# TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE EEU!.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scolaro Glenda, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2014 del R.G.E.

promossa da AR

ITALFONDIARIOS.p.A.

Codice fiscale: 00399750587

contro







Con udienza del 07/07/2015, il sottoscritto Arch. Scolaro Glenda, con studio in Vicolo della Guardiola, 6 - 90133 - Palermo (PA), emall glenda scolaro@libero.it, PEC glenda scolaro@archiworldpec.it, Tel. 091 97 60 020 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Blasi Vincenzo presso il Tribunale di Gela.

#### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 Appartamento ubicato a Gela (CL) via Tucidide 84
- Bene Nº 2 Magazzino ubicato a Gela (CL) via Tucidide 82

#### DESCRIZIONE

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di in regime di comunione dei beni; sono ubicati nel Comune di Gela in via Tucidide n. 84 all'interno di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato e sono così costituiti:

- unità immobiliare a destinazione residenziale (A/4) ubicata al primo piano
- quota parte (1/3) di lastrico solare, indistinto ed indiviso, ubicato al quarto piano.

I beni sono ubicati in una zona semicontrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pocal isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città.

#### BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Il bene in oggetto è di proprietà di comune di Gela in via l'fucidide n. 82 al piano terra di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato. L'immobile ha consistenza pari a 42 mg con destinazione d'uso magazzino (C/2).

E' ubicato in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART, 567

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

GIUDIZIARIE.it

Turning to soprivite of Extra Emerce to project of the RV OR's bridge. Probridative teather fitted and extended

# TITOLARITÀ

# BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Codice fiscale: (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni-

## BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO\_A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/2) Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nato a

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

#### CONFINI

# BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

l beni oggetto del pignoramento confinano: a nord con la vía Tucidide, a ovest con altra proprietà (particella n. 91), a sud con altra proprietà (particella n. 963), ad est con la via Sassari (strada pedonale).

I beni oggetto del pignoramento confinano: a nord con la via Tucidide, a ovest con altra proprietà (partícella n. 91), a sud con altra proprietà (partícella n. 963), ad est con altri sub appartenenti alla medesima particella (1078).

## CONSISTENZA

# BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lord4	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
Abnazione	96,00 mg	96,00 mq	1,00	96,00 raq	3,20 m	1
Balcone scoper to	1.2,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mg	0,00 m	1
lastrico solare	29,00 mg	32,00 mg	0,20	6,40 mg	0,00 m	4
		Totale superfici	e convenzionale:	165,40 mq		
		Incicent	za condoroimale:	0.00	¥í,	
	Super	fick cooveration	ale complessiva:	105,40 mg		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lords	Coefficiente	Stroerficie Cos venzionale	Alrezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	46,(i) mq	1,00	46,00 mg	3,40 m	ř
		Totale superficie	convenzionate:	16,00 mq		
		Incidenz	a condurainiale:	0.00	1/0	
	Zuñei	46,00 mq				

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (GL) - VIA TUCIDIDE 84

	Gatasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi			Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Saperficie catastale	Rendita	Piano	Graffato		
SIUL	) 7 A	RIF	it					1	'		4		

Thousains, Britis ARO GLENDA Emerse Dat ARUBAPTC BITA NG CA. Serial# 77Jrffaa78910d/2643f65bM46692fdb

	137	1087	2	A/-	3	4 vani	176,63	
	187	1078	5	*,	<del></del>			IABIF it

#### Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate in data 27/09/2015 e 02/10/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta i beni in oggetto risultano correttamente accatastati; dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie non emergono difformità. Si certifica pertanto la conformità catastale dei beni.

# BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

	Cicarto falibulcati (Cl')												
0	ati identi	ficativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part,	Sub.	Zona Cens.	Citegoria	Classe	Consiste uza	Superfice catastab;	Rendita	Plant	Graffato		
	1137	1087	6		G2	1	42		208,24	7			

#### Corrispondenza cotastale

Dalle ricerche effettuate in data 27/09/2015 e 02/10/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il bene in oggetto risulta correttamente accatastato; dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria non emergono difformità. Si certifica pertanto la conformità catastale del bene.

## PARTI COMUNI

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO USICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo per quanto riguarda i prospetti, caratterizzati da un rivestimento in cecamiche colorate, mentre risulta carente per quanto riguarda lo stato dei solai dei balconi, quasi del tutto usurati nell'intradosso con conseguente messa a nudo dei ferri.

Anche il vano scala risulta in stato manutentivo carente specialmente per quanto riguarda l'intradosso del solaio di copertura dove risultano ampie zone prive di intonaco con pignatte e ferri a vista.

#### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile gode di accesso autonomo sulla via Tucidide, senza collegamento alcuno con le parti comuni dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

GIUDIZIARIE.it

# BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Non si segnalano servitù gravanti sui beni pignorati.

## BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Non si segnalano servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

I beni in oggetto suno ubicati all'interno di un edificio con struttura portante e solai misti in latero cemento con solaio di copertura piano calpestabile. Alcune parti strutturali, specialmente gli intradossi dei solai nei balconi ai vari livelli, si presentano in cattivo stato manutentivo.

Per quanto riguarda l'appartamento le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati ed in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande, le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti; sono altresì presenti gli split a parete per il condizionamento estivo ed uno scaldabagno. L'altezza utile interna è pari a 3,20 m. Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di conservazione.

## BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Il bene in oggetto è ubicato all'interno di ur. edificio con struttura portante e solai misti in latero cemento.

Le finiture interne sono in cattivo stato manutentivo: la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e presenta ampie zone mancanti, le pareti sono in parte tinteggiare ed in parte grezze; l'immobile è dotato di impianto elettrico di antica fattura, non sono presenti altri impianti. L'altezza utile è pari a 3,40 mt, l'immobile può essere utilizzato anche come posto auto a servizio dell'appartamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

L'immohile risulta occupato da 💐

20

In sede di sopralluogo la sottoscritta constatava che uno dei due figli dei debitori, insieme con la coniuge ed il rispettivo figlio di 18 mesi, sono domiciliati presso il bene oggetto di pignoramento.

## BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immohile risulta occupato da





## PROVENIENZE VENTENNALI

# BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Periodo	Proprietà			Atti			
Dal 29/07/1998 at 10/10/2015	a favore: ##	·	Atto di co	ompravendita			
,		Rogante	Data	Repertorio Nº	Racçolta Nº		
ΔΩΤ	proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni ##	Amoniani Maria	29/07/1998	9787			
	##, nata p ##		Trascrizione				
GIUDIZ	proprietaria per 1/2 in regime	Presso	Data	Reg. gen,	Reg. part.		
	di comunione dei beni contro ####################################		01/08/1998	6959	5985		
	C.F.:		Reg	Istrazione			
	jer is quite in 17	Presso	Data	Reg. Nº	Vol. Nº		
		<del></del>					
	per là quota di 1/1	Presso	Data	Reg. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

0/10/2015	a favore: ##	<del> </del>	Atto di co	manuscraft disc	
	##, nato a		ALLA DI C.L.	mpraventia	
	##	Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta N
	proprietario per 1/2 in comunione del beni##	Antoniani Maria	29/07/1998	9787	
I	##, r)ata a		Tra	serizione	
	C.F.: Proprietaria per 1/2 in	Presso	Ditta	Reg, gen.	Reg. part,
	comunione defibeni contra: ## nata a		01/08/1998	6959	5985
	C.F.:: per la quota di 1/1		Regi	straz one	
	per ra quota tri 171	Presso	Data	Reg. N	VOL Nº

Per quanto riguarda l'immobile ogge, to di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 01/08/1998 Reg. gen. 6960 - Reg. part. 627

Importo: € 78.000,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro

Rogante: Antoniani Maria

Note: L'importo di 78.000 si intende in Lire, non Euro

ipoteca volontaria derivanta da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 07/07/2008

Reg. gen. 8320 - Reg. part. 1549

importo: € 59.828,00

A favore di l'IALFONDIARIO 5.p.A.

Contro

Rogante: Cancilleri Giuseppe

• ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 17/09/2010 Reg. gen. 13015 - Reg. part. 2044

Importo: € 130.000,00

A favore di l'TALFONDIARIO S.p.A.

Contro

Rogante: Bartoli Andrea

# BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Dalle visure îpotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 10/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregludizievoli:

#### Iscrizioni

 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Gela il 01/08/1998
 Reg. gen. 6960 - Reg. part. 627

Importo: € 78.000,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro I

Rogante: Antoniani Maria

Note: L'importo di 78.000 si intende in Lire, non Euro

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

lscritto a Gela il 07/07/2008 Reg. gen. 8320 - Reg. part. 1549

Importo: € 59.828,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro 1

Rogante: Cancilleri Giuseppe

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 17/09/2010 Reg. gen. 13015 - Reg. part. 2044

Importo: € 130,000,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro

Rogante: Bartoli Andrea

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) « VIA TUCIDIDE 84

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato in data 29/09/2015 il certificato di destinazione urbanistica con il quale si certificano le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area su cui ricade l'immobile pignorato. In particolare l'immobile, distinto in Catasto al Foglio di Mappa 187 Particella 1078, sito in via Tucidide n. 84, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71, ricade in zona A1, non normata.

L'area è stata dichiarata zona sismica con D.M. L.L.P.P. del 23/9/1981.

Per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piann Regolatore Generale, l'immobile ricade in Zona B1.1 - Tessuti urbani storicizzati satuti.

L'area ricade inoltre nel Piano Paesistico della Provincia di Cadanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio Locale n. 17 SISTEMA URBANO DI GELA, Centro urbano di Gela ed espansioni recenti i Aree di Indirizzo, senza alcuna specifica prescrizione di autela.

#### BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato in data 29/09/2015 il certificato di destinazione orbanistica con il quale si certificano le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area su cui ricade l'immobile pignorato. In particolare l'immobile, distinto in Catasto al Foglio di Mappa 187 Particella 1078, sito in via Tucidide n. 84, per effetto del Piano Regolature Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71, ricade in zona A1, non normala.

L'area è stata dichiarata zona sismica con D.M. L.L.P.P. del 23/9/1981.



K

Per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in Zona B1.1 – Tessuti urbani storicizzati saturi.

L'area ricade inoltre nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio Locale n. 17 SISTEMA URBANO DI GELA, Centro urbano di Gela ed espansioni recenti i Aree di Indirizzo, senza alcuna specifica prescrizione di autela.

# REGOLARITÀ EDILIZIA

## BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- l beni oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati tramite le seguenti autorizzazioni edilizie:
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1356 del 01/12/1967 per la proroga e completamento di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un seminterrato. Proprietario:
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2043 del 29/08/1968 per la sopraelevazione a secondo e terzo piano. Proprietà:

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conform tà

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

i beni in oggetto non risultano correspondenti agli elaborati grafici all'egati all'ultima autorizzazione edilizia.

Si tratta tuttavia di difformità sanabili e non ostative alla trasferibilità del bene. Nello specifico si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta del primo piano bensi a quelle del secondo e terzo piano, allegate al progetto di sopraelevazione autorizzato.

L'altra difformità riscontrata è quella relativa alla realizzazione di una tettoia sul lastrico solare per la quale non è stato possibile effettuare la verifica presso gli uffici cel Comune di Gela a causa della momentanea chiusura della "Politecnica Soc. Goop". Dai colloqui intercorsi con i proprietari la suddetta tettoia sembrerebbe essere stata realizzata senza autorizzazione e pertanto bisogna prevederne la regolarizzazione tramite richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, oppure la rimozione.

4

# BENE Nº 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile risulta regolare per la legge nº 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vinculi artistici, storici o alherghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- I beni oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati tramite le seguenti autorizzazioni edilizie:
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1356 del 01/12/1967 per la proroga e completamento di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un seminterrato. Proprietario:
- Nulla osta per ese<mark>cuzione lavori edili n. 2043 del 29/08/1968 per la sopraelevazione a secondo e terzo piano. Proprietà:</mark>
- Autorizzazione N. 86034 del 08/02/2001 per il frazionamento in due unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso dei vani ubicati al piano terra in via Tucidide n. 82-86

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene in oggetto risulta corrispondente agli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 84
 I beni oggetto del pignoramento sono di proprierà di propri

in regime di comunione dei heni; sono ubicati nel Comune di Gela in via Tucidide n. 84 all'interno di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato e sono così costituiti: - unità immobili are a destinazione residenziale (A/4) unicata al primo

11

piano - quota parte (1/3) di lastrico solare, indistinto ed indiviso, ubicato al quarto piano. beni sono ubicati in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è l'ornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali attraversamento della //L/ Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 1087, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 187, Part. 1078, Sub. 5, Categoria Valore di. stima del bene: 84.320,00 Il valore commerciale dei bem pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili; ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, cunsistenza, regularità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitò passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ldentificativo curpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessive	Quota in rendita	Valore lotto
Hene N° 1 Appartamento Gela (CL) - yia Tucidide 84	105,40 ma	980,00 €/mq	€ 84.329,00	1.00,00	Ĉ 94.320,00
				Totale lotto:	€84,320,00



#### LOTTO 2

Bene Nº 2 - Magazzino ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 82 Il bene în oggetto è di proprietà di comunione dei beni; è ubicato pel Comune di Gela in via Fucidide n. 82 al piano terra di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato. L'immobile ha consistenza pari a 42 mg con destinazione d'uso magazzino (C/2). El ubicato in usa zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali atterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 1087, Sob. 8, Categoria C2 Valore stima del bene: 20,700,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche a peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regularità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, banno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stirua.





ldentificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotte
Bene Nº Z - Magazzino Gela (CL) - via Tucklule B2	46,00 mg	450,00 G/mq	€ 26.700,00	G160,00	£ 20.700,00
				Totale lotto:	€ 20,700,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 12/10/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scolaro Glenda

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto Fotografie dei beni (Aggiornamento al 07/08/2015)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/09/2015)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10/10/2015)
- ✓ Nº 4 Concessione edilizia titoli edilizi (Aggiornamento al 29/09/2015)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/10/2015)
- ✓ N° 6 Altri allegati Spese documentate
- √ N° 7 Altri allegati liquidaziune compensi





