

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE:

N.95/2016 cui è riunito al n. 6/2017 R.G. Es

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO :

[REDACTED]

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido

[REDACTED]

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Operazioni Peritali.....	5
3.	Ubicazione e Descrizione	5
4.	Dati catastali.....	7
5.	Provenienza e Proprietà del Bene	8
6.	Stato di Possesso	9
7.	Conformità urbanistica.....	10
8.	Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	10
9.	Criterio di Stima e Valutazione economica	11
10.	Classe Energetica.....	12
11.	Conclusioni – Risposta ai Quesiti.....	13
12.	Allegati.....	14

1. Premessa

Nel procedimento in oggetto, il Giudice Dott.ssa [REDACTED], ha disposto la nomina a consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Candido, [REDACTED] [REDACTED]. Il sottoscritto è comparso dinanzi al giudice Dott.ssa [REDACTED] il 05/03/2020 per il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione mi ha sottoposto I seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l' eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;
- c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- i) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- l) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione),

in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- p) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

2. Operazioni Peritali

Il giorno 01 del mese di Agosto dell'anno 2020 alle ore 9:30, previo avviso alle parti tramite posta certificata E-mail PEC e raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi sul luogo oggetto di pignoramento e precisamente [REDACTED] e successivamente su Vicolo Ficicchia sito nel Comune di Gela (CL), in cui è stato possibile l'accesso agli immobili per il sopralluogo (vedi verbale di sopralluogo).

3. Ubicazione e Descrizione

I beni oggetto di stima sono:

- 1) Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n.3, Piano Terra, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 371.
- 2) Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n. 4, Piano Terra – Primo –Secondo E Terzo, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 373 Sub 1.
- 3) Bottega/Negozio [REDACTED]

Le coordinate geografiche degli immobili sono le seguenti:

- Latitudine: 37,0650
- Longitudine: 14,2531

L'unità immobiliare non residenziale "Negozio", [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare residenziale, Appartamento sito in Gela nel Vicolo Ficicchia n.3 a Piano Terra, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 371, risulta comunicante al "Negozio" (Particella 370) e rappresenta la continuazione dell'immobile commerciale. Le aperture prospettiche (finestra e porta finestra) su esposizione vicolo Ficicchia n. 3 sono state chiuse tramite muratura. L'unità immobiliare costituita da unico vano risulta pavimentata in gres porcellano, le pareti rivestite alcune in cartongesso e pannellatura, altre tinteggiate con idropittura, vi è anche presenza di scaffalatura, presenza di controsoffittatura.

Nel Vano sono presenti i necessari impianti tecnologici quale elettrico ed impianto di raffrescamento/riscaldamento a soffitto che all'atto del sopralluogo non risultano funzionanti.

Vi è presenza di umidità sia nel soffitto che nella parete lato vico Ficicchia.

La superficie risulta essere pari a circa 24 mq ed una altezza di 2,80 m da pavimento a controsoffitto. L'unità immobiliare si trova anch'essa in stato di abbandono e risulta comunicante tramite n. 3 gradini ed un'apertura della parete in muratura ad altra unità immobiliare (Particella 373).

L'unità immobiliare residenziale, sito in Gela, Vicolo Ficicchia n. 4, composto da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 373 Sub 1, risulta comunicante alla particella 371 e rappresenta sempre la continuazione dell'immobile commerciale. Le aperture prospettiche (n.2 finestre e porta finestra) su esposizione vicolo Ficicchia n. 4 sono state chiuse tramite muratura. L'unità immobiliare a piano terra costituita da unico vano, risulta pavimentata in gres porcellano, le pareti rivestite alcune in cartongesso e pannellatura, altre tinteggiate con idropittura, vi è anche presenza di scaffalatura e presenza di controsoffittatura.

E presente una porta a scomparsa in cui si accede al vano scala per i piani superiori tramite scala a chiocciola in ferro.

Il Piano Primo risulta pavimentato in mattonelle di gres porcellanato è rappresentato da unico vano senza aperture, le tre aperture su affaccio vico Ficicchia (due finestre ed una porta finestra) sono state chiuse da parete in muratura. Non è presente nessun servizio igienico sanitario. Presumibilmente era adibito a magazzino per attività commerciale.

