

COMUNE DI GELA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®



Lucio Vecchia Architettura
L.go Bonsangue 8 Canicattì
328-0185297 - lucio.lavecchia1@archiworldpec.it

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

1. Premessa.....	pag. 2
2. Sopralluogo e verifica documentazione urbanistica.....	pag. 2
3. Oggetto.....	pag. 2-3
4. Titolarità dell'immobile.....	pag. 3
5. Individuazione catastale.....	pag. 4
6. Inquadramento urbanistico.....	pag. 5
7. Caratteristiche tipologici e di zona.....	pag. 6-7
8. Legittimità del fabbricato.....	pag. 8
9. Descrizione generale delle due unità immobiliari.....	pag. 8-11
10. Criteri di stima.....	pag. 11
11. Valutazione unità immobiliari.....	pag. 12
12. Costi di regolarizzazione.	pag. 12-13
13. Conclusioni.....	pag. 13-14
14. Allegati	pag. 15-22

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile via Vittorio Emanuele n 66 Gela

1. Premessa

Il sottoscritto Architetto Lucio La Vecchia, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Agrigento al n.1453, in qualità di tecnico incaricato dall'Ufficio della liquidazione coatta amministrativa 'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX', (già in liquidazione coatta con D.A. n.629/GAB del 18/01/2012), formalizzato con lettera d'incarico del Commissario Liquidatore Avv. Alessandro Sciortino in data 05/12/2019. Il fine della Società Cooperativa è quello di conoscere il valore immobiliare oggetto di stima. La presente perizia è conforma alle norme dell'art. 568 del Codice di procedura civile.

2. Sopralluogo e verifica documentazione urbanistica

La suddetta relazione è un aggiornamento della stima effettuata nei mesi di gennaio-febbraio del 2020. Il sottoscritto, incaricato dal Commissario Liquidatore di XXXXXXXXXXXXXXX, giusta decreto n 629/GAB del 18/01/2012, pubblicato in G.U.R.S. parte prima N 10 del 09/03/2012. In data 24/01/2020 mi sono recato sui posti per effettuare un sopralluogo, unitamente alla presenza del Sig. Samà Carmelo, proprietario dell'immobile posto al piano sottostante a quello oggetto di perizia.

Per effettuare l'accesso all'immobile, si è dovuto ricorrere all'opera di un fabbro, per aprire rompendo la vecchia serratura e sostituirla con una nuova a causa delle chiavi da parte dei

vecchi titolari. Le operazioni peritali sono consistite in osservazione e constatazione dei

luoghi sia all'interno che all'esterno e complessivamente all'intero stabile, sono state effettuate misurazioni ed è stata prodotta documentazione fotografica. Per il titolo di

proprietà si è fatto ricorso alla richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta.

Non è stata effettuata alcuna ricerca di verifica presso l'UTC del comune di Gela per verificare

lo stato legittimo della sanatoria prot 83.340 del 29 nov. 1986 di cui però sono stati effettuati i pagamenti di tutti gli oneri concessori e oblazioni. Catastalmente le planimetri risultano

conformi e sono state variate in data 28-09-1988

3. Oggetto:

Espletamento di incarico professionale di perizia estimativa di n. 2 alloggi di tipo economico a Gela via Vittorio Emanuele n 36. Il sottoscritto Arch. Lucio La Vecchia, iscritto all'Ordine

degli Architetti di Agrigento al n. 1453, dopo aver ottenuto le opportune informazioni conoscitive, si è recato, presso l'indirizzo di cui all'oggetto per effettuare sopralluogo in data

24-01.2020; dopo aver ottenuto i documenti richiesti, ha redatto la presente relazione che

consta di una parte generale descrittiva, e di una parte composta da tutti gli allegati documentali.

4. Titolarità dell'immobile

Attualmente l'immobile è intestato al [REDACTED], operaio, nato a Gela [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante legale di della società cooperativa denominata

████████████████████ con atto di vendita del 23-10-2001, rogato presso lo studio del
Notaio Giuseppe Cancilleri, in Gela- Repertorio n 79369 – Raccolta n 19338

5. Individuazione catastale

- Foglio 189 Particella 83 sub 7 Categoria A4 Classe 2 Consistenza 56 mq rendita
94,51 euro

- Foglio 189 Particella 83 sub 8 Categoria A4 Classe 1 Consistenza 45 mq rendita
48,57 euro



INDIVIDUAZIONE CATASTALE Pila n 83

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Inquadramento urbanistico

Le due unità immobiliari oggetto di stima si trovano all'inizio della via Vitt. Emanuele al civico n 66, in zona semi-centrale dell'abitato di Gela. Le due unità immobiliari fanno parte di un unico stabile composto, da un magazzino commerciale al piano terra e di n.4 piani soprastanti. Lo stabile, ricade in zona B1 (tessuti urbani saturi storicizzati) del P.R.G vigente

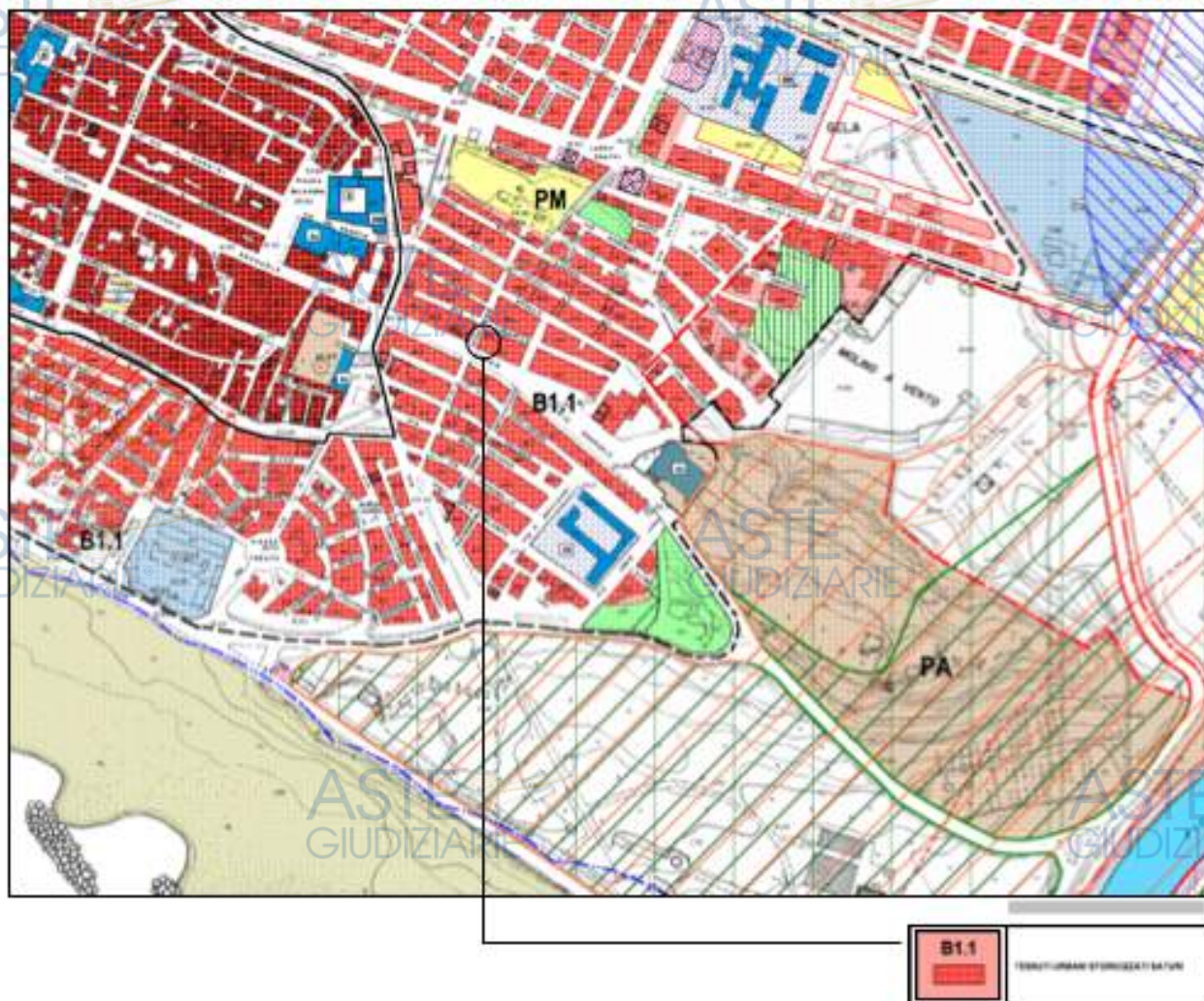
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lucio La Vecchia Architettura
L.go Bonsangue 8 Canicattì
328-0185297 – lucio.lavecchia1@archiwordlpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. Caratteristiche tipologiche e di zona

L'immobile per caratteristiche tipologiche si inserisce architettonicamente tra le cosiddette "case torre" costruzioni che morfologicamente si sono edificate sino agli anni 70, con sopraelevazioni di uno o più piani, spesso abusive su preesistenze storicizzate, fenomeno questo di cui sono pieni i centri storici della Sicilia. Tale tipologia si caratterizza per avere dei fronti stradali piuttosto ridotti ed uno sviluppo planimetrico che sfrutta prevalentemente le

