

LUCIO CAPIZZELLO  
INGEGNERE



Via Plinio n. 22; mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it); Pec: [lucio.capizzello@bingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@bingpec.eu); Cellulare: 3403181041;

**Tribunale di Gela**  
**Sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell'esecuzione**  
**Dott.ssa CASTELLANO Patrizia**

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. n. 01/2024 promossa

Il C.T.U.  
Ing. Lucio CAPIZZELLO



## Sommario

PREMESSA.....	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	11
ACCERTAMENTI PRELIMINARI .....	11
Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli” .....	12
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ” .....	13
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva” .....	14
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile dell’esecutato” .....	14
Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell’esecutato” .....	15
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge” .....	15
RISPOSTA AI QUESITI.....	15
QUESITO N.1 – “Identificazione del bene” .....	15
QUESITO N.2 – “Descrizione del bene” .....	16
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967” .....	17
QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia” .....	17
QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica” .....	18
QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene” .....	18
QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene” .....	19
QUESITO N.8 – “Provenienza del bene” .....	20
QUESITO N.9 – “Valutazione del bene” .....	21
QUESITO N.10 – “Vendita in unico lotto” .....	22
QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene” .....	23
QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità” .....	23
QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica” .....	23
QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene” .....	24
QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica” .....	24
ALLEGATI .....	24



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare R.G. n° 01/2024, promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.  
RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. c/

### **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 29/05/2024 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. CAPIZZELLO Lucio, con studio in Gela nella via Plinio n° 22, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° B99, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

*a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

*10) 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;*

*- alleggi 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;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello*





## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

*15) Dichiarazione di certificazione del bene.*

*- 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;*

*- 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;*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*aa) alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*bb) alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

*cc) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

*dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà*



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

*costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le “indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita;*

*ff) Inoltre l’esperto 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;*

*- 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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*

*gg) - Il giudice dell’esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l’esperto ad espletare l’incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: “Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”.*

## **ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 29/06/2024 alle ore 11:00,



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

presso il bene immobiliare per cui è causa, sito a Gela in Via Tevere n. 67, contraddistinto in catasto fabbricati al Fg. 187, particella 1578.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, dell'Avvocato COSENZA Mario Francesco Gaetano, in qualità di Custode Giudiziario e della Dott.ssa \_\_\_\_\_ nella qualità di Legale Rappresentante della \_\_\_\_\_ e parte eseguita.

Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti beni immobiliari:

1) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO TERRA, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/5) Lastrico solare

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub 3, Piano Terra.

2) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO TERRA, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi, Botteghe

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub 6, Piano Terra.

3) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO PRIMO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (F/5) Lastrico solare

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub 10, Piano Primo.

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO TERRA, GELA;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/2) Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub 22, Piano Terra.

- 5) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO QUINTO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A/2) Abitazione di tipo civile

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 29, Piano Quinto;

- 6) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 41, Piano Seminterrato;

- 7) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 42, Piano Seminterrato;

- 8) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 49, Piano Seminterrato;

- 9) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse



Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 51, Piano Seminterrato;

10) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 53, Piano Seminterrato;

11) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 54, Piano Seminterrato;

12) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 55, Piano Seminterrato;

13) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 56, Piano Seminterrato;

14) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 57, Piano Seminterrato;

15) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO TERRA, GELA;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 64, Piano Terra;

16) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA RECANATI S.N.C. – PIANO SEMINTERRATO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 65, Piano Seminterrato;

17) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TICINO S.N.C. – PIANO TERRA, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/1) Negozi, Botteghe

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 69, Piano Terra;

18) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO QUINTO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A/10) Uffici e Studi privati

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 75, Piano Quinto;

19) **IMMOBILE:** Indirizzo – VIA TEVERE N. 67 – PIANO PRIMO, GELA;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (D/4) Case di cura e Ospedali

Dati Catastali: Foglio: 187 Particella: 1578 Sub. 76, Piano Primo;



## ACCERTAMENTI PRELIMINARI

### Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro la Società denominata

SRL

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2024** - Registro Particolare 1009 Registro Generale

1223 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1259/2023 del

18/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENT

IMMOBILI

Immobili siti in Gela (CL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico.

### Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico”

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 75**: categoria A/10.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 69**: categoria C/1.





INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 3:** categoria F/5.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 6:** categoria C/1.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 10:** categoria F/5.

INTESTATO a ;

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 22:** categoria C/2.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 29:** categoria A/2.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 41:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 42:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 49:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 51:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 53:** categoria C/6.

INTESTATO a



- **Foglio 187 particella 1578 sub. 54:** categoria C/6.

INTESTATO a: ;

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 55:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 42:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 56:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 57:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 59:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 64:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 65:** categoria C/6.

INTESTATO a:

- **Foglio 187 particella 1578 sub. 76:** categoria D/4.

INTESTATO a:

**Si evidenzia, che i beni contraddistinti in catasto fabbricati nel Comune di Gela al foglio 187**

**particelle 1578 sub 75, sub 69, sub 3, sub 6, sub 10, sub 22, sub 29, sub 41, sub 42, sub 49, sub**



**51, sub 53, sub 54, sub 55, sub 42, sub 56, sub 57, sub 59, sub 64, sub 65, sub. 76, risultano intestati alla**

**Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”**

Dalla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. TROTTA Antonio, notaio in Pavia – Vigevano, si rilevano le seguenti provenienze, a favore della Società s.r.l., c.f. , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Gela:

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5) Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 3;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 6;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5) Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 10;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2) Magazzini e locali di deposito, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 22;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/2) Abitazione di tipo civile, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 29;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 41;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 42;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 49;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 51;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 53;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 54;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 55;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 56

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 57;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 59;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,  
scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 64;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 65;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TICINO, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 69;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/10) Uffici e studi privati, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 75;

**IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D/4) Case di cura e ospedali con fini di lucro, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 76.

### CERTIFICA CHE

- Alla società esecutata S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Gela Foglio 187 Particella 1578 Sub. 3, Sub. 6, Sub. 10, Sub. 22, Sub. 29, Sub. 41, Sub. 42, Sub. 49, Sub. 51, Sub. 53, Sub. 54, Sub. 55, Sub. 56, Sub. 57, Sub. 59, Sub. 64, Sub. 65, Sub. 69, Sub. 75, Sub. 76, è pervenuta in virtù di atto tra vivi del 06/05/1976 registrato al n. 1364 omologato dal Tribunale di Agrigento in data 22/06/1976 e depositato presso la competente cancelleria in data 20/09/1976 e trascritto il 17/07/1981 ai n.ri 7636/6401 Notaio GIOVANNI IUDICE Sede CANICATTI (AG) da potere di S.P.A. Sede CANICATTI' (AG).

- A SOCIETA' S.P.A., sede Canicattì (AG) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Cristofaro Seca da Gela, in data 05/12/1955 rep. N. non indicato e trascritto il 06/12/1955 ai n.ri. 11149/15725 da potere di FU nata a Gela ed in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio



Cristofaro Seca da Gela, in data 14/11/1954 rep. N. non indicato e trascritto il 23/11/1954 ai n.ri. 17090/15897 da potere di

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE NN 10558/1868 del 30/07/2010 nascente da IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO concesso con atto ai rogiti del notaio BARTOLI Andrea, in data 22/07/2010 rep.n. 10177/4888 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 (domicilio presso Torino Piazza San Carlo n. 156) contro  
  
importo capitale euro 2.800.000,00, importo totale euro 5.600.000,00 durata anni 15. Annotazione n. 320 del 27/05/2019 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).
- TRASCRIZIONE NN. 1223/1009 del 29/01/2024 nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da U.N.E.P. del Tribunale di Gela in data 18/12/2023 Numero di repertorio 1259/2023 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede Torino (TO) Codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto presso  
  
Avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Sede  
  
Gela (CL) Codice fiscale \_\_\_\_\_ . Grava su Gela Foglio 187 Particella 1578 Sub. 3, Sub. 6, Sub. 10, Sub. 22, Sub. 29, Sub. 41, Sub. 42, Sub. 49, Sub. 51, Sub. 53, Sub. 54, Sub. 55, Sub. 56, Sub. 57, Sub. 59, Sub. 64, Sub. 65, Sub. 69, Sub. 75, Sub. 76.

**Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”**



Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà degli esecutati relativamente al bene pignorato, si precisa che:

- Signor \_\_\_\_\_ Stato \_\_\_\_\_

Civile: Coniugato;

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

**Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell'esecutato”**

Dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Gela (CL) al \_\_\_\_\_ anno 2002 risulta che il giorno 05 del mese di Giugno dell'anno 1992 hanno contratto matrimonio in

il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_

a Gela (CL), in separazione legale dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

**Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”**

Come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, i coniugi Signor \_\_\_\_\_

e Sig.ra \_\_\_\_\_ hanno scelto il regime di separazione dei

beni pertanto non è necessario notificare al coniuge l'atto di pignoramento.



## RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal Sig. Giudice per singolo bene.

### QUESITO N.1 – “Identificazione del bene”

Gli immobili oggetto della presente consulenza estimativa fanno parte di un complesso immobiliare facenti parte di un fabbricato adibito ad uso residenziale, commerciale, uffici e case di cura e/o ospedali, situato nel Comune di Gela (CL), nella Via Tevere n. 67.

Il bene immobiliare è identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela nel seguente modo:

**1) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 3;

**2) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1)

Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 6;

**3) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 10;

**4) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2)

Magazzini e locali di deposito, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 22;

**5) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/2)

Abitazione di tipo civile, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 29;

**6) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 41;





## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

7) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 42;

8) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 49;

9) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 51;

10) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 53;

11) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 54;

12) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 55;

13) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 56

14) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 57;

15) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 59;

16) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 64;



**17) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 65;

**18) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TICINO, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 69;

**19) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/10) Uffici e studi privati, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 75;

**20) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D/4) Case di cura e ospedali con fini di lucro, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 76

### **QUESITO N.2 – “Descrizione del bene”**

Il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è costituito da più unità abitative/commerciali facenti parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra.

Tale raggruppamento immobiliare è composto da:

- Una “casa di cura – residenza per anziani” posta a piano primo con ingresso sulla Via Tevere n. 67.

L’immobile ha una consistenza di mq 602 ed ad oggi risulta in affitto per conto di una società che svolge attività di “casa di riposo per anziani”. L’immobile si trova in ottimo stato, è ben rifinito e realizzato ai fini dello svolgimento dell’attività citata in precedenza. E’ suddiviso in N. 10 camere da letto alle quali sono associati n. 10 bagni, vi sono n. 3 stanze dove vengono svolte attività ricreative, pranzo/soggiorno, vi è una cucina, una stanza adibita ad infermeria, una lavanderia e n. 2



spogliatoi comprensivi di w.c. Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sottotraccia, la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti rifinite e tinteggiate con idropittura tranne quelle dei sanitari le quali sono rifinite con piastrelle;

- N. 2 lastrici solari posti uno a piano terra avente consistenza di mq 38 ed uno a piano primo avente consistenza di mq 110, entrambi sono rifiniti e piastrellati con idoneo materiale per esterno;

- N. 12 posti auto coperti localizzati all'interno del seminterrato del fabbricato avente diverse dimensioni. Vi sono n. 5 posti auto avente dimensioni di mq 13, n. 3 posti auto aventi dimensioni di mq. 9, n. 1 posto auto avente dimensione di mq. 11, n. 1 posto auto avente dimensione di mq 12, n. 1 posto auto avente dimensione di mq 15, n. 1 posto auto avente dimensione di mq 17. Tutti i posti auto sono di pertinenza dei locali facenti parte del complesso immobiliare;

- Attività commerciale posta a piano terra con ingresso sulla Via Tevere avente consistenza in mq 161, ad oggi è in disuso, si trova in buone condizioni, il pavimento è stato realizzato con gres porcellanato, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sottotraccia, le pareti rifinite e tinteggiate con idropittura. Ad oggi è unificata con un'altra attività commerciale per via della mancata realizzazione di una parete divisoria necessaria per la delimitazione delle stesse come da progetto approvato e di conseguenza le rende difforme alle autorizzazioni rilasciate in precedenza (N.B. per rendere conformi al progetto approvato basterebbe realizzare una parete divisoria per delimitare i due ambienti).

- Attività commerciale posta a piano terra con ingresso in Via Ticino avente consistenza in mq 73, ad oggi è in disuso, si trova in buone condizioni, il pavimento è stato realizzato con gres porcellanato, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sottotraccia, le pareti rifinite e tinteggiate con



idropittura. Risulta difforme da progetto approvato in quanto per lo stesso motivo della precedente non è stata realizzata una parete divisoria che permette appunto la delimitazione degli stessi.

- Locale deposito posto a piano terra con ingresso sulla Via Recanati avente consistenza di mq 73.

Vi si accede tramite un porta, all'interno si trova allo stato rustico, non vi è alcuna pavimentazione e le pareti sono state rifinite solamente con intonaco a base di malