

Giudice dell'esecuzione di Tribunale di Gela in data 10/02/1992 trascritto il
11/02/1992 ai nn. 2348/2081 in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 2927/805 del 04/03/2005 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77
DPR. 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi
Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del
11/02/2005

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in
Caltanissetta, codice fiscale 00833920150, (domicilio ipotecario eletto in
via della Regione n. 79)

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 99.144,48 ipoteca euro 198.288,96,

Sopra quota pari a 1/39 del Terreno fg. 141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 4219/1564 del 27/02/2006 ipoteca legale ai sensi dell'art.
77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi
Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del
07/02/2006

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in
Caltanissetta, codice fiscale 00833920150,

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 29.233,94 ipoteca euro 58.467,88,

Sopra quota pari a 1/39 del terreno fg. 141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 8995/3109 del 15/05/2006 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del 05/05/2006

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta, codice fiscale 00833920150,

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 3.928,41 ipoteca euro 7.856,82

Sopra quota pari a 1/39 del terreno fg. 141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 13971/1782 del 12/12/2011 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto del 06/12/2011, [REDACTED]
di [REDACTED]

A favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, (domicilio ipotecario eletto in Gela via Borromini n. 6/c)

Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00, durata anni 10.

TRASCRIZIONE N. 10853/8036 del 22/10/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Gela, in data 08/10/2015

A favore di Italfondario s.p.a. Mandataria di Intesa Sanpaolo s.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00399750587,

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

La sottoscritta



CERTIFICA



Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 28/10/2015, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Gela, foglio 141 part. 1193, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, rendita euro 409,03, indirizzo: Via Gagini snc, piano T,

detto immobile è stato realizzato su terreno rappresentato dalla particella 1193 del fg. 141, ente urbano di are 4.50 giusta Tabella di variazione del 20/12/2005 n. 86101.1/2005 in atti dal 20/12/2005 (protocollo n. CL0086101) ; Tipo mappale del 20/12/2005 n. 86101.1/2005 in atti dal 20/12/2005 (protocollo n. CL0086101)

detta particella derivava dalla particella 77 dello stesso foglio 141, VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/1986 n. 97086 in atti dal 10/10/1986; Impianto meccanografico del 21/06/1977.

In ditta:  nata a  codice fiscale  proprietà 1/1.

Per quanto suddetto, per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.



a)-La piena proprietà del fabbricato a piano terra, sito in Gela nella Via Gagini N° 58 risultante nel N.C.E.U. di Gela al foglio di mappa 141 mappale 1193 sub 2 Via Gagini n°58 piano Terra categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita catastale euro 409,03;

Risultante in ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

Tale fabbricato risulta pignorato per l'intero alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] confinante a Nord con Via Gagini da cui trova accesso dal civico 58, ad Ovest con la particella 1141; A sud dopo la corte in parte con le particelle 1144 e 1145 ed a Ovest con il Sub. 3 della particella 1193.-

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto Zona D2 – Fascia Periferica (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2016), tenuto conto della sua consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua configurazione planimetrica, alla sua ubicazione, che è ottimante collegata alla rete viaria urbana ed extraurbana, alla presenza di opera di urbanizzazione primarie (acqua, luce, gas, telefono e strade), che si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione, per l'immobile oggetto di stima, sono stati rilevati per immobili simili, i seguenti valori unitari medi per i seguenti fabbricati:

- Abitazione civile €/mq. 800,00 Minimo e 1.000,00 Massimo

Trattandosi di una abitazione con buone finiture, per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del

bene da porre in vendita, ha adottato il valore più alto pari a €. 1.000,00 al metro quadro per il l'abitazione a piano terra, tenuto conto delle ottime rifiniture.-

Ottenendo il più probabile valore di mercato all'attualità che per l'intero è pari ad €. 204.000,00 così ottenuto:

Valore Fabbricati:

$$\text{mq. } 204,00 \times \text{€./mq. } 1.000,00 = \text{€. } 204.000,00$$

Per la valutazione di questo immobile occorre ricordare quanto detto in premessa e cioè che per tale fabbricato, esiste una domanda di Condonò Edilizio già determinata ma non conclusa con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria,