dimensione di profondità e di altezza. La zona di ubicazione del fabbricato è caratterizzata da una discreta qualità architettonica e di decoro urbano, e si trova in una zona ristretta fascia urbana compresa tra il centro storico ed il parco archeologico. Il contesto commerciale più prossimo allo stabile è alquanto variegato tra officine artigianali e piccole botteghe, ed in un raggio poco più ampio insistono la Posta, diversi Istituti Bancari, Scuole, ed il centro storico monumentale con il Duomo, Piazza Umberto cuore della città, il Teatro ed il palazzo Municipale comunale e numerose attività tipiche dello shopping commerciale. Ovviamente la zona è dotata di tutte le opere primarie di urbanizzazione (illuminazione pubblica, fognature). Morfologicamente il fabbricato si connota per alcune strutture precarie di un certo impatto estetico che non lo rendono attraente (gabbionti sui balconi, tettoie sulla terrazza) e per l'eterogeneità dei materiali e degli accessori diversi ad ogni piano e di diversa foggia. Questi elementi ed i prospetti non finiti, squalificano l'immobile in un contesto che comunque può considerarsi storico- monumentale.



CONTESTUALIZZAZIONE URBANA - AEROFOTOGRAMMETRIA GOOGLE EARTH

8. Legittimità del fabbricato esistente

L'immobile è stato realizzato abusivamente in assenza della prescritta Concessione Edilizia, secondo la legge 47/85 (primo condono edilizio), cui è stata fatta richiesta di Istanza di Concessione edilizia in Sanatoria prot. n. 88.340 del 29/11/1986. La pratica pur essendo stata saldata dei crediti di Oneri Concessori e delle Oblazioni, risulta ancora sospesa. Successivamente alla pratica di condono, non risultano altre richieste o atti autorizzativi rilasciati. Sarebbe opportuno visionare il fascicolo presso l'ufficio Condono del Comune di Gela e verificare la conformità della pratica e lo stato legittimo dell'immobile. Certamente la struttura in ferro e lamiera posta a copertura del terrazzo, è stata realizzata abusivamente in epoca compresa tra il 2009 e il 2012 ed occorre sanarla o provvedere alla sua demolizione specie se la zona risulta vincolata a pareri della Soprintendenza.

9. Descrizione generale delle unità immobiliari

Le unità immobiliari, oggetto di stima, fanno parte di un immobile di 4 piani in elevazione e di un piano terreno commerciale. Il fabbricato con due lati liberi prospetta lungo il viale Vittorio Emanuele e sulla traversa via Stesicoro. Presenta un favorevole orientamento al soleggiamento sud – ovest. Esteriormente il fabbricato si caratterizza per un certo disordine nelle finiture di diverso colore dei prospetti, di parti rifinite e non, e per l'eterogeneità degli accessori, di infissi e delle ringhiere etc, tipico dei fabbricati costruiti in assenza di titoli abilitativi e di sopraelevazioni di epoche diverse. Strutturalmente l'edificio è composto da muratura portante in conci di tufo (tipo Sabucina) e cordolo in cemento armato a quota di ogni solaio. I solai sono in travetti in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio. La copertura è piana, di cui una parte è calpestabile (terrazza) mentre una parte della copertura piana ospita i serbatoi di accumulo di acqua per gli usi domestici. Si accede alle unità

immobiliari, da via Vittorio Emanuele mediante ripida scala cieca, in comune a tutte le unità dello stabile; questa si presenta con gradini privi finiture sia nelle alzate che nella pedata. Le due unità immobiliari, oggetto di stima si trovano al III e IV piano. Gli interni sono suddivisi mediante tramezzature in laterizio e rifiniti con gesso dolce e idropittura. Gli immobili sono dotati di tutti gli impianti tecnologici di base e muniti di servizi igienici. Allo stato attuale i due immobili presentano gravi problemi di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. Al momento del sopralluogo i due immobili si presentavano con i pavimenti ricoperti di acqua piovana.

P.Ila 189 Sub 7 piano III

L'immobile è costituito da due vani ed un bagno, con una superficie commerciale di 56 mq. Internamente si presenta in uno stato di parziale degrado, in cui spicca la vetustà degli arredi (porte interne, infissi, sanitari etc), degli impianti fuori norma e per l'eterogeneità dei materiali: ceramiche smaltate in bicottura, porte tamburate su telai in ferro mureti, infissi in legno e avvolgibili in plastica. Le finiture interne sono compromesse dalle varie colonie di muffe. I rivestimenti, le pavimentazioni, gli infissi e gli impianti andrebbero tutti dismessi e rifatti. L'esterno invece obbliga ad interventi sulla facciata per evitare ulteriori infiltrazioni tra la giunzione dei muri esterni ed il balcone a causa della mancata posa di un battiscopa e di un colletto impermeabile- isolante. Il balcone con affaccio sulla via vitt. Emanuele e via Stesicoro presenta i ferri scoperti ed è in stato di degrado avanzato, per cui urge trattamento di manutenzione mediante spazzolamento e trattamento dei ferri scoperti, anticorrosivo (tipo mapefer), picchettatura delle parti di cemento distaccate successiva chiusura con malta in fibrocemento e collocazione di gocciolatoio. Il calpestio invece prevede la rimozione di tutta la pavimentazione, stesura di un massetto di allettamento, impermeabilizzazione con guaina impermeabilizzante (tipo mapelastic) e successiva pavimentazione con posa di battiscopa.

