

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

INTESA SANPAOLO S.P.A., RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A.

CONTRO

N. 56/2020 RG



ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA INTESA SANPAOLO S.P.A., RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY
S.P.A. CONTRO _____, N. 56/2020 RGE

All'udienza del 15/01/2025 il Giudice istruttore ha disposto che la scrivente Arch. Lucia Pisano, quale CTU per la procedura esecutiva di cui in oggetto, provvedesse a *“integrare la relazione peritale tendo conto di quanto rappresentato dal P.D alla vendita stimando anche i beni completamente abusivi il cui valore è convenzionalmente determinato in un importo pari al valore commerciale di una percentuale non inferiore al 30%, percentuale da aumentare in misura direttamente proporzionale al rischio di demolizione, tenuto presente che, il rischio di demolizione va stimato in base al numero di ordini di demolizione emessi ed eseguiti dall'ente locale competente, e che, pertanto il CTU dovrà verificare presso il comune quanti ordini di demolizione sono stati eseguiti negli ultimi cinque anni. In caso di assenza di demolizioni sul valore commerciale sarà applicata una riduzione del 30%, l'eventuale aggiudicatario sarà reso edotto della irregolarità urbanistica del bene e del rischio che il bene possa essere demolito”*

RISPOSTA AL QUESITO

I beni abusivi non sanabili, che non sono stati oggetto di valutazione della precedente relazione di consulenza tecnica redatta dalla scrivente, **sono i seguenti**:

1. Unità immobiliare del piano terzo censita nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 4** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita € 48,57.
2. Terrazza al piano quarto non censita nel catasto del Comune di Gela.

Unità immobiliare censita in catasto al fg 182 p.lla 389 sub 4

La superficie commerciale complessiva è di mq 32,29 di cui:

✓ Piano primo appartamento	mq 30,00	pari 1 =	mq	30,00
Balcone	mq 9,15	pari a 0,25 =	mq	2,29

Terrazza non censita in catasto

La superficie commerciale complessiva è di mq 26,00

STIMA DEI BENI**1. Unità immobiliare censita in catasto del Comune di Gela al foglio 182 p.lla 389 sub 4**

La superficie commerciale è di mq 32,29

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 400,00

mq 32,29 x €/mq 400,00= **€ 12.916,00**

2. Terrazza non censita in catasto

La superficie commerciale è di mq 26,00

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 50,00

mq 26,00 x €/mq 60,00= **€ 1.560,00**

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto che sono stati realizzati abusivamente e che gli abusi non sono sanabili, pertanto sul valore iniziale è stata calcolata una riduzione del 30% considerato altresì che presso il comune di Gela non sono stati emessi ordini di demolizione negli ultimi cinque anni su immobili abusivi non sanabili.

Pertanto, considerato che il valore dell'immobile del piano secondo (determinato nella relazione di consulenza) era pari ad € 22.603,00, si determina il valore complessivo degli immobili oggetto di ctu, pertanto:

Immobile piano secondo € 22.603,00

Immobile piano terzo € 12.916,00

Terrazza piano quarto € 1.560,00

Valore complessivo:

€ (22.603,00 + 12.916,00 + 1.560,00)= **€ 37.079,00**



Ai fini della vendita si costituisce un lotto

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso abitazione al piano secondo di un fabbricato sito in Gela (CL) nella via Petrarca n. 116 (ex 114), censita nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 3** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 48,57, intestata agli esecutati, proprietari per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è costituito da un soggiorno/cucina con balcone e un bagno. Una scala interna lo collega all'unità immobiliare del piano terzo, dove sono collocate una stanza da letto, un ripostiglio e un bagno e alla terrazza del piano quarto.

L'unità immobiliare del piano terzo, oggetto di ctu, è censito nel catasto del Comune di Gela al **foglio 182 p.lla 389 sub 4** via Francesco Petrarca n. 114 (oggi n. 116), piano 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 34 mq, superficie totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita € 48,57, intestato agli esecutati proprietari per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni. L'immobile al piano terzo e la terrazza al piano quarto realizzati abusivamente e gli abusi non sono sanabili.

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano abitati.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità abitative oggetto della relazione, confina a nord con la p.lla 390, a est con la via Sammito, a sud con la via Petrarca e ad ovest con le p.lle 386 e 477.

PREZZO BASE € 37.079,00 (Euro trentasettemilasettantanove/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 07/03/2025

Il C.T.U.

Arch. Lucia Pisano