ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ORIGINALE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 07/2008 R.G.Es.

PROMOSSO DA [redacted]

CONTRO [redacted]

Premesso

- che 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;
- che si è dato inizio alle operazioni peritali il giorno 29/12/2008 h. 10.00, con avviso tramite racc. A/R; era presente il figlio del sig. [redacted] che ci ha permesso di effettuare il sopralluogo esternamente, all'interno della corte recintata, mentre ci ha invitato a ritornare per il proseguo delle operazioni in data 21/01/2009 h. 15,30;
- che nel giorno previsto, 21/01/2009, per il proseguo delle operazioni peritali non si è avuta alcuna risposta al citofono;
- che più volte il sottoscritto ha cercato di fissare un nuovo appuntamento, ma senza riuscirvi;
- in data 23/04/2009, con prot. n. 63209, richiedeva al Comune di Gela visione e rilascio dei documenti inerenti gli immobili oggetto di perizia appartenenti agli esecutati; ottenuti in data 04/06/2009;
- con la documentazione di cui al punto precedente, dato l'insuccesso a proseguire le operazioni peritali, in data 17/12/2010, si recava a

richiesta copia 29.07.10

TRIBUNALE DI GELA DEPOSITATO IN CANCELLERIA 19 LUG 2010 Il Cancelliere DEBORA V. CARUSO

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

Caltanissetta presso l'Agenzia del Territorio ove richiedeva ed otteneva il rilascio delle planimetrie catastali inerenti gli immobili oggetto della perizia;

- che il sottoscritto in data 18/12/2009 ha dovuto richiedere l'assistenza della Forza Pubblica;
- che in data 28/01/2010 riceveva comunicazione di autorizzazione alla assistenza della Forza Pubblica;
- che il giorno 19/02/2010 finalmente, previo accordi con i signori [redacted] ha potuto proseguire con le operazioni peritali necessarie, senza l'ausilio della Forza Pubblica.

In riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela dott. G. Di Legami, relativi all'esecuzione immobiliare n. 07/2008 promossa da [redacted] risponde come in appresso.

Immobili pignorati

Nell'atto di pignoramento immobiliare risulta:

- *quota intera di appartamento in Gela Via Albinon cnc, piano terra, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 4, cat. A/2, cl. 1, consist. 7,5 vani;*
- *quota intera di garage in Gela Via Albinoni cnc, piano terra, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 5, cat. C/6, cl. 4. consist. 30 mq;*
- *quota intera di garage in Gela Via Albinoni cnc, piano terra, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 6, cat. C/6, cl. 4. consist. 30 mq.*
- *quota intera di appartamento in Gela Via Albinon cnc, piano primo, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 8, cat. A/2, cl. 2, consist. 6,5 vani;*
- *quota intera di appartamento in Gela Via Albinon cnc, piano quarto,*

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

in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 11, in corso di costruzione;

- *quota intera di appartamento in Gela Via Albinoni cnc, piano primo, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 12, cat. A/2, cl. 2, consist. 7 vani;*
- *quota intera di appartamento in Gela Via Albinoni cnc, piano quarto, in catasto al foglio 175, part. 2319, sub 15, in corso di costruzione.*

1.0 - APPARTAMENTO IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO TERRA, (fg 175, p.lla 2319, sub 4) -

1.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare a piano terra oggetto di stima è ubicato in via Albinoni cnc; dal 1998 al catasto è dichiarata come abitazione, nel progetto di variante del 2000, invece, risulta garage, attualmente, è suddivisa ed utilizzata in parte ad uffici (foto 3), in parte a negozio (foto 4) ed in precedenza ad asilo privato; vi sono due ripostigli, un disimpegno e due vani per i servizi igienici. Alcune tramezzature sono difformi da quelle previste dal progetto approvato e dalle planimetrie catastali, ed in questo modo hanno suddiviso tale u.i. per essere utilizzato in maniera diversa e fruitori diversi. Basta, però, demolire tali tramezzature per ripristinare il tutto alla situazione regolare e conforme.