Le tamponature esterne invece dovrebbero essere rifinite con malta cementizia (rinzaffatura e sestiatura) e rifinite con colore.

P.Ila 189 Sub 8 piano IV

L'unità immobiliare, è stata valutata con una certa difficoltà per ragioni di sicurezza infatti si è preferito non muoversi su un solaio ricoperto di acque meteoriche, appesantito da un grosso archivio cartaceo zuppo di acqua da un misto di guano e calcinacci che sovraccaricano il solaio già precario. Diverse zone del pavimento sono ricoperte dai distacchi di porzioni di solaio di copertura con un principio evidente di sfondellamento dello stesso. L'unità immobiliare è costituita da un monolocale con una superficie commerciale di circa 45 mq che include un servizio igienico e completo di una terrazza con una metratura lorda di mq 12; allo stato di fatto presenta tutti i caratteri dell'inagibilità. Diversi sono i punti di distacco dei laterizi, dei ferri e dei travetti del soffitto, e numerosi sono i punti di infiltrazioni delle acque meteoriche. Le colonie di muffe rivestono pareti e soffitto ed hanno degradato in profondità le malte di intonaco e le finiture. L'intervento principale riguarda il solaio di copertura con il suo stato di avanzato sfondellamento onde evitare futuri danni all'intero stabile a seguito di collasso di porzioni di solaio. Gli interventi tipici riguardano sia l'intradosso che l'estradosso del solaio. All'estradosso occorre provvedere alla rimozione delle guaine bituminose, la posa massetto di allettamento con le dovute pendenze (il tetto è piano) il rifacimento delle guaine impermeabilizzanti. Sarebbe opportuno preservare le impermeabilizzazioni (bituminose con posa a caldo o liquide con posa a freddo) mediante l'apposizione di pannelli lamierati lisci (tipo isopan) che non necessitano di particolari inclinazioni, o la posa di una pavimentazione. All'intradosso invece occorre previa pulitura e spazzolatura e rimozioni delle parti distaccate ripristinare i travetti cementizi e riempire i vuoti delle pignatte con materiali in polistirene ed apporre una rete antisfondellamento in fibra di vetro. Come per l'immobile del piano inferiore, l'unità immobiliare necessita di un rifacimento epidermico degli interni. Scalpellatura delle

partì ammalorate delle pareti e rifacimento, e sostituzione delle pavimentazioni, inclusi dei massetti sia all'interno sia del terrazzo, sostituzione degli infissi e dei sanitari. Gli impianti anche in questo caso sono fuori norma. La facciata esterna si presenta anch' essa grezza, con i conci di tufo a vista. Per le ragioni già citate di infiltrazioni e di confort termico ambientale (migrazioni di calore, escursioni termiche, sfasamento ed inerzia termica) ed estetiche, andrebbero rifatti fatti i prospetti. Il terrazzo è munito di una tettoia con struttura in ferro scatolare e lamiera ondulata a copertura, realizzata abusivamente in un periodo compreso tra il 2009 e il 2012. Questa struttura abusiva, anche per caratteristiche morfologiche ed estetiche di un certo impatto, sarebbe da rimuovere in toto.

10. Criteri di stima

Per la determinazione tecnica del *valore di mercato del bene*, occorre mettere in rilievo le caratteristiche estrinseche che intrinseche del bene. Tale studio ci fornirà dei dati il più verosimili ad individuare il prezzo che verrebbe negoziato fra due soggetti venditore e acquirente in un ipotetico trasferimento del bene da un individuo ad un altro. Nella determinazione del valore del bene verranno tenute in considerazione oltre alle Banche dati Nazionali (O.M.I. Agenzie delle Entrate Sezione Territorio e Borsino Immobiliare) i parametri strettamente connessi al bene immobile, quali la posizione, l'orientamento e la luminosità lo stato conservativo interno ed esterno, le finiture e le dotazioni, le disposizioni planimetriche e distributive, al fine di stabilire il prezzo più congruo di vendita. A tali parametri si aggiungono la consultazione diretta di diversi operatori del settore immobiliare.

11. Valutazione e calcolo di stima

Incrociando i valori commerciali medi di zona secondo la banca dati del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ottiene un valore commerciale medio pari a 481 euro/mq, I coefficienti di merito applicati (piano, età immobile, stato, vista, impianti etc) sono quelli stabiliti dal Borsino immobiliare. La formula per ottenere la stima immobiliare è data da:

(Valore commerciale medio) - (% coefficiente di merito: apprezz./deprezzamento) x (superficie commerciale immobile)

Immobile piano 3 p.la 189 sub 7

481 euro/mq -40% x 56 mq = 16.161,60 euro

Immobile piano 4 p.la 189 sub 8

481 euro/mq -60% x 47,5 mq = 9.139,24 euro

12. Costi di regolarizzazione

Non avendo visionato la carpenta edilizia di condono, i costi che verranno stimati riguarderanno le spese Tecniche ed escludono eventuali ricalcoli degli oneri concessori. La struttura di copertura invece verrà stimata secondo la demolizione, considerando questa la strada più economica e verosimile nella pratica:

- Verifica documentazione carpenta condono edilizio ed eventuali aggiornamenti

(vulture,subentri, aggiornamento modelli)

Euro 800,00

- Dismissione struttura metallica e trasporto e conferimento in discarica Euro 500,00

13. Conclusioni

L'immobile nel suo involucro esterno si presenta alquanto eterogeneo e con un abaco di materiali utilizzati molto diversi. I parapetti gli infissi gli accessori tra i vari immobili non sono uniformi; La finitura del prospetto nei due piani oggetto di stima è mancante mentre in altri due piani è presente ma con colorazioni diverse. Tutta questa confusione è tipica delle costruzioni abusive che si sono ampliate in elevazione in epoche differenti e con metodi costruttivi ed intenzioni sempre diverse. Questo ha generato una certa confusione formale nello stabile: c'è chi ha chiuso parzialmente il proprio balcone chi invece creato una malfatta tettoia, che insieme a motori di condizionatori, fili di antenne penzolanti, parabole ed accessori vari, creano un aspetto poco attraente allo stabile. Tutta questa, improvvisazione architettonica si manifesta anche all'interno dell'immobile, dove la scala comune a tutte le unità immobiliari è stata lasciata grezza, priva delle finiture nell'alzata e nella pedata. Le infiltrazioni provenienti dal tetto e dai lucernai hanno peggiorato lo stato di degrado delle scale; le pareti infatti sono ricoperte da evidente colonie di muffe (*Aspergillus*, *Penicillium* etc), sempre più estese e vistose al salire dei piani. I due immobili, oggetto di stima, sono accumulati da un elevato stato di avanzato, e se l'immobile al IV piano (sub) ha tutte le caratteristiche per essere dichiarato inagibile e necessitando di interventi mirati per il recupero del solaio di copertura, la rimozione delle parti ammalorate dell'estradosso (sfondellamento) e provvedere ad una nuova impermeabilizzazione del lastrico solare. Il piano III necessita di interventi opportuni che riguardano tutte le finiture epidermiche

del'intero appartamento sia all'interno che all'esterno. Altro elemento di giudizio da tenere in considerazione è l'elevazione dei due immobili, posti al III e IV piano senza ascensore; commercialmente questa caratteristica rende gli immobili poco appetibili. A tale riguardo si esclude la possibilità di poter montare un elevatore esterno, a causa degli spazi pubblici limitati attorno all'immobile e cmq sempre dietro parere dell'UTC che ultimamente non ammettono più il montaggio di elevatori su spazi pubblici). Di contro ha dare valore all'immobile è la sua posizione, rispetto alla città ed al suo centro storico. L'immobile pur disponendo di unità immobiliari di piccola metratura, per la sua centralità e per il contesto in cui si inserisce fatto di standard urbanistici superiori (Illuminazione e marciapiedi) posizionato tra centro storico monumentale e ed il parco archeologico con il suo museo s'inserisce in quell'asse ad alte potenzialità turistiche. Per tale ragione il recupero di tali unità immobiliare oltre ad avere una valenza residenziale stanziale, può essere convertita in residenza stagionale (affittacamere, B&B, casa vacanze), o essere messa a rendita per piccoli studi professionali.



FRONTE SU C.SO VITTORIO EMANUELE



FRONTE SU VIA ESCHILO



FRONTE SU ANGOLO C.SO VITTORIO EMANUELE- VIA ESCHILO



FRONTE SU C.SO VITTORIO EMANUELE



DETTAGLIO SPAZI COMUNI







Lucio La Vecchia Architettura

L.go Bonsangue 8 Canicattì

328-0185297 – lucio.lavecchia1@archiwordlpec.it

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



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/05/2026
Ora: 13:54:36
Numero Pratica: T273515/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2026

Dati identificativi: Comune di GELA (D960) (CL)
Foglio 189 Particella 83 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 48,57

Rendita: Lire 94.050

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 36 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 41 m²

Ultimo atto di aggiornamento: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

> Dati identificativi

Comune di GELA (D960) (CL)
Foglio 189 Particella 83 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GELA (D960) (CL)
Foglio 189 Particella 83

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

Annotazione di immobile: Partita n.1618

> Indirizzo

CORSO VITTORIO EMANUELE n. 36 Piano 4

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/05/2026
Ora: 13:51:21
Numero Pratica: T272266/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2026

Dati identificativi: Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 189 Particella 83 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 94,51

