

STUDIO TECNICO
Geom. OLIVA GIUSEPPE
Via Passaniti, 127 - Tel. 914344
93012 GELA (CL)
Cod. Fisc. LVO GPP 55E12 D960U
Part. IVA 00175330851

Tribunale Civile di
Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 113/2008
riunita con la N° 36/2014 promosse da

BANCA ANTONVENETA S.p.A. - C.A. 113/2008



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



000000

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRATIVA

Premesso che il sottoscritto, ha depositato la precedente perizia il 02/11/2011, che nella procedura in oggetto, il Giudice dell'esecuzione ha nominata delegata alla vendita l'Avv. Paola Moscato, che la stessa con istanza depositata il 19/07/2016, nella quale comunicava che la stessa in data 29/05/2014 e 05/06/2014 aveva posto n vendita, come lotto unico, l'immobile sito in Gela in catasto al foglio di mappa 108 particella 161 Sub. 1 e l'immobile sito in Gela in catasto al foglio 108 particella 161 Sub. 2, con l'esclusione della particella 46 (sempre del foglio 108), anch'essa oggetto di pignoramento, dal momento che il C.T.U. né aveva eccepito l'impossibilità di sottoporla a vendita forzata in quanto quella particella era stata fusa alla particella 152 (Ex. 47), non pignorata, dando luogo alla nuova particella 175;

Che per quanto sopra il C.T.U. non stimava il valore dell'immobile;

Che dall'esame del fascicolo d'ufficio, la Delegata alla vendita ha potuto rilevare che, in data 15/09/2015, il G.E. aveva riunito alla presente procedura (113/2008) quella recante il N° 36/2014 R.G.E., promossa da

n cui

invece risulta pignorata anche l'intera particella 175, che pertanto potrà anch'essa essere posta in vendita, previa stima da parte del C.T.U.-

Il G.E. vista l'istanza della Professionista Delegato, in data 06/10/2016, ritenuto la necessità di riconvocare il CTU per fornire chiarimenti ed a convocato il sottoscritto all'udienza del 08/11/2016, al fine di conferirmi il seguente mandato. " Di integrare la perizia di stima quantificando il valore del lotto unico di cui al prospettato piano di vendita, tenuto conto della particella 175, nonché specificando se il trasferimento del lotto è soggetto ad IVA".-

PREMESSA

Il bene oggetto della presente perizia sono quelli di proprietà del

Il beni pignorati [redacted] con la causa Iscritta nel R.G.E. N° 113/2008) sono i seguenti.

- 1- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 1 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 20, piano Terra;
- 2- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 2 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 891, piano Terra;

3- Intera proprietà del terreno sito in Gela, Contrada Femmina Morta, al N.C.T. di Gela al foglio 108 particella 46, Ha. 1.30.40.

Il beni pignorati con la causa iscritta nel R.G. E. N° 36/2014 RIUNITA con la causa iscritta nel R.G.E. N° 113/2008) sono i seguenti:

- 1- Unità immobiliare sita nel Comune di Gela, foglio catastale 108, particella 175, categoria D/8, rendita €. 13.957,50, situato in contrada Femmina Morta s.n.c.;
- 2- Unità immobiliare sita nel comune di Gela, foglio catastale 108 particella 161 Sub. 1, Categoria C/1, mq. 20, rendita €. 350,16 sito in contrada Femmina Morta s.n.c.;
- 3- Unità immobiliare sita nel Comune di Gela, foglio catastale 108 particella 161 Sub. 2, Categoria C/1, mq. 891, rendita €. 15.559,53 sito in contrada Femmina Morta s.n.c.;

Dalla comparazione dei beni pignorati di cui alla Causa iscritta al R.G.E. N° 113/2008 e quella iscritta al R.G. E. N° 36/2014, appare evidente che gli immobili pignorati di cui ai punti 1 e 2 del primo pignoramento e quelli ai punti 2 e 3 del secondo pignoramento, riguardano gli stessi immobili, mentre quello descritto al punto 3 del primo pignoramento ed al punto 1 del secondo pignoramento sembrano diversi, nella realtà si tratta dello stesso bene, in quanto Catastalmente la particella 46 estesa Ha.

1.30.40 (oggetto del pignoramento) è stata soppressa con Tipo Mappale del 01/07/2010 protocollo CL0094210 ed unità alla particella 152 estesa Ha. 1.20.34, derivata dalla originaria particella 47 dando origine alla particella 175 estesa Ha. 2.50.74.- Sulla particella 175 del foglio di mappa 108 in data 12/07/2010 è stata inserita nel N.C.E.U. del Comune di Gela una unità immobiliare di Categoria D/8 con una rendita di €. 13.957,50 risultante

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 02/02/2017 alle ore 9,30, davo inizio alle operazioni peritali nel fabbricato, sito in Gela nella Contrada Femmina Morta, che risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Gela e distinto al Foglio di mappa. 108 particella 175.

Le parti erano state preavvertite con raccomandata A.R. il debitore esecutato ed il legali tramite PEC.

Sui luoghi oggetto di causa in tale data ed ora ho trovato il Sig. [redacted] ed alla sua costante presenza ed assistito da un collaboratore di mia fiducia, ho eseguito una ricognizione generali dei luoghi eseguendo un rilievo fotografico e planimetrico della particella 175 del foglio 108, accertando la presenza di uno altro corpo di fabbrica che non risulta accatastato.

Per cui in data 27/12/2017 chiedevo l'autorizzazione al G.E. ad eseguire l'accatastamento di tale immobile, secondo i costi indicati nella stessa istanza, (in quanto tale lavoro esula dalla valutazione dell'immobile).

In data 20/06/2018 il G.E. dispone che il CTU provveda a completare l'elaborato peritale tenendo conto della richiesta del creditore procedente di non volere sostenere le spese relative all'accatastamento e rinvia per il proseguo all'udienza del 03/10/2018 disponendo che il CTU depositi la relazione prima della predetta udienza.

In data 26/06/2018 l'Avv. Paola L. Moscato delegata alla vendita depositava una istanza al G.E. affinché, ad integrazione dell'ordinanza del 06/10/2016 come specificata con successiva nota del 20/06/2018, dia mandato al C.T.U. geom. Giuseppe Oliva: 1) di riferire sulla sanabilità dell'abuso edilizio e di quantificare il costo della pratica di concessione in sanatoria e della demolizione; 2) di verificare la classe energetica degli immobili pignorati.

Il G.E. esaminati gli atti della procedura esecutiva sopra emarginata, vista la relazione della Professionista delegata alla vendita Avv. Paola Moscato depositata il 26/06/2018;

considerato che in relazione alla stessa è necessario sentire il nominato ctu geometra Oliva;

Ha disposto la comparizione del nominato ctu e della professionista delegata alla vendita per l'udienza del 11/10/2018.

In tale udienza il G.E. ha disposto al ctu di integrare il quesito con quanto richiesto dall'Avv. Paola Moscato e precisamente:

- 1) di riferire sulla sanabilità dell'abuso edilizio e di quantificare il costo della pratica di concessione in sanatoria e della demolizione;
- 2) di verificare la classe energetica degli immobili pignorati.

PARTE SECONDA

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

A. Immobili di proprietà

A.1. Piscine a servizio della attività ricreativa e ristorativa a piano terra:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso è costituito da una serie di strutture, le singole strutture sono autonomamente funzionali e nello stesso tempo sono complementari fra di loro, tali strutture sono le seguenti:

- 1- Piscina denominata "Tobago";
- 2- Piscina denominata "Bora";
- 3- Piscina per bambini;
- 4- Locale spogliatoio e locale servizi;
- 5- Locale infermeria e servizi annessi;
- 6-Locale a piano terra adibito ad abitazione (Tale locale è stato costruito abusivamente e non Risulta censito nel N.C.E.U.);
- 7-Terreno libero esteso mq. 21.674,00.

L'intero complesso, riguardante le piscine, ad eccezione del locale di cui al precedente punto 6, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Gela e distinto al Foglio di mappa 108 particella 175, Categoria D/8, Rendita €. 13.957,50 tale unità a piano terra è sita in Gela, nella contrada Femmina Morta, in ditta:

Proprietà 1/1.- Accorpata a detta particella vi è area destinata corte e l'area destinata a parcheggio degli autoveicoli.

L'intero complesso ricade in Zona "D4" Aree per attività turistiche- Alberghiere, del Vigente Piano Regolatore Generale,

1. Comprende aree destinate ad attività turistico alberghiere, per la ristorazione, lo svago e il tempo libero.
2. Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, né residence o altre forme di attività che possano a qualsiasi titolo configurarsi come multiproprietà.
3. Ai fini della quantificazione degli standard urbanistici il PRG assimila la destinazione turistico alberghiera alla destinazione direzionale, pertanto le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, saranno determinate nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444.
4. La previsione si attua mediante uno o più piani di lottizzazione.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) L'arretramento delle strade sarà di m. 10,00;
- b) Densità territoriale non superiore a 2,00 mc/mq.;
- c) Altezza massima m. 9,50;
- d) Distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate di edifici;
- e) Le aree libere da costruzioni e/o posteggi vanno destinate a giardini;
- f) Distanza dai confini m.5,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Alcune zone D4 sono sottoposte al vincolo Archeologico indiretto. In queste zone, se non risultano in contrasto con le limitazioni di cui al vincolo indiretto, come riportati nel decreto di apposizione del vincolo da parte della Sovrintendenza ai BB.CC. e AA., è possibile realizzare le attrezzature e i servizi necessari alla ZTO e l'edificazione ammessa con le presenti norme urbanistiche. In ogni caso qualsiasi intervento di trasformazione edilizia, anche se interessa il sottosuolo, va sottoposto al N.O. della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta.

Le zone D4 a ridosso del limite di m. 150 dalla battigia devono osservare le prescrizioni della L.R. 78/76.

Le strutture oggetto di stima risultano in regola dal punto di vista urbanistico, (ad eccezione del locale citato al punto N° 6 per il quale risulta presentata una domanda di condono edilizio, che sarà meglio descritta successivamente), le altre strutture citate dal N° 1

al N° 5, risultano essere state realizzate, in conformità ai provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Gela, che di seguito si riportano:

- **Autorizzazione Edilizia N° 2070 del 18/06/2009** (con tale autorizzazione sono stati realizzati i seguenti manufatti:
 - Piscina denominata "TOBAGO" di forma irregolare delle dimensioni di mq. 132,50 con una profondità variabile da mt. 1,20 a mt. 2,20;
 - Piscina denominata "BORA" di forma rettangolare delle dimensioni di mq. 162,00 con una profondità variabile di mt. 1,20 a mt. 2,20;
 - Realizzazione di una piscina per bambini di forma rettangolare delle dimensioni di mq. 80,00 con una profondità costante di mt. 0,50;
 - Realizzazione di un locale spogliatoio, docce e servizi, blocco di dimensioni mt. 10,00 X mt. 12,00 con altezza alla linea di gronda mt. 2,66 a padiglione, da realizzarsi con struttura in legno;
 - Realizzazione di un locale infermeria e servizi annessi, ricavati con opere interne nel fabbricato esistente.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 161 del 10/08/2010, sono stati dichiarati agibili le tre piscine, con annessi servizi.**
- Per quanto riguarda le camere a piano terra che sono state costruite abusivamente, avente una Superficie commerciale

di mq. 89,15 ed una Superficie Utile di mq. 75.88, per tale manufatto risulta essere stata presentata in data 10/12/2004

Prot. N° 97001 al Comune di Gela, a nome

una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 326 Art. 32 del 24/11/2003 per un manufatto non residenziale, della superficie complessiva di mq. 94,80.

Per tale domanda risulta pagata la prima rata dell'oblazione pari ad €. 2.844.00 ed il pagamento in unica soluzione degli oneri Concessori pari ad €. 2.607,00.-

Per cui rimane da pagare le rimanenti due rate di oblazione pari ad €. 6.636,00 + gli interessi legali, dovuti dal mese di marzo 2004 al mese di dicembre 2018 che sono pari ad €. 1.532,92 per un totale da versare a titolo di conguaglio Oblazione di €. 8.168,92.-

Tali interessi sono stati calcolati in base ai vari tassi legali dei diversi anni che sono i seguenti:

Anno 2005-2006 e 2007	= 2,5%
Anno 2008-2009	= 3%
Anno 2010	= 1%
Anno 2011	= 1,5%
Anno 2012-2013	= 2,5%
Anno 2014	= 1%
Anno 2015	= 0,50%
Anno 2016	= 0,2%
Anno 2017	= 0,1%

Anno 2018 = 0,3%

Per la definizione della predetta domanda di condono edilizio oltre al conguaglio dell'Oblazione pari ad €. 8.168,92 occorre prevedere il costo dell'accatastamento, della presentazione del progetto con tutti gli allegati e del certificato di idoneità sismica per un costo presunto di €. 6.000 circa, per cui il costo complessivo per definire la pratica di condono in oggetto è pari ad €. 14.168,92.-

L'intera struttura, oggetto della presente perizia è attualmente in uso [redacted] che lo utilizza per l'uso a cui è destinata.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

DELL'IMMOBILE

Si arriva al complesso oggetto di stima, percorrendo la S.S. 115 Gela-Licata in direzione di Licata, da cui si innesta la S.P. Femmina Morta – Bruca, che arriva su una strada interna dalla quale si accede al parcheggio della struttura.

L'intero lotto risulta recintato da un muretto in pietra alto ml. 1,00 con sovrastanti balaustre in cemento.

L'intera struttura presenta tre accessi di cui uno per accedere alla zona ristorante il secondo permette di accedere al viale che porta alla tettoia balera ed il terzo alla zona delle piscine interessata alla presente perizia,

L'intera area che circonda le piscine risulta arricchita da ampie zone destinate a verde con vegetazione e da varie zone destinate

alla sosta per cerimonie all'aperto. Il locale può usufruire del parcheggio comune con le altre strutture esistenti.

L'intero lotto di terreno dove ricadono le piscine è di circa mq. 3.400,00 mentre la rimanente area destinata a parcheggio ed in parte libera ha una Superficie di circa mq. 21.674,00 per una Superficie complessiva di mq. 25.074,00-

RIEPILOGO

DATI GENERALI CONSISTENZA (DATI METRICI)

Descrizione: Complesso per attività ricreativa (Zona Piscine).

Ubicazione: Contrada Femmina Morta – Gela – CL

Superficie edificata:

Spogliatoi e servizi	mq.	120,00
Camere a P.T.	mq.	89,15
Superficie adibita a solarium, verde attrezzato e camminamenti:	mq.	2.816,35
Piscina Tobago:	mq.	132,50
Piscina Bora:	mq.	162,00
Piscina Bimbi:	mq.	80,00
Area a parcheggio e libera:	mq.	21.674,00

PARTE TERZA

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Beni di proprietà di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





I diritti immobiliari di cui al punto 3 e precisamente del seguente immobile,:

3 Intera proprietà del terreno sito in Gela, Contrada Femmina Morta, al N.C.T. di Gela al foglio 108 particella 46, Ha. 1.30.40.-

Pervenne

[REDACTED]

Con atto a rogito Notaio Chiara Silvana Francone di Gela del 14/05/1996, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Caltanissetta il 22/05/1996 ai numeri 5405/4708, da potere di

[REDACTED]

[REDACTED] cui detto immobile pervenne con atto a Rogito Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela del 03/06/1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 27/06/1986 ai numeri 6891/5774.

Catastalmente la particella 46 estesa Ha. 1.30.40 è stata soppressa con Tipo Mappale del 01/07/2010 protocollo CL0094210 ed unità



alla particella 152 estesa Ha. 1.20.34 (derivata dalla originaria
particella 47 di cui [] è proprietario della quota di
186/192) dando origine alla particella 175 estesa Ha. 2.50.74.-

Sulla particella 175 del foglio di mappa 108 in data 12/07/2010 è
stata inserita nel N.C.E.U. del Comune di Gela una unità
immobiliare di Categoria D/8 con una rendita di €. 13.957,50
risultante in ditta: []

Anche tale intestazione è errata in quanto come risulta dai titoli di
proprietà, il [] era proprietario di 186/192
della particella 152 che era derivata dalla originaria particella 47,
mentre risulta in piena proprietà per la particella 46, per cui la
particella derivata 175 del catasto fabbricati andava intestata
come segue:

[] prop. per 186/192 (della quota "A" particella
152);

[] prop. 1/1 (della quota "B" particella 46)

**Da quanto suddetto appare evidente che l'immobile che
risulta nel N.C.E.U. al foglio di mappa 108 particella 175 può
essere posto in vendita in quanto tale particelle che è derivata
dalla fusione della originaria particella 46 e dalla particella
152 derivata dalla originaria particella 47 è stata pignorata
dalla ditta []**

ISCRIZIONI CONTRO

Dalla relazione di visura ipocatastale Ex. Art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, si evince, che gli immobili in oggetto sono gravati delle seguenti iscrizioni contro.

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara di Niscemi del 07/04/2003 di Euro 400.000,00= (di cui Euro 200.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 09/04/2003 ai nn. 7313/391 a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.", con sede in Padova. (formalità gravante solo sugli immobili di cui ai punti 1 e 3 per una quota di 186/192);
 - Annotamento per restrizione di beni, a margine della ipoteca suddetta iscritta il 09/04/2003 al N° 391 di cui all'atto in Notaio Gian Vincenzo Pisa da Niscemi del 27/04/2006 Rep. 36723 a favore e contro come nella originaria ipoteca, relativamente alla quota di 186/192, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gela, al foglio 108 particella 161 Sub. 2 e foglio 108 particella 161 Sub. 3, tali derivanti dal frazionamento della originaria particella 151 subalterno 1, a seguito di frazionamento della stessa fermo il resto;
- 2) Ipoteca Giudiziale nascente dal decreto ingiuntivo del 03/04/2008, Tribunale di Gela, N° 109, di Euro 30.000,00= (di cui Euro 18.825,94= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il

15/05/2008 ai nn. 6149/1161 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova.

Sopra i 186/192 del terreno sito in Gela nella Contrada Femmina Morta censito al catasto terreni del detto comune al foglio 108 particella 152 (ex.47) di Ha. 1.20.34 e la piena proprietà degli immobili in Gela contrada Femmina Morta, censiti al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 108 particella 161 Subalterni 1 e 2 ed al catasto terreni al foglio 108 particella 46 di Ha. 1.30.40;

- 3) Pignoramento trascritto presso l’ufficio del Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai numeri 17137/12253 a favore della “ Banca Antonveneta S.p.a.” con sede in Padova, derivante dal titolo del 21/11/2008 N° 1180 Ufficiale Giudiziario di Gela. (Formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto.
- 4) Pignoramento del 02/04/2014 n.ro 402, nascente dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, trascritto a Caltanissetta il 23/06/2014 ai nn.ri 7021/5226 a favore di “Faber di Tascone Salvatore & c. s.n.c.” già “Paint di Tascone Salvatore & c. s.n.c.” con sede in Gela, contro
-
- sopra gli immobili in Gela, Censiti al Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 108 particelle 175 e 161 Sub. 1 e 2.-

PARTE QUARTA

*STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO
DI VENDITA*



Il metodo da me adottato è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, i fabbricati ed i terreni similari siti nella stessa zona.

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini eseguite, sul mercato locale, presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, i valori unitari medi rilevati su immobili similari, sono i seguenti:

- Valore dei fabbricati €/mq. 1.100,00 - 1.300,00
- Valore delle piscine €/mq. 600,00
- Valore della corte al servizio
 Della zona piscine €/mq. 230,00 – 250,00
- Valore dell'area edificabile €/mq. 10,00 – 20,00

Per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha adottato la media dei due valori pari ad €. 1.200,00 al metro quadro per i fabbricati ed €. 240,00 al metro quadro per la corte annessa alle piscine (solarium, camminamenti e zona verde), di €. 600,00 al metro quadro per le piscine e di €. 15,00 al metro quadro per l'area libera edificabile ricadente in Zona D4 del Vigente Piano Regolatore Generale.



Per tali motivi il più probabile valore di mercato all'attualità per l'intero è pari ad €. 1.476.714,00 così ottenuto:

Valore Fabbricato:

Superficie edificata:

Spogliatoi e servizi:

mq. 120,00 X €/mq. 1.200,00 = €. 144.000,00

Camere con condono non catastate

a P.T. mq. 89,15 X €/mq. 1.200,00 = €. 106.980,00

Superficie adibita a solarium, verde

attrezzato e camminamenti:

mq. 2.816,35 X €/mq.240,00 = €. 675.924,00

Piscina Tobago: mq.132,50 X €/mq.600 = €. 79.500,00

Piscina Bora: mq.162,00 X €/mq.600 = €. 97.200,00

Piscina Bimbi: mq. 80,00 X €/mq. 600 = €. 48.000,00

Area a parcheggio e libera edificabile:

mq.21.674.00 X€/mq. 15,00 = €. 325.110,00

SOMMANO €1.476.714,00

Tenuto conto che risulta essere proprietario di una quota di 186/192, dell'immobile da porre in vendita, il valore diventa €. 1.476.714,00 : 192 x 186= €. 1.430.566,68 da tale valore bisogna detrarre la somma di €. 14.168,92 che è la somma occorrente per il pagamento del conguaglio dell'oblazione e per definire la pratica di condono edilizio delle camere a piano terra, per cui il Valore Venale

diventa di € 1.416.397,76 Arrotondato ad € 1.416.000,00
diconsi Euro Unmilionequattrocentosedicimila/00.-



Predisposizione del piano di vendita:

Si predispone la vendita in uno altro lotto rispetto al precedente in quanto l'immobile oggetto di stima costituisce una attività funzionale a se stante rispetto alla balera. Inoltre andando a prevedere la vendita delle due attività in unico lotto, avrebbero un prezzo alquanto elevato pari a € 2.841.000/00, per cui sarebbe molto difficile venderle unitamente.

Lotto n° 1 (Lotto N° 2 rispetto alla precedente perizia) :

La quota di 186/192 in piena proprietà del terreno e di tutti i manufatti ivi esistenti (piscina Tobago, piscina Bora, camere con domanda di condono edilizio non censite nel N.C.E.U., bar all'aperto, solarium e verde) sulla Ex. Particella 152 e la quota di 1/1 del terreno e di tutti i manufatti ivi esistenti (spogliatoi-servizi, piscina bimbi, solarium, verde e ingressi e parcheggi) sulla Ex. Particella 46 del foglio di mappa 108 del Comune di Gela.

Oggi risultanti nel N.C.E.U. al foglio di mappa 108 particella 175 (Derivata dalla Fusione delle particelle 152 e 46), sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Categoria D/8, piano Terra, Rendita € 13.957,50;

In ditta: Proprietà
1/1.



Confinante nel complesso a Sud con la particella 52 ad Est con la particella 48 ad Ovest con le particelle 31 e 82 ed a Nord con il Sub. 3 della particella 161.

Valore della quota € 1.416.000/00.

PARTE QUINTA

ASTE GIUDIZIARIE.IT
*ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PER CIASCUN LOTTO*

*Dopo la vendita del lotto suddetto, si dovrà ordinare la
cancellazione delle seguenti formalità:*

- 1) Ipoteca di Euro 400.000,00= (di cui Euro 200.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 09/04/2003 ai nn. 7313/391 a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.", con sede in Padova. (formalità gravante solo sugli immobili di cui ai punti 1 e 3);
- 2) Ipoteca di Euro 30.000,00= (di cui Euro 18.825,94= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/05/2008 ai nn. 6149/1161 a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.", con sede in Padova. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);
- 3) Ipoteca di Euro 71.000,00= (di cui Euro 54.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/07/2008 ai nn. 8767/1663 a favore della

ASTE GIUDIZIARIE.IT

23

“Credito Siliano S.p.a.”, con sede in Palermo. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);

- 4) Pignoramento trascritto presso l'ufficio del Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai numeri 17137/12253 a favore della “ Banca Antonveneta S.p.a.” con sede in Padova. (Formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto).-

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non viene 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% di imposta ipotecaria e l'uno per cento di 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 :

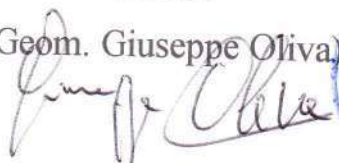
- 1- Specifica delle competenze;
- 2- Verbali di sopralluogo;
- 3- Visura storica catastale;
- 4- Copia mappa aggiornata;
- 5- Planimetrie Catastale delle Piscine;
- 6- Elaborato planimetrico;

- 7- N° 41 Fotografie;
- 8- Planimetria delle camere con condono edilizio;
- 9- Certificato energetico delle camere;
- 10- Copia dell'Autorizzazione e degli elaborati grafici,
N° 2070 del 18/06/2009;
- 11- Copia del permesso di Agibilità N° 161 del
10/08/2010,
- 12- Copia della domanda di Condono Edilizio.

Gela li **4 DIC. 2018**

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Oliva)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

