulta di proprietà esclusiva del debitore.

Dal registro dell'atto di matrimonio trascritto dal Comune di Gela il 28/07/2022 risulta che l'esecutata [nome] e [nome], quest'ultimo deceduto nel 2013, avevano contratto matrimonio in regime di comunione dei beni il 13/08/1978, con atto di matrimonio n. [numero].

La separazione dei beni il 18/08/2006 mentre dal registro degli atti di stato civile rilasciato dal Comune di Lodi Vecchio (LO) risulta che [nome] e [nome] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni il 16/04/2006, con atto di matrimonio n. [numero] - All. F)

## QUESITO B

*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il*

*primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

Dalla verifica dei documenti e della certificazione notarile, allegati agli atti di causa, si riscontra che gli atti di trasferimento, relativi al bene di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

**Appartamento distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 181 p.IIa 950 sub 3**

L'immobile è di proprietà delle debtrici

ciascuno per essere una stessa percentuale ...  
accettazione di eredità con beneficio di inventario, a rogito Notaio Paolini Filippo rep. 320/192 del 21/01/2014, trascritto il 10/02/2014 ai numeri 105

L'immobile, oggetto di accettazione, apparteneva al de cu  
diritti in ragione di 1/1 di proprietà, pervenuti in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto per Notaio Maria Antoniani rep. 6359/1997 del 13/08/1993 trascritto il 27/08/1993 ai numeri 8651 R.P. e 7184 R.G. (ALL. E).

**QUESITO C**

*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 D**

*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*

L'immobile risulta regolarmente censito al catasto dei fabbricati.

### QUESITO E

*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 gravante sull'immobile

- ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 10365 Pubblico ufficiale CODECASA PATRIZIA Repertorio 43421/22611 del 25/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- TRASCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 1055 Registro Generale 1349 Pubblico ufficiale PAOLINI FILIPPO Repertorio 320/192 del 21/01/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 7045 Registro Generale 8251 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 479 del 09/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### QUESITO F

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

Trattandosi di un appartamento non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

### QUESITO G

*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*

Per l'immobile, distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 181 p.lla 950 sub 3 facente parte del fabbricato sito in via Thomas Edison al civico 10, è stata rilasciata dal Comune di Gela la concessione edilizia in sanatoria n. 1015 del 30/01/2006 ai sensi della L. 47/85 (All. G).

## QUESITO H

*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, l'immobile, oggetto di ctu, non era occupato dai debitori e non era affittato.

## QUESITO I

*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 – Immobile distinto al NCEU di Gela al foglio 181 p.lla 950 sub 3*

### **Descrizione del bene**

L'**appartamento** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 181 p.lla 950 sub 3**, fa parte del fabbricato sito in via Thomas Edison n. 10.

La zona in cui ricade l'immobile è ben servita dal punto di vista degli accessi stradali.

Inoltre l'area è servita da una discreta presenza di attività commerciali.

L'edificio ha struttura portante mista con telai in calcestruzzo armato e muratura portante

in conci di tufo. I solai sono in laterocemento. I vari piani sono collegati mediante scale. L'edificio è privo di ascensore.

I prospetti si presentano intonacati senza lo strato di finitura.

L'accesso all'immobile, possibile attraverso un ingresso posto al piano terra della via Thomas Edison, consta di un corpo scala privo di pavimentazione e di parapetto, presenta pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

L'immobile è privo di impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di gas metano.

L'immobile è costituito da un soggiorno, due cucine, due camere da letto, un disimpegno, un wc e un balcone.

La pavimentazione dei vani è in marmo; il rivestimento del bagno è con piastrelle di ceramica. L'immobile presenta serramenti esterni in legno e vetri con avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

È possibile constatare, dalla documentazione fotografica allegata, lo stato di degrado avanzato degli intradossi del solaio del balcone al piano terzo, caratterizzato da infiltrazioni idriche che hanno determinato col trascorrere del tempo la corrosione dei ferri dei travetti e il distacco parziale della malta copriferro degli stessi travetti.

Dagli atti prodotti dal Comune di Gela si evince che il fabbricato è stato realizzato nel 1976.

### **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.

#### ***Appartamento censito in catasto al foglio 181 p.lla 950 sub 3***

La superficie commerciale complessiva è di mq 154,83 di cui:

✓ appartamento	mq 136,12	pari 1 =	mq 136,12
balcone	mq 34,30	pari a 0,25 =	<u>mq 8,58</u>
	Sommano		mq 144,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUESITO J

*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 l'immobile 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, si addivene così al più probabile valore di mercato del bene oggetto di ctu.

### **STIMA DEL BENE**

**Appartamento distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 181 p.IIIa 950 sub 3**

La superficie commerciale è di mq 154,83

Il valore dell'appartamento può essere quantificato sulla base di €/mq 850,00

- mq 144,70 x €/mq 850,00= € **122.995,00**

## QUESITO K

*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 del bene pignorato si costituisce il

seguinte lotto.

**“Lotto unico”**

Quota di 1/1 di **appartamento** ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Thomas Edison n. 10 (ex via E/Quattro n. 56 con la precisazione che la suddetta via è erroneamente riportata nella visura catastale con la denominazione “*via Albert Bruce Sabin n. 54*”), distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 181 p.lla 950 sub 3**, via Albert Bruce Sabin n. 54, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 142, rendita € 383,47,

L'immobile confina a nord con la p.lla 955, a est con la via Thomas Edison, a sud con la p.lla 966 e ad ovest con le p.lle 1081 e 929.

L'appartamento è di proprietà

**PREZZO BASE € 122.995,00 (Euro centoventiduemilanovecentonovantacinque/00)**

**QUESITO L**

*alleghi 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 M**

*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*

Il bene pignorato appartiene per l'intera

**QUESITO N**

*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 del bene oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto appartiene a soggetti privati.

L'appartamento non ha le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

### QUESITO O

*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 P

*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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.*

Per l'immobile oggetto di ctu distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 181 p.lla 950 sub 3** è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente (All. H.) Dall'attestato si evince che la classe energetica di riferimento dell'immobile è "F".

### PIANO DI VENDITA

#### "Lotto unico"

Quota di 1/1 di **appartamento** ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Thomas Edison n. 10 (ex via E/Quattro n. 56 con la precisazione che la suddetta via è erroneamente riportata nella visura catastale con la denominazione " *via Albert Bruce Sabin n. 54*"), distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 181 p.lla 950 sub 3**, via Albert Bruce Sabin n. 54, piano 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 142, rendita € 383,47.

L'immobile confina a nord con la p.lla 955, a est con la via Thomas Edison, a sud con la p.lla 966 e ad ovest con le p.lle 1081 e 929.

L'appartamento è di proprietà delle

**PREZZO BASE € 122.995,00 (Euro centoventiduemilanovecentonovantacinque/00)**

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

Gela, li 03 giugno 2023

Il C.T.U.  
Arch. Lucia Pisano



#### ALLEGATI

- A Verbale delle operazioni peritali;
- B Documentazione fotografica;
- C Visura catastale storica;
- D Stralcio catastale, planimetrie catastali, visura ipotecaria;
- E Atto di divisione rep. 6359/1997 del 13/08/1993;
- F N. 3 estratti per riassunto dei registri degli atti di matrimonio;
- G Documentazione relativa all'immobile
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 1015 del 30/01/2006
  - Grafici di progetto
  - Relazione tecnica
  - Perizia giurata
- H Attestato di prestazione energetica

Ricevute di invio della relazione alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