Rendita: Lire 183.000

Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 36 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 52 m²

Ultimo atto di aggiornamento: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

> Dati identificativi

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 189 Particella 83 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GELA (D960) (CL)

Foglio 189 Particella 83

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

Annotazione di immobile: Partita n.1618

> Indirizzo

CORSO VITTORIO EMANUELE n. 36 Piano 3

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/10/1988 Pratica n. 113562 in atti dal 30/08/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1154B.1/1988)

707

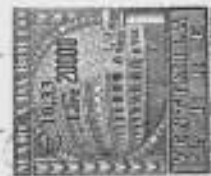
Dott. GIUSEPPE CANCELLERI

NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Repertorio n°

79369

Raccolta n°

ASTE
GIUDIZIARIE®
19338

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno.

Il giorno ventitré del mese di ottobre.

(23.10.2001)

In Gela, nel mio studio alla via Navarra n. 6.

Avanti a me dott. Giuseppe CANCELLERI, notaio in Gela, i-

scritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Caltanis-
setta e Gela, omessa l'assistenza dei testimoni per espressarinuncia avutane dagli infrascritti comparenti, aventi i re-
quisiti di legge, d'accordo tra di loro e con il mio consenso.

SONO PRESENTI:

DA UNA PARTE: - il signor CALACIURA Angelo, pensionato, nato a
Butera (CL) il 15 agosto 1929, codice fiscale CLC 791 29M15B302P, e la signora VITALI Rosina, casalinga, nata a Butera
(CL) il 14 agosto 1931, codice fiscale VTL RSN 31M54 B302Y,entrambi residenti a Butera (CL) in via Roma n. 38, i quali
dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comu-nione legale dei beni; d'ora in avanti indicati anche come
"parte venditrice".

DALL'ALTRA PARTE: - [REDACTED] operato.

nato a Gela (CL) il 2 marzo 1963, il quale dichiara di inter-

venire al presente atto nella qualità di Presidente del Con-

siglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante

REGISTRATO A GELA IL 08-11-2001

SERIE J²V

AL N° 5722

PAGATE L. 6.899.000 =

DI CUI L. 391.000 =

E L. 3.000.000 =

PER INVM

PER TRASCRIZ.

SCRITTO [signature]
11.02.11.2001 16000
al N° 12257
al N° 10701

della società cooperativa a responsabilità limitata con la
denominazione sociale

██

██

████████████████

per iscritta nel Registro Imprese

C.C.I.A.A. di Caltanissetta al n. ██████████ che costituisce

anche codice fiscale, a questo atto autorizzato con delibera

del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2001, che per

estratto autentico da me Notaio rilasciato in data 19 ottobre

2001, repertorio n. 79323, previa lettura datane da me Notaio

alle parti, a questo atto si allega sotto la lettera "A":

d'ora in poi indicata anche come "parte acquirente".

Detti componenti della cui identità personale e qualità io

Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto

mediante il quale convergono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Mediante il presente atto, i coniugi signori CALACIURA An-

gelo e VITALI Rosina dichiarano di voler vendere e trasferire,

con tutti i diritti, vendono e trasferiscono, con la garanzia di

legge, alla società ██████████ che, a mezzo

del legale rappresentante come sopra autorizzato, dichiara di

accettare ed acquistare, la stessa proprietà di:

--- Fabbricato sito in GELA al n. 36 e al n. 37 (ex n. 36), formante unica unità abitativa e composto di due

vani e servizio a terzo piano e di un vano e servizio a quar-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

to piano attico con terrazzino a livello e con annesso terrazzo
stante libera, con annessa la comunione del portone d'ingres-
so e della scala di accesso sino al secondo piano, ed esclusi-
va dal secondo piano in su e con la comproprietà in propor-
zione e quanto per legge di tutte le parti comuni di uno sta-
bile e confinante nel complesso: con il detto corso, ove esi-
ste il portoncino d'ingresso alla scala di accesso al n. 66,
con la via Stesicoro e con proprietà degli eredi di cui come

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

meglio in atto si trova.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela erronea-
mente in ditta D'ASUNTA Anna, Foglio 189:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- mappa 83 sub. 7, corso V. Emanuele n. 36, p. 3, cat. A/4,
cl. 2, vani 2,5 - R.C. lire 183.000 (Euro 94,51); e

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- mappa 83, sub. 8, corso V. Emanuele n. 36, p. 4, cat. A/4,
cl. 2, vani 1,5 - R.C. lire 94.050 (Euro 47,02).

ARTICOLO 2 - PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara che l'immobile di cui all'ar-
ticolo 1 del presente atto le pervenne a seguito di atto di
vendita ricevuto da un notaio in data 24 maggio 1990, reper-
torio n. 33565/8379, registrato a Gela il 13 giugno 1990 al
n. 1001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Im-
mobiliari di Galtanissetta il 20 giugno 1990 al n. 3214/6124.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONE DELL'OGETTO E GARANZIE

La vendita comprende gli accessori, i frutti, le accessio-
ni, le pertinenze, le attività attive e passive ed ogni altro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

diritto in genere della parte venditrice, nella eccettuato.

La presente convenzione avviene ai medesimi patti e condizioni della citata provenienza che devono intendersi qui integralmente e letteralmente riportati e trascritti.

Le pertinenze e i serbatoi che si trovano installati sul terrazzo di copertura del quarto piano attico, che servono l'acqua potabile ai piani sottostanti resteranno ove attualmente sono impiantati e con diritto dei rispettivi proprietari di accedere in detto terrazzo solamente per la pulitura, riparazione o la sostituzione del proprio serbatoio.

Garantisce la parte venditrice, la piena proprietà, disponibilità e libertà da privilegi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o di prelazione a terzi spettanti, oneri e pesi di qualsiasi specie di quanto venduto, soggetto soltanto ai tributi di legge, al netto di arretrati.

ARTICOLO 4 - PRODUZIONE DELL'EFFETTO

La proprietà, il possesso e la materiale detenzione passano alla parte acquirente dalla data del presente atto.

ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONI FISCALI

La parte venditrice, da me ammonita sulle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara, in ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13-ter, del D.L. 50/1990 convertito in legge 165/1990, che il reddito fondiario dell'immobile di cui all'articolo 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

del presente atto è stato dichiarato nell'ultima "dichiarazione dei redditi" per la quale, alla data odierna, è già scaduto il termine di presentazione.

ARTICOLO 4 DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice, in ottemperanza al disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche

ed integrazioni, nonché con riferimento alla finanziaria 1997 (legge 23 dicembre 1996, n. 662), dichiara che l'immobile di

cui all'articolo 1 del presente atto è stato costruito abusivamente in assenza della prescritta concessione edilizia; per

lo stesso è stata presentata al Sindaco del Comune di Gela istanza di concessione in sanatoria in data 29 novembre 1986,

Protocollo n. 88.340, che a tale istanza fino ad oggi non è

stato opposto diniego, né il Comune ha provveduto ad emettere espresso provvedimento di sanatoria nei termini di legge per

cui la procedura di sanatoria non ha ancora ottenuto espressa definizione, che successivamente alla presentazione della i-

stanza di sanatoria non è stato lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di desti-

nazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione,

ed infine, in ordine al penultimo periodo del comma 4 del-
l'art. 39 della legge 724/94 cui fa riferimento il comma 49,

comma 7, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, di non avere ricevuto espressa richiesta di integrazione di documenti pre-

visati per legge, nonché dal Comune di Gela, a decorrere

ASTE
GIUDIZIARIE®

dal 1° gennaio 1998.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'oblazione relativa è stata interamente versata mediante numero 3 (tre) versamenti, mentre gli oneri concessori sono

stati interamente versati mediante numero 2 (due) versamenti, analiticamente descritti nell'Attestato rilasciato dal

sponsabile del Servizio Condono del Comune di Gela - Ripartizione Urbanistica in data 19 ottobre 2001, prot. n. 1820, che

in originale, previa lettura da me Notaio alle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte venditrice dichiara che il fabbricato non insiste su immobile assoggettato ai vincoli previsti dall'art. 32, 3°

comma, del D.L. n. 28 febbraio 1985, n. 47.

ARTICOLO 7 - PREZZO

La vendita di cui all'articolo 1 del presente atto è stata convenuta ed accettata tra le parti, a corpo, per il prezzo complessivo di lire 65.000.000 (sessantaquattro milioni), somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente e per la quale rilascia ampia, definitiva e liberatoria quietanza.

ARTICOLO 8 - IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi eventuale ipoteca prevista dalla legge.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONE IN.V.IM.

La parte venditrice mi consegna la dichiarazione dell'IN.V.IM. per essere da me Notaio trasmessa, nei termini di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Costa Erika Angelo
Viale. Ravenna

Medicine
Familiare

N. 12



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

legge. all'Ufficio del Registro di Gela.

ARTICOLO 10 - SPESE

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquistante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPECIFICA

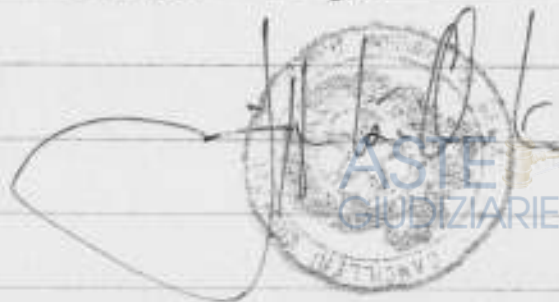
Carter	L. 40.000
Scrittura	L. 700.000
Report	L. 500
Oneri	L. 310.000
Copia	L. 94.000
Copia	L. 344.90
Cassa	L. 31.000
Totale	516.950