Per cui dal valore così ottenuto pari ad €. 204.000,00 bisogna detrarre le somme da versare a congruaglio e le relative sanzioni ed interessi da versare al Comune di Gela che al 20/12/2018 ammontano ad €. 9.731,22 come oblazione ed a €. 7.884,29 come Oneri Concessori, inoltre sono da conteggiare i costi necessari per la redazione del certificato di idoneità sismica e quant'altro necessario per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria quantificabili in €. 3.000,00 a tale cifre occorre aggiungere le spese pari a €. 2.500,00 necessarie per la demolizione della tettoia realizzata dopo l'atto di acquisto, per cui bisogna detrarre complessivamente dal valore dell'immobile la somma di €. 23.115,51 (€. 9.731,22 Oblazione + €. 7.884,29 Oneri + €. 3.000,00 Spese per il rilascio + €. 2.500,00 spese demolizione tettoia) .-

Per tali motivi il valore del piano terra da porre in vendita diventa di €. 180.884,49 (€. 204.000,00 – €. 23.115,51) arrotondato ad €. 180.900,00

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, **il fabbricato oggetto della presente perizia è di Classe Energetica D. come risulta dallo attestato di prestazione energetica allegata.**

Predisposizione del piano di vendita

Si predispone la vendita del bene pignorato in uno unico lotto, in quanto si tratta di una sola abitazione.-

LOTTO N° 1:

La piena proprietà del fabbricato a piano terra, sito in Gela nella Via Gagini N° 58 risultante nel N.C.E.U. di Gela al foglio di mappa 141 mappale 1193 sub 2 Via Gagini n°58 piano Terra categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita catastale euro 409,03;

Risultante in ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Tale fabbricato risulta pignorato per l'intero alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] confinante a Nord con Via Gagini da cui trova accesso dal civico 58, ad Ovest con la particella 1141; A sud dopo la corte in parte con le particelle 1144 e 1145 ed a Ovest con il Sub. 3 della particella 1193.-

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.-

Valore del Lotto € 180.900/00.-

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE N. 2927/805 del 04/03/2005 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77

DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del 11/02/2005

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta, codice fiscale 00833920150, (domicilio ipotecario eletto in via della Regione n. 79)

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 99.144,48 ipoteca euro 198.288,96,

Sopra quota pari a 1/39 del Terreno fg.141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 4219/1564 del 27/02/2006 ipoteca legale ai sensi dell'art.

77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del 07/02/2006

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta, codice fiscale 00833920150,

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 29.233,94 ipoteca euro 58.467,88,

Sopra quota pari a 1/39 del terreno fg. 141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 8995/3109 del 15/05/2006 ipoteca legale ai sensi dell'art.

77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo di Montepaschi

Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Caltanissetta del
05/05/2006

A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi, con sede in
Caltanissetta, codice fiscale 00833920150,

Contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

Capitale euro 3.928,41 ipoteca euro 7.856,82

Sopra quota pari a 1/39 del terreno fg. 141 p.lla 77.

ISCRIZIONE N. 13971/1782 del 12/12/2011 ipoteca volontaria concessa a
garanzia di mutuo stipulato con atto del 06/12/2011, Notaio [redacted]
di [redacted]

A favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., con sede in Torino, codice fiscale
00799960158, (domicilio ipotecario eletto in Gela via Borromini n. 6/c)

Contro [redacted] nata a [redacted] codice fiscale
[redacted]

Capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00, durata anni 10.

TRASCRIZIONE N. 10853/8036 del 22/10/2015, nascente da verbale di
pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Gela, in data 08/10/2015

A favore di Italfondionario s.p.a. Mandataria di Intesa Sanpaolo s.p.a., con
sede in Roma, codice fiscale 00399750587,

contro [redacted] nata a [redacted] codice fiscale
[redacted]

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre
la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Copia mappa;
- 3- Visura storica Catastale;
- 4- Fotografie;
- 5- Planimetria Catastale;
- 6- Planimetria corrispondente allo stato attuale di Via Gagini;
- 7- Attestato di prestazione energetica;
- 8- Lettere della Politecnica per il fabbricato;
- 9- Specifica delle competenze.

Gela li

18/01/2019

Il C.T.U.

[Redacted signature]