Il Piano Secondo risulta in condizioni di degrado, è presente umidità e muffa sul soffitto e sulle pareti, sono presenti infissi in legno ammalorati ed è presente anche un wc in cattive condizioni.

Il Piano Terzo anch'esso risulta in condizioni di degrado ed abbandono.

Lo stato di fatto del piano terra ed il piano primo rispetto alla planimetria catastale risulta difforme. La superficie complessiva risultante per la particella 373 sub 1 in questione, da Piano Terra-Primo-Secondo E Terzo piano, risulta essere pari a circa 133 mq.

Tutte le unità immobiliari oggetto di causa a partire dal Negozio [REDACTED], unità residenziale vico Ficicchia n.3 particella 371 ed unità residenziale vico Ficicchia n.4 Particella 373 sono tutte comunicanti tra di loro mediante aperture sulla muratura.

4. Dati catastali

I Beni risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta, avente i seguenti dati catastali:

- Immobile sito a Gela (CL), su Vicolo Ficicchia n. 3, censito in catasto al Foglio 255 Particella 371; Piano Terra, Categoria A/6, classe 6 Consistenza vani 1, Superficie Catastale 24 mq, Rendita € 26,49; Intestato a [REDACTED] con diritto del concedente 1/1 [REDACTED] con diritto di Enfiteusi per ½ LIVELLARIO, [REDACTED] con diritto di Enfiteusi per ½ LIVELLARIO (*).
- Immobile sito a Gela (CL), su Vicolo Ficicchia n. 4, censito in catasto al Foglio 255 Particella 373 Sub 1; Piano Terra-Primo-Secondo e Terzo, Categoria A/4, classe 2 Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale 138 mq, Rendita € 207,93; Intestato a [REDACTED] con diritto di Proprietà per ½ e [REDACTED] con diritto di diritto di Proprietà per ½.
- [REDACTED]

(*) L'**Enfiteusi** è un diritto reale di godimento su un fondo di proprietà altrui, generalmente agricolo; secondo il quale, il titolare (enfiteuta) ha la facoltà di godimento pieno (dominio utile) sul fondo stesso, ma per contro deve migliorare il fondo stesso e pagare inoltre al proprietario (direttario o concedente) un canone annuo in denaro o in derrate.

5. Provenienza e Proprietà del Bene

Gli immobili oggetto di perizia:

- A. Fabbricato sito in Gela, Vicolo Ficicchia. In catasto al Foglio 255, Particella 371.
- B. Fabbricato sito in Gela, Vicolo Ficicchia. In catasto al Foglio 255, Particella 373, Sub 1.
- C. [REDACTED]

In relazione alla certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] di Belpasso, in data 17/03/2017 risultano di provenienza e di proprietà come di seguito:

- L'immobile descritto alla lettera A. è pervenuto al signor [REDACTED] per la metà indivisa, gravata da canone enfiteutico a favore della [REDACTED], giusta atto di compravendita del 14 luglio 2004 in Notar [REDACTED], trascritto il 16 luglio 2004 ai nn.ri 10763/7984, da potere del signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED] era pervenuto come segue:

- 3/18 indivisi per titoli anteriori al 1983;
- 15/18 indivisi per atto di compravendita del 6 ottobre.

1983 in Notar [REDACTED], trascritto il 4 novembre 1983 ai nn.ri 13388/11532, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED], e successiva riunione di usufrutto uxorio in dipendenza del decesso del signor [REDACTED] avvenuto il 23 maggio 1984.

Risulta censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Gela, Foglio 255, particella 371, Vicolo Ficicchia n. 3, piano Terra, categ. A/6, classe 6, vani 1, superficie catastale totale mq 24, totale escluse aree scoperte mq. 24, R.C. Euro 26,49.

In ditta:

[REDACTED], diritto del concedente per 1/1, direttario;
[REDACTED], enfiteusi per 1/2 livellario;
[REDACTED], enfiteusi per 1/2 livellario.

- L'immobile descritto alla lettera B. è pervenuto al signor [REDACTED] per la metà indivisa giusta atto di compravendita del 2 maggio 2006 in Notar [REDACTED], trascritto il giorno 11 maggio 2006 ai nn. ri 8734/ 5199, da potere dei signori [REDACTED]

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria del RR. II. di Caltanissetta a favore e carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED] non sono state rilevate dal giorno 1 gennaio 1977 formalità a favore degli stessi relative all'immobile in oggetto.