L'appartamento, internamente rifinito con pavimenti in gres porcellanato (foto 3 e 4), presenta le pareti interne con intonaco civile, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio; il bagno è piastrellato sino all'altezza di quasi m. due, fornito di water, bidet e lavabo.

L'unità immobiliare confina ad est con i garages identificati sub. 5 e 6 (di cui ai capitoli 2 e 3), a sud con corte condominiale, ad ovest in parte corte condominiale ed in parte con scala al servizio di altre uu.ii. ed a nord con corte condominiale; l'u.i. è dotata, infine, d'impianto idrico-fognario ed

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

elettrico.

Presa nella sua interezza ha una superficie commerciale di circa mq. 159.

L'u.i. fa parte di un edificio (foto 1 e 2) composto dai piani terra, 1°, 2°, 3° e 4°, con due appartamenti per piano, dal 1° al 3°, ha struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e non presenta segni di degrado o di dissesto rilevanti.

Ricade nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera (vedasi aerofotografia allegata).

L'edificio è confinante in quasi tutti i lati con la corte propria condominiale, ma ad est è prospiciente con la Via Albinoni (foto 1), a sud e ad ovest con vico M. del Monaco e a nord con corte ed edificio di altra ditta.

Si rileva che il trasferimento del bene comporta il pagamento dell'I.V.A.

1.2-*Condizioni generali d'uso e manutenzione.*

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso buono; le rifiniture sono di buona fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

1.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	4	T	7,5 vani	A/2	1	€ 600,38

1.4 - Proprietà del bene.

L'unità immobiliare risulta sottoposta ad esecuzione forzata e appartiene ai quattro esecutati di cui sopra citati, in regime di comunione dei beni per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

L'immobile in oggetto risulta pervenuto per l'acquisto dell'area e con

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

successiva costruzione su terreno (in data riportato in Catasto terreni al foglio n° 175, p.lle 406 e 1974) effettuato con atto di compravendita del 12/08/1991 presso il notaio Chiara Silvana Francone di Gela, registrato il 27/08/1991 al n° 1712 e trascritto il 29/08/1991 ai nn° 10089/8541 da potere delle sig.re [redacted].

A tali signore l'immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte del rispettivo marito e padre [redacted]

1.5 - *Conformità urbanistico-edilizia.*

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è stato realizzato con la concessione edilizia n° 109/94 e successiva variante corso d'opera aut. n. 148 del 02/08/2000. Vi sono, però, delle difformità consistenti nella lieve modifica della divisione interna (confrontare le planimetrie della concessione e quella rilevata dal CTU) ma, ripristinabile alla conformità degli elaborati, inoltre, come detto, occorre sistemare l'incongruità tra destinazione ad abitazione di cui al catasto e la destinazione a garage di cui al progetto del 2000.

1.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 09/04/2010 e 15/07/2010, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni salienti:

1. **ISCRIZIONE** del 03/08/2001.

   Registro Particolare 671 – Registro Generale 8244.

   Pubblico Ufficiale. CANCILLERI GIUSEPPE Repertorio 78585 del 31/07/2001.

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Gela (CL)

2. TRASCRIZIONE del 03/09/2002.

Registro Particolare 7030 – Registro Generale 8222.

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 456/2002 del 05/08/2002.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Gela (CL)

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2008

Registro Particolare 2392 – Registro Generale 3328

Registro Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA

Repertorio 88 del 24/01/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Gela (CL)

1.7 – Valutazione economica dell'immobile.

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Gela per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.

Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

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

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alle caratteristiche dell'immobile considerato e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 1.500,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento si ha:

€.1.500,00/mq x(159)mq=**€ 238.500,00**

(euro duecentotrentottomila.cinquecento/00)

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1

Unità immobiliare ubicata al p. t. di Via Albinoni cnc

Immo-bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata 1/1
N.1	175	2319	4	159	€.1.500,00	€.238.500,00	€.238.500,00
					Valore complessivo stimato	**€.238.500,00**	**€.238.500,00**

All'importo occorre detrarre le spese per la demolizione dei tramezzi ed il rifacimento di quelli previsti da progetto, importi quantificabili a circa €.5.500,00.

Unità immobiliare ubicata al p. t. di Via Albinoni cnc
al netto delle spese per il ripristino delle opere realizzate difformemente

Immo-bile	Fg.	Part. / sub	S (mq)	Val. Medio a mq.	Valore Stimato	Valore al netto delle spese	Valore quota al netto delle spese (1/1)
N.1	175	2319 /4	159	€.1.500,00	€.238.500,00	€.233.000,00	€.233.000,00
					Valore complessivo	**€.233.000,00**	**€.233.000,00**

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

2.0 – GARAGE IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO TERRA, (fg 175, p.lla 2319, sub 5) - GELA

2.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare a piano terra (foto 1) oggetto di stima è ubicato in via Albinoni cnc; trattasi di un garage pavimentato con piastrelle in gres e con pareti interne intonacate (foto 5).

Presa nella sua interezza ha una superficie originaria utile di circa mq. 32 ed una sup. comm. di circa mq. 35.

L'unità immobiliare confina ad est ed a sud con corte condominiale, ad ovest con u.i. identificato sub. 4 (di cui al capitolo 1) ed a nord con garage identificato sub. 6 (di cui al capitolo 3); l'u.i. è dotata, infine, d'impianto elettrico. Ricade nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera; per il resto consultare la seconda parte del punto 1.1.

L'u.i. in questione è riportato in catasto fabbricati al foglio 175, particella 2319, sub. 5.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

2.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso buono; le rifiniture sono buona fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

2.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	5	T	30 mq	C/6	4	€ 173,53

2.4 - Proprietà del bene.

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

Consultare il punto 1.4 .

2.5 - *Conformità urbanistico-edilizia.*

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è dotato di concessione edilizia in con prot.n° 109/94 con successiva variante per lavori in corso d'opera.

Vi sono, però, delle difformità (foto 5): è stato demolito il muro divisorio e ricostruito a c.ca m. 2,30 verso l'u.i. indicata sub. 4, di cui al cap. 1 (confrontare le planimetrie della concessione e quella rilevata dal CTU) ma, come detto, ripristinabile alla conformità degli elaborati.

2.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alle ispezione ipotecarie, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le iscrizioni di cui al punto 1.6.

2.7 – Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo di cui al punto 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 2.000,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'u.i. si ha:

€.2.000,00/mq x(35)mq=**€ 70.000,00, (euro settantamila/00)**

IMMOBILI URBANI

Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1

Unità immobiliare ubicata al p. t. di Via Albinoni cnc

Immo-bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata
N.2	175	2319	5	35	€.2.000,00	€.70.000,00	€.70.000,00
Valore complessivo stimato						**€.70.000,00**	**€.70.000,00**

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

All'importo occorre detrarre le spese per la demolizione dei tramezzi ed il rifacimento di quelli previsti da progetto, importi quantificabili a circa €.2.000,00.

Unità immobiliare ubicata al p. t. di Via Albinoni cnc al netto delle spese per il ripristino delle opere realizzate difformemente							
Immobile	Fg.	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	175	2319 / 5	159	€.2.000,00	€.70.000,00	€.68.000,00	€.68.000,00
Valore complessivo						**€.68.000,00**	**€.68.000,00**

3.0 – GARAGE IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO TERRA, (fg 175, p.lla 2319, sub 6)

3.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare a piano terra (foto 2) oggetto di stima è ubicato in via Albinoni cnc; trattasi di un garage pavimentato con piastrelle in gres e con pareti interne intonacate (foto 6), utilizzato anche a magazzino.

Presa nella sua interezza ha una superficie utile di circa mq. 32 ed una sup. comm. di circa mq. 35.

L'unità immobiliare confina ad est con corte condominiale, a sud con garage identificato sub. 5 (di cui al capitolo 2); ad ovest con u.i. identificato sub. 4 (di cui al capitolo 1) ed a nord con corte condominiale; l'u.i. è dotata, infine, d'impianto elettrico.

Ricade nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera; per il resto consultare la seconda parte del punto 1.1.

L'u.i. in questione è riportato in catasto fabbricati al foglio 175, particella 2319, sub. 6.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

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

3.2-*Condizioni generali d'uso e manutenzione.*

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso buono; le rifiniture sono buona fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

3.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	6	T	30 mq	C/6	4	€ 173,53

3.4 - Proprietà del bene.

Consultare il punto 1.4 .

3.5 - *Conformità urbanistico-edilizia.*

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è dotato di concessione edilizia in con prot.n° 109/94 con successiva variante per lavori in corso d'opera.

Non vi sono irregolarità.

3.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alle ispezione ipotecarie, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le iscrizioni di cui al punto 1.6.

3.7 – Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo di cui al punto 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 2.000,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'u.i. si ha:

€.2.000,00/mq x(35)mq=**€ 70.000,00**

(euro settantamila/00)

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

IMMOBILI URBANI							
Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1							
Unità immobiliare ubicata al p. t. di Via Albinoni cnc							
Immo-bile	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**S(mq.)**	**V.Medio a mq.**	**Valore Stimato**	**Quota Stimata**
N.3	175	2319	6	35	€.2.000,00	€.70.000,00	€.70.000,00
Valore complessivo stimato						**€.70.000,00**	**€.70.000,00**

4.0 - APPARTAMENTO IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO PRIMO, (fg 175, p.lla 2319, sub 8)

4.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare al primo piano (foto 1) oggetto di stima è ubicato in Via Albinoni cnc; trattasi dell'abitazione civile di lato sud (essendovene due per piano). Si compone di un salone, un soggiorno (foto 7), un ripostiglio, un doppio servizio, una cucina con un vano cottura adiacente, un disimpegno, un bagno (foto 8), uno spogliatoio e da due camere da letto (foto 9). L'edificio presenta pavimentazione in gres, anche nel bagno, piastrellato sino a quasi l'altezza del solaio. Le pareti interne sono intonacate e colorate con particolari di distinta fattura, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Presa nella sua interezza ha una superficie utile di circa mq. 119,30, una superficie comm. di mq. 140 e sup. dei balconi di circa mq. 28,00.

L'immobile ricade nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera (vedasi aerofotografia allegata) e la seconda parte della descrizione di cui al punto 1.1.

L'appartamento in questione è riportato in catasto fabbricati al foglio 175,

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

particella 2319 sub. 8.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

4.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso buono; le rifiniture sono buona fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

4.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	8	1	6,5 vani	A/2	2	€ 621,04

4.4 - Proprietà del bene.

Consultare il punto 1.4 .

4.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è dotato di concessione edilizia in con prot.n° 109/94 con successiva variante per lavori in corso d'opera.

Non vi sono irregolarità.

4.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alle ispezione ipotecarie, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le iscrizioni di cui al punto 1.6.

4.7 – Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo di cui al punto 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 1.550,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento e il 50% di quella

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

dei balconi, si ha:

€1.550,00/mq x(140 + 28*0,5)mq=€ **238.700,00**

(euro duecentotrentottomila.settecento/00)

IMMOBILI URBANI							
Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1							
Unità immobiliare ubicata al p. 1° di Via Albinoni cnc							
Immo-bile	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**S(mq.)**	**V.Medio a mq.**	**Valore Stimato**	**Quota Stimata 1/1**
N.4	175	2319	8	154	€.1.550,00	€.238.700,00	€.238.700,00
					Valore complessivo stimato	**€.238.700,00**	**€.238.700,00**

5.0 - APPARTAMENTO IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO QUARTO ATTICO, (fg 175, p.lla 2319, sub 11 e 15)

5.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare al quarto piano attico (foto 13) oggetto di stima è ubicato in via Albinoni cnc; trattasi di un'abitazione civile.

Attualmente allo stato grezzo (foto 14), si opta per l'unione dei due subalterni 11 e 15, nell'atto di pignoramento considerate come abitazioni singole, dato che singolarmente non darebbero possibilità di avere abitazioni con i requisiti minimi di igiene e abitabilità. Nell'insieme si ha una superficie comm. di circa mq. 77 ed un terrazzo di circa mq. 253,00 nel quale potere edificare una tettoia di mq. 50, ai sensi della L.R. n° 4/2003.

L'immobile ricade All'esterno si ha un ampio terrazzo nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera (vedasi aerofotografia allegata) e la seconda parte della descrizione di cui al punto 1.1.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

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

5.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione della struttura del piano interessato risulta nel complesso buono; esso, in corso di costruzione, necessita di opere di rifiniture.

5.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	11	4	In corso di costr.			
175	2319	15	4	In corso di costr.			

5.4 - Proprietà del bene.

Consultare il punto 1.4.

5.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è dotato di concessione edilizia in con prot.n° 109/94 con successiva variante per lavori in corso d'opera.

Non vi sono irregolarità.

5.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alle ispezione ipotecarie, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le iscrizioni di cui al punto 1.6.

5.7 – Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo di cui al punto 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 1.000,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento e il 20% di quella del terrazzo, si ha:

€.1.000,00/mq x(77 + 253*0,20)mq=**€ 127.600,00**

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

(euro centoventisettemila.seicento/00)

IMMOBILI URBANI							
Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1							
Unità immobiliare ubicata al p. 4° di Via Albinoni cnc							
Immo-bile	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**S(mq.)**	**V.Medio a mq.**	**Valore Stimato**	**Quota Stimata 1/1**
N.5a	175	2319	11	64,2	€.1.000,00	€.64.200,00	€. €.64.200,00
N.5b	175	2319	15	63,4	€.1.000,00	€.63.400,00	€. €.63.400,00
					Valore complessivo stimato	**€.127.600,00**	**€.127.600,00**

6.0 - APPARTAMENTO IN GELA, VIA ALBINONI CNC, PIANO PRIMO, (fg 175, p.lla 2319, sub 12)

6.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare al primo piano (foto 2) oggetto di stima è ubicato in Via Albinoni cnc; trattasi dell'abitazione civile di lato nord (essendovene due per piano). Si compone di un salone, un soggiorno (foto 10), un ripostiglio, un doppio servizio, una cucina (foto 11) con un vano cottura adiacente, un disimpegno, un bagno (foto 12), uno spogliatoio e da due camere da letto. L'edificio presenta pavimentazione in gres, anche nel bagno, piastrellato sino a quasi l'altezza del solaio. Le pareti interne sono intonacate e colorate con particolari di distinta fattura, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Presa nella sua interezza ha una superficie utile di circa mq. 124, una superficie comm. di mq. 145 e sup. dei balconi di circa mq. 27,00.

L'immobile ricade nella zona a sud della Via Venezia, e ad est della Via Butera (vedasi aerofotografia allegata) e la seconda parte della descrizione di

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

cui al punto 1.1.

L'appartamento in questione è riportato in catasto fabbricati al foglio 175, particella 2319 sub. 12.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

6.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano interessato risulta nel complesso buono; le rifiniture sono buona fattura, con intonaci, pavimenti e servizi igienici in buono stato di conservazione.

6.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
175	2319	12	1	7 vani	A/2	2	€ 668,81

6.4 - Proprietà del bene.

Consultare il punto 1.4 .

6.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Dai dati acquisiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'immobile in questione è dotato di concessione edilizia in con prot.n° 109/94 con successiva variante per lavori in corso d'opera.

Non vi sono irregolarità.

6.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alle ispezione ipotecarie, effettuate dal sottoscritto, allegate agli atti si evidenziano le iscrizioni di cui al punto 1.6.

6.7 – Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo di cui al punto 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così

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

determinato ammonta a 1.550,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento e il 50% di quella dei balconi, si ha:

€1.550,00/mq x(145+25*0,5)mq= **€.244.125,00 arrotondato ad €.244.000,00 (euro duecentoquarantaquattromila /00)**

IMMOBILI URBANI							
Immobile di proprietà di [redacted] – Quota 1/1							
Unità immobiliare ubicata al p. 1° di Via Albinoni cnc							
Immo-bile	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**S(mq.)**	**V.Medio a mq.**	**Valore Stimato**	**Quota Stimata 1/1**
N.6	175	2319	12	154	€.1.550,00	€.244.000,00	€.244.000,00
					Valore complessivo stimato	**€.244.000,00**	**€.244.000,00**

Piano di vendita.

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

Lotto n. 1:

quota intera *di appartamento sito in Gela, con ingresso da via Albinoni cnc, al piano terra, per una superficie commerciale complessiva di mq. 159 circa, per tale immobile si dovranno realizzare delle opere di ripristino del muro divisorio con l'u.i. ad est (sub. 5), a proprie esclusive spese (per la propia quota da suddividere con il confinante) ed altre opere e/o documenti per rendere l'u.i. conforme a quanto approvato, in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 175 particella 2319 sub. 4, ctg A/2, cl. 1, consist. 7,5 vani, Rendita €.600,38,* ..... ***prezzo a base d'asta €.233.000,00;***

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

Lotto n. 2:

quota intera *di garage. sito in Gela, con ingresso da Albinoni cnc, al piano terra, per una superficie commerciale complessiva di mq 35 circa, per tale immobile si dovranno realizzare delle opere di ripristino del muro divisorio con l'u.i. ad ovest (sub. 4), a proprie esclusive spese (per la propia quota da suddividere con il confinante), distinta in catasto fabbricati al foglio di mappa 175 particella 2319 sub. 5, ctg. C/6, cl. 4, Rendita €173,53,* ..... ***prezzo a base d'asta €.68.000,00;***

Lotto n. 3:

quota intera *di garage. sito in Gela, con ingresso da Albinoni cnc, al piano terra, per una superficie commerciale complessiva di mq 35 circa, distinta in catasto fabbricati al foglio di mappa 175 particella 2319 sub. 6, ctg. C/6, cl. 4, Rendita €173,53,* ..... ***prezzo a base d'asta €.70.000,00;***

Lotto n. 4:

quota intera *di appartamento sito in Gela, con ingresso da via Albinoni cnc, al piano primo, lato sud, per una superficie commerciale complessiva di mq. 154 circa, comprensiva di ampi balconi, in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 175 particella 2319 sub. 8, ctg A/2, cl. 2, consist. 6,5 vani, Rendita €.621,04,* ***prezzo a base d'asta €.238.700,00;***

Lotto n. 5:

quota intera *di appartamentino sito in Gela, con ingresso da via Albinoni cnc, al piano quarto attico, per una superficie commerciale complessiva di mq. 77 circa, comprensiva di circa mq. 253 di terrazza, in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 175 particella 2319 subb. 11 e 15, in corso di costruzione,* ***prezzo a base d'asta €.127.600,00;***

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

Lotto n. 6:

quota intera *di appartamento sito in Gela, con ingresso da via Albinoni cnc, al piano primo, lato nord, per una superficie commerciale complessiva di mq. 157 circa, comprensiva di ampi balconi, in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 175 particella 2319 sub. 12, ctg A/2, cl. 2, consist. 7 vani, Rendita €.668,81,* ***prezzo a base d'asta €.244.000,00.***

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

Gela 9 Luglio 2010

Il CTU

dott. ing. F. Butera

ASTE GIUDIZIARIE.it

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