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha ricevuto il presente atto del
fisco in la data dell'ora di cui sopra
che lo stesso e conferma per lo stesso
che per una di una fiducia ed i fatti
da una istoria ucraina. sempre come
e fatti fatti della istoria di due
off: Carlo Enrico Angello

Vitali Roma
Morchiano March N 6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI GELA

SETTORE URBANISTICO ED EDILIZIO

Il Responsabile del Servizio

- Vista la richiesta del sig. **Catalano Maurizio**, protocollata in arrivo al n. 80587 del 16/10/01;
- Vista la Legge n. 47/1985 art. 46 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 39 della Legge 724/1994;
- Visti gli atti di questo ufficio;

ATTESTA

- che la sig.ra **D'ASSENZA Anna**, nata a Gela il 27.03.1940, e residente in Gela in via Generale Cascino n° 256, ha presentato domanda di condono edilizio, protocollata in arrivo al n. 88340 del 29.11.1986, relativamente al complesso edilizio ricadente in Gela nella via Generale Cascino n° 166, C/so Vitt. Emanuele n° 36 e C/da Passo di Piazza, per una superficie complessiva di mq 2.442,92 come dichiarata nel mod. 47/85-R, censiti in catasto rispettivamente al foglio di mappa n. 190 part.lla 43-63-121, 36, 84, 56, 133, 6, foglio 189 part. 83, foglio 245 par.lla 291 ex 67/a;
- che alla suddetta domanda risultano allegati n° 6 mod. 47/85-D, relativi all'abuso riguardanti gli immobili siti in Gela in via Generale Cascino nn. 166-170 e C/da San Francesco con destinazione ad uso ad attività artigianale e commerciale (*palmento, ufficio, servizi e deposito attrezzi*), censiti in catasto al foglio 190 part.lla 43, 121, 36, 84, 56, 133, 6, 63, e c/da Passo di Piazza con destinazione ad uso attività connessa con la conduzione agricola, censito in catasto al foglio di mappa 245 part.lla 291 ex 67/a;
- che per la suddetta istanza di condono edilizio la ditta ha autodeterminato una oblazione complessiva di £. 23.653.000, avvalendosi delle agevolazioni di prima abitazione e convenzionamento, per gli immobili di cui ai mod. 47/85-A, ad eccezione del fabbricato ubicato nel C/so Vitt. Emanuele n° 36, ed effettuando i pagamenti con le seguenti attestazioni di versamento:

Boll. n. 494	del 28.11.1986	£. 7.884.000;
Boll. n. 648	del 25.03.1987	£. 8.147.000;
Boll. n. 376	del 25.05.1987	£. 8.279.000;

che con nota prot. n° 67868 del 24.10.2000 la ditta ha trasmesso l'atto unilaterale d'obbligo, rogato dal notaio dott.ssa Maria Antoniani di Gela, registrato a Gela il 24.08.2000 al n° 1157, relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio di mappa 190 part.lla 43 sub 6-7-8-10, 63 sub 10-11-12 e 121 sub 7-8-9;

- che la ditta ha provveduto ad autodeterminare gli oneri concessori, effettuandone i pagamenti con le seguenti attestazioni di versamento:

Boll. n. 084	del 22.02.1995	£. 3.500.000;
Boll. n. 181	del 30.01.1998	£. 5.896.000.

Si avverte che il presente attestato non implica alcuna valutazione in merito all'esito finale del procedimento.

L'Ufficio si riserva qualsiasi determinazione, compreso l'eventuale rigetto dell'istanza, sussistendone i presupposti, a seguito di istruttoria definitiva del procedimento.

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla legge.

Gela, li

19 OTT. 2001



D'Ordine del Dirigente
(ing. R. G. Capizzello)

ARCHIVIO NOTARILE DI	CALTANISSETTA	ANNO FINANZ.	2020	QUIETANZA
N. progressivo generale N.	0951932	Bolletta di riscossione n.	78	
Il Signor	LUCIO LA VECCHIA	residente a	CANICATTI	
richiede (1)	N. 1 copie senza urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto notale CANCELLERII del 23 ott 2001 Rep. n. 79569			
		Firma del richiedente	Mario Le Veech	
A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA				
B) SPECIFICA *				
	Art. 101 C: E 1,00			
	Art. 101 D: E 5,00			
	Art. 101 F: E 13,50			
	Art. 101 G: E 18,00			
		TOTALE:	E. 37,50	
C) QUIETANZA				
	Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € TRENTASETTE E CENTESIMI CINQUANTA			
	nonché n. 1 fogli di carta bollata (o marche) per €			
	CALTANISSETTA, 27 gen 2020			
	(1) Estremi della richiesta se per corrispondenza; (2) Cancellare o compilare a seconda del testo.			
	AVVERTENZA: Per poter ritirare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve essere all'Archivio la presente.			
				IL CAPO DELL'ARCHIVIO