Risulta censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Gela, foglio 255, particella 373, sub 1, Vicolo Ficicchia n. 4, piani T-1- 2-3, Categ. A/4, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133, R.C. Euro 207, 93.

In ditta:

[REDACTED], proprietà per 1/2;
[REDACTED], proprietà per 1/2;

➤ L'immobile descritto alla lettera C. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Stato di Possesso

All'atto dei sopralluoghi effettuati gli immobili di seguito:

- 1) Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n.3, Piano Terra, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 371;
- 2) Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n. 4, Piano Terra – Primo –Secondo E Terzo, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 373 Sub 1;
- 3) [REDACTED]
[REDACTED]

sono in possesso e nella disponibilità dell'Esecutato Sig. [REDACTED]

7. Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Gela, per gli immobili in questione non è stata trovata nessuna concessione o licenza edilizia. Risulta solamente una comunicazione di opere interne con protocollo n. 77753 del 8 Giugno 2011 da parte di [REDACTED] relativo al Negozio [REDACTED]

Presumibilmente trattandosi di fabbricati ubicati in centro storico sono stati realizzati antecedentemente al 1934.

Si fa presente che esistono delle difformità relative alla fusione immobiliare, nel dettaglio comunicazione interna delle unità immobiliari tramite aperture sulla muratura tale da presentarsi come unica unità, e relativa conseguenza di cambio di destinazione d'uso. Inoltre sono stati eliminati gli accessi e le vedute esterne mantenendone solo la sagoma.

Per la trasferibilità si consiglia il ripristino edile dello stato dei luoghi in conformità anche alle planimetrie catastali presenti.

8. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, alla data di trascrizione del pignoramento (17 Febbraio 2017) risultano gravati dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

■



9. Criterio di Stima e Valutazione economica

Per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali e commerciale, siti nel Comune di Gela, la stima è eseguita utilizzando il metodo sintetico-comparativo ovvero ricercando il più probabile prezzo di mercato per compravendita immobiliare. Tale valore viene valutato considerando alcune caratteristiche del bene da stimare, come ad esempio la posizione, l'esposizione, il parcheggio, la vicinanza a strade principali, il contesto urbanistico, i servizi pubblici e privati, la tipologia edilizia, le rifiniture interne ed esterne, gli impianti presenti, la superficie lorda e calpestabile, le aperture ed i punti luce.

Tenendo conto del mercato immobiliare nella piazza di Gela e della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2019 semestre n. 2 riportata di seguito per le varie aree e zone:

■ **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
 Comune: GELA
 Fascia/zona: Centrale/ME: V. EMANUELE (P), CAIROLI, ALDISIO. PIAZZE: UMBERTO I, S. FRANCESCO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	870	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	730	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	435	620	L	1,5	2,1	L

▪ **DESTINAZIONE COMMERCIALE**

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Centrale/ME: V. EMANUELE (P), CAIROLI, ALDISIO, PIAZZE: UMBERTO I, S. FRANCESCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	720	L	2	2,9	L
Negozi	NORMALE	820	1500	L	3,8	7,5	L

Si può considerare che:

1) Unità immobiliare residenziale, Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n.3, Piano Terra, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 371, **probabile valore di mercato pari ad € 15.000,00 (Quindicimila Euro/00);**

2) Unità immobiliare residenziale, Appartamento sito in Gela, Vicolo Ficicchia n. 4, Piano Terra – Primo –Secondo E Terzo, distinto in Catasto Foglio 255 Particella 373 Sub 1, **probabile valore di mercato pari ad € 59.500,00 (CinquantanovemilaCinquecento Euro/00);**

3) Unità immobiliare non residenziale, [REDACTED]

➤ **In conclusione si ha una stima complessiva dei beni pignorati pari ad Euro € [REDACTED];**

10. Classe Energetica

In riferimento alle unità immobiliari in questione presumibilmente non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto gli immobili sono stati realizzati precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia.

Considerati i fattori quali: la consistenza degli immobili, lo stato di conservazione e manutenzione, gli impianti tecnologici presenti, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si è potuto, dalle informazioni avute determinare la classe energetica degli immobili.

