

A seguito di colloquio intervenuto con i tecnici del *Settore Edilizia privata* e *Condono edilizio* del Comune di Gela e dopo aver esaminati i documenti presenti agli atti del Comune, si può affermare che non ci siano motivi ostacoli ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria.

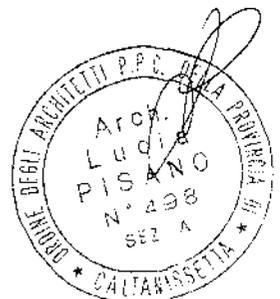
Si precisa che alla domanda di sanatoria presentata da [redacted] per l'appartamento di cui è occupante, è allegata una notifica del 9 agosto 1995 con cui il Sindaco del Comune di Gela dichiarava improcedibile la domanda di condono prot. 94194 del 31/12/1986 per la mancata corresponsione della oblazione residua di importo triplicato entro il 31/03/1995. L'art. 39 della Legge 23/12/1994 n. 724 comma 6 e s.m.i., ha consentito una proroga per la corresponsione della oblazione residua. Pertanto la domanda di condono prot. 94194 del 31/12/1986 è procedibile.

Si vuole precisare inoltre che ciascuna domanda di sanatoria riporta la superficie utile relativa ad un solo appartamento e come superficie non abitativa, oltre quella relativa ai balconi, 1/4 della superficie del garage. Lo scrivente ha inoltre proceduto a calcolare in via presuntiva l'importo complessivo necessario per ottenere la concessione edilizia in sanatoria del fabbricato comprensivo di spese tecniche. I relativi conteggi sono riportati nella tabella allegata.

Importo complessivo necessario per la definizione del condono edilizio

Intero fabbricato € 77.600,00.

La presente perizia non sarà oggetto di valutazione il locale realizzato esclusivamente sulla originaria terrazza praticabile al piano terzo poiché ha comportato un ulteriore aumento della volumetria del fabbricato e quindi un ulteriore abuso, per il quale non è stata presentata domanda di condono



ufficio al Comune di Gela per ottenere la concessione edilizia in sanatoria.

Il parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto ileggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una sanatoria temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Le costruzioni edificate sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa 66 della 196 sono state realizzate in assenza di Concessione edilizia e autorizzazione, inoltre per esse non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

Il parere del sottoscritto C.T.U., gli abusi non sono sanabili pertanto illeggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore alla data del 31 marzo 2003.

risposta al quesito n. 6 (*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti*

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituiscono due lotti.

Lotto "Primo" 1/2 indiviso e indistinto degli immobili distinti in catasto al foglio di mappa 175 p.lle 1688/2 - 1688/3 - 1688/4 - 1688/5 - 1688/6 - 1688/7 risultanti in ditta, ciascuno per i propri diritti:



Si precisa inoltre che il lotto Primo è costituito da 1/2 indistinto e indiviso dell'intero fabbricato sito in Gela nella via G. Cesare n. 27, in quanto le quattro istanze di sanatoria risultano ciascuna presentata per ogni singolo appartamento e 1/4 di garage, inoltre in questo modo l'eventuale aggiudicatario potrà chiedere la divisione all'altro comproprietario assegnandosi due appartamenti e 1/2 del garage.

Lotto "Secondo" di un appezzamento di terreno sito in agro di Gela, nella contrada Manfria distinto in catasto al foglio di mappa 66 p.lla 196 con annessi fabbricati non sanabili, pozzo-vasca e laghetto artificiale, esteso complessivamente 1 ettaro 70 are e 00 centiare (pari a mq 17.000,00),

Esposta al quesito n. 7 (stabilisca se l'immobile è libero o occupato

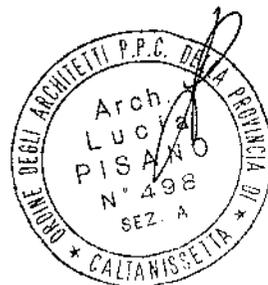
sulla data del sopralluogo e sulla base delle dichiarazioni acquisite dall'esecutato Scudera Salvatore, l'appartamento sito al piano primo a sinistra salendo le scale (p.lla 1688 sub 3) risulta nella piena fruibilità del sig. Scudera Filippo (fratello dell'esecutato nonché proprietario del fabbricato per la quota di 1/2), l'appartamento sito al piano primo a destra salendo le scale (p.lla 1688 sub 4) risulta nella piena fruibilità del

(esecutato), l'appartamento sito al piano secondo a sinistra salendo le scale (p.lla 1688 sub 5) risulta occupato da

l'appartamento sito al piano secondo a destra salendo le scale p.lla 1688 sub 6) risulta occupato da Sci . Il garage (p.lla 1688 sub 2) ed il lastrico solare (p.lla 1688 sub 7) risultano occupati da

; e nella qualità di comproprietari e dai

sulla base di quanto è stato possibile accertare presso l'Agenzia delle



Entrate, Ufficio Territoriale di Gela con nota prot. 2010045333 del
14/05/2010, avanzata dalla scrivente, non risultano contratti di locazione,
usufrutto, di comodato d'uso o altri tipi di atti stipulati fra il Sig.
(proprietari ciascuno per la quota di
1/2 dell'intero fabbricato in questione) con e

Con la stessa nota è stato possibile accertare per il terreno distinto in
questo al foglio 66 p.lla 196, la stipulazione di un contratto di affitto di
terreno agricolo fra il Sig. pieno proprietario del bene,
la Val Sud Srl Società Agricola in persona del legale rappresentante

Il suddetto contratto, allegato alla presente, è stato registrato
all'Agenzia delle Entrate in data 5 marzo 2008 (dall'allegato contratto
risulta leggibile il numero di registrazione) e quindi in data anteriore
alla notifica del pignoramento avvenuta l'8 ottobre 2008.

precisa, inoltre, che il contratto di locazione stipulato dagli interessati in
data 17 luglio 2007, ma registrato in data 5 marzo 2008, è stato convenuto
per la durata di quindici anni e quindi terminerà in data 31 luglio 2022 e
come riportato nello stesso contratto si intenderà tacitamente prorogato
in caso di disdetta, ai sensi dell'art. 1 della L. 22^a luglio 1966 n. 606.

**Risposta al quesito n. 8 (indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali
vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli**

non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito relativamente ai
beni immobili che costituiscono i due lotti.

Risposta al quesito n. 9 (determini il valore dell'immobile



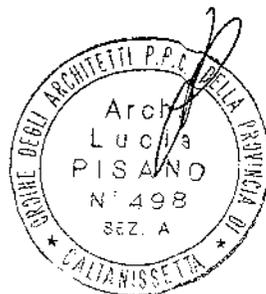
allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più apprezzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono considerare assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i casi eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà e allo stato di conservazione del bene (in specie quando come nel nostro caso trattasi per lo più di appartamenti), si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

Il valore degli immobili costituenti il lotto "Primo" può essere quantificato sulla base di €/mq 1.000,00 per gli appartamenti ed €/mq 200,00 per il garage, pertanto:

Appartamento di piano primo, a sinistra salendo la scala, distinto al

N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.lla 1688 sub 3.



Superficie commerciale mq 163,85 x €/mq 1.000,00= € 163.850,00;

Appartamento di piano primo, a destra salendo la scala, distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 4.

Superficie commerciale mq 169,16 x €/mq 1.000,00= € 169.160,00;

Appartamento di piano secondo, a sinistra salendo la scala, distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 5.

Superficie commerciale mq 163,85 x €/mq 1.000,00= € 163.850,00;

Appartamento di piano secondo, a destra salendo la scala, distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 6.

Superficie commerciale mq 169,16 x €/mq 1.000,00= € 169.160,00;

Garage distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 2.

Superficie commerciale mq 136,04 x €/mq 800,00 = € 108.832,00;

Lastrico solare distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 7.

Superficie commerciale mq 82,24 x €/mq 150,00= € 12.236,00.

Valore complessivo € (163.850,00+169.160,00+163.850,00 + 169.160,00+108.832,00+12.236,00) = € 787.088,00

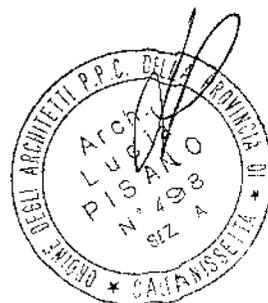
Il valore degli immobili si detrae l'importo complessivo necessario per la formazione del condono edilizio pari ad € 77.600,00, pertanto:

(787.088,00-77.600,00)= € 709.488,00 e in cifra tonda € 709.000,00

(valore finale delle unità immobiliari).

Quando l'esecutato pieno proprietario di 1/2 dei beni pignorati si

termina il valore del lotto "Primo" pari ad € 354.500,00.



ella stima del valore degli appartamenti, del garage e del lastrico solare, è tenuto conto delle spese da affrontare per la manutenzione dei prospetti, della mancanza di rifiniture e di pavimentazione del locale garage e delle spese necessarie per la dismissione della copertura realizzata sul lastrico solare e dei lavori che necessiteranno eseguire sullo stesso realizzazione di pavimentazione, strato di finitura di intonaco nel parapetto interno, fornitura e collocazione di lastre di marmo con acciollatoio sui muretti di parapetto, etc.).

Il valore del terreno costituente il lotto "Secondo" può essere quantificato sulla base di €/mq 15,00 per la superficie occupata dalle serre pari a mq 13.500,00 e di €/mq 5,00 per la rimanente superficie pari a mq 3.500,00 pertanto:

$$15,00 \times \text{mq } 13.500 = \text{€ } 202.500,00$$

$$5,00 \times \text{mq } 3.500 = \text{€ } 17.500,00$$

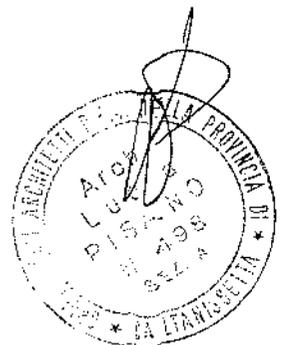
Il valore finale del terreno è € 220.000,00 (valore finale del terreno).

Quando l'esecutato pieno proprietario di 1/1 del bene pignorato si determina il valore del lotto "Secondo" pari ad € 220.000,00

PIANO DI VENDITA

Il lotto "Primo" Quota indistinta e indivisa pari ad 1/2 di un fabbricato sito in Gela tra la via Giulio Cesare n. 27 e la via Appia nn. 34 e 36 (quartiere Iozza) a tre elevazioni fuori terra, con sanatoria da definire, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Garage (superficie commerciale mq 136,04) distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.lla 1688 sub 2;
- Appartamento di piano primo (superficie commerciale mq 163,85)



- distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 3;
- Appartamento di piano primo (superficie commerciale mq 169,16) distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 4;
- Appartamento di piano secondo (superficie commerciale mq 163,85) distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 5;
- Appartamento di piano secondo (superficie commerciale mq 169,16) distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 6;
- Lastrico solare (superficie commerciale mq 82,24) distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 7.

PREZZO BASE € 354.500,00

Il "Secondo" Appezamento di terreno sito in agro di Gela, nella strada Manfria, distinto in catasto al foglio di mappa 66 p.la 196, area seminativo irriguo di classe 1, con annessi fabbricati non sanabili, vasca e laghetto artificiale, esteso complessivamente mq 17.000,00.

PREZZO BASE € 220.000,00

Prendendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'III.mo Sig.lice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori casi.

Gela, li 6 giugno 2010

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- 1 verbale di inizio operazioni peritali e
- 3 verbali di proseguimento operazioni peritali;
- planimetrie rilievo immobili;
- documentazione fotografica;
- visure catastali per attualità;
- planimetrie catastali;
- certificato di destinazione urbanistica;
- contratto di locazione;
- 4 istanze di sanatoria;
- tabella costo sanatoria.



Lucia Pisano