In particolare si è Redatto L'attestato di Prestazione Energetica relativo a tutto il piano terra adibito a "Negozio" [REDACTED] in riferimento allo stato di fatto in cui si sono trovati gli immobili all'atto del sopralluogo (Vedi Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente). La classe di riferimento energetica è pari a "G".

11. Conclusioni – Risposta ai Quesiti

- a) Sono stati esattamente identificati i Beni pignorati oggetti di incarico, vedi cap. 3 Ubicazione e Descrizione;
- b) E' stata verificata la proprietà del Bene in capo al debitore vedi cap.5 Provenienza e Proprietà del bene;
- c) La documentazione è stata sufficiente per un completo accertamento del mandato ricevuto;
- d) I beni oggetto di incarico risultano essere accatastati vedi cap. 4 Dati Catastali tranne per il Negozio [REDACTED] non risulta presente la planimetria catastale;
- e) Sono stati accertati le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene, vedi cap.8;
- f) Il certificato di destinazione Urbanistica non è stato acquisito in quanto non necessario;
- g) Sono state verificate per il bene oggetto di incarico le conformità tecniche-urbanistiche con i vari accertamenti e verifiche presso gli uffici competenti, vedi cap.7 Conformità urbanistica;
- h) Il Bene pignorato risulta nella disponibilità dell'Esecutato Sig. [REDACTED] Cap. 6 Stato di Possesso;
- i) Sono stati evidenziati elementi utili alla vendita e descrizione nel cap. 3 Ubicazione e descrizione;
- j) Sono stati valutati i valori dei Beni oggetto di incarico vedi cap.9 Criterio di stima e Valutazione economica;
- k) Le unità oggetto di pignoramento possono essere vendute singolarmente, a condizione dei ripristini edili da effettuare;
- l) E' stata allegata idonea documentazione fotografica vedi Report fotografico;
- m) La quota di proprietà dei debitori [REDACTED] risultano essere pari al 50%;
- n) Il Bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di persona fisica;
- o) I dati riportati nell'atto di pignoramento presente agli atti, risultano essere corretti;
- p) Si specifica la classe di riferimento sotto il profilo energetico nel cap. 10 e si allega Attestato di Certificazione Energetica.

12. Allegati

Di seguito elenco dei seguenti allegati:

- Report Fotografico;
- Visura Catastale aggiornata;
- Planimetria Catastale;
- Estratto di Mappa
- Attestato di prestazione energetica;
- Verbali delle operazioni peritali;

GELA, 25/09/2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano Candido



Report Fotografico

Figure 1- Ingresso Negozio su Corso Vitt. Emanuele

Figure 2- Interno Negozio su Corso Vitt. Emanuele

Figure 3- Interno negozio con wc a scomparsa



Figure 4- Apertura da Negozio comunicante con particella 371



Figure 5- Vano unità particella 371



Figure 6- Vano unità particella 371

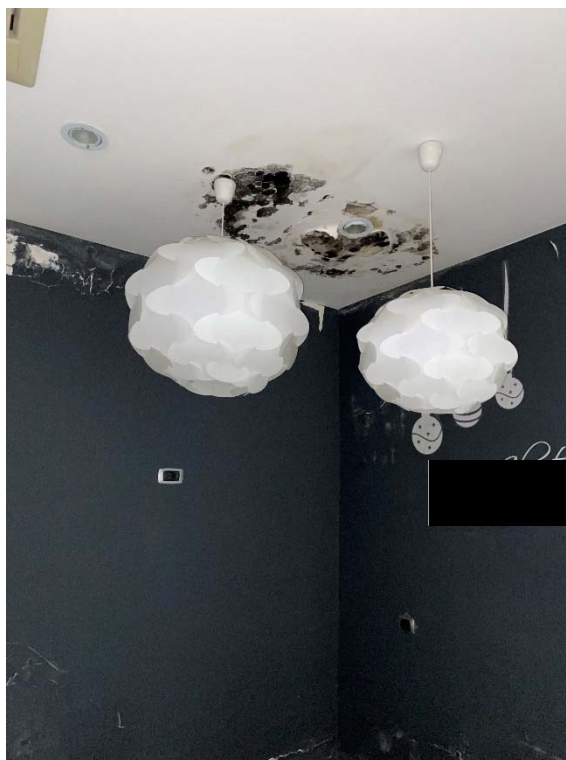


Figure 7- Vano unità particella 371 con presenza di umidità



Figure 8 – Apertura ed ingresso ad unità particella 373



Figure 9 – Vano piano terra particella 373



Figure 10 – Vano scala particella 373



Figure 11 – Vano piano primo particella 373



Figure 12 – Vano piano secondo particella 373



Figure 13 – WC piano secondo particella 373



Figure 14 – Prospetto lato Vico Ficchia particella 371



Figure 15 – Prospetto lato vico Ficchia particella 373

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2020

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di GELA (Codice: D960) Provincia di CALTANISSETTA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GELA(Codice D960) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		255	371				A/6	6	1 vani	Totale: 24 m ² Totale escluse aree scoperte**: 24 m ²	Euro 26,49 L. 51.300	VICOLO FICICCHIA n. 3 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente per 1/1 DIRETTARIO
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/2 LIVELLARIO
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/2 LIVELLARIO
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 31/05/2006 protocollo n. CL0036938 in atti dal 31/05/2006 Registrazione: Sede: CONTROLLO ESITI NOTA N.7984.1/2004 (n. 4881.1/2006)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2020

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GELA(Codice D960) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		255	373	1			A/4	2	5,5 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte**: 133 m ²	Euro 207,93	VICOLO FICICCHIA n. 4 piano: T-1-2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/05/2006 Repertorio n.: 36737 Rogante: Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5199.1/2006)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di GELA(Codice D960) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		255	370	1			C/1	3	25 m ²	Euro 510,00 L. 987.500	CORSO VITTORIO EMANUELE n. 149 piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2007 Repertorio n.: 98801 Rogante: Sede: GELA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7256.1/2007)	

Totale Generale: vani 6,5 m² 25 Rendita: Euro 744,42

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939 XVI N. 662)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2863829.

Comune *File*
Via *vico Ficicchia n.*

Ditta [REDACTED]

Supplire cognome, nome, paternità del solo unico intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

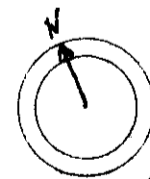
COMUNE
di *File*

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
068
2863829

p.t.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilato da [REDACTED]

Data *31/10/39*



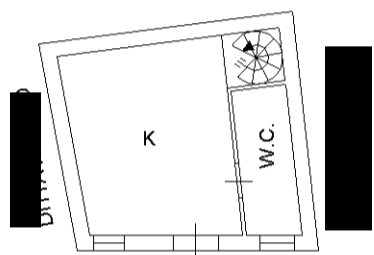
mapa 01

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

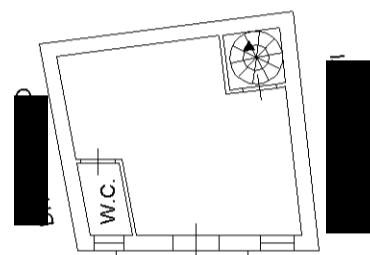
Dichiarazione protocollo n. 000114541 del 24/09/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela	
Vico Ficicchia	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 255	
Particella: 373	
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
H=3.20 Mt.



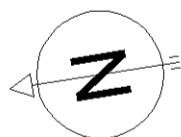
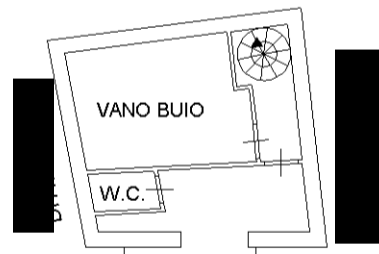
PIANTA PRIMO PIANO
H=3.00 Mt.



PIANTA SECONDO PIANO
H=2.85 Mt.



PIANTA TERZO PIANO
H=2.45 Mt.



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2020 - Comune di GELA (D960) - < Foglio: 255 - Particella: 373 - Subalterno: 1 >
VICOLO FICICCHIA n. 4 piano: T-1-2-3;

N=388



1-Dic-2016 15:30:48
 Prot. n. T245803/2016
 Scala originale: 1:500
 Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metri

Comune: GELA
 Foglio: 255

E=42100

1 Particella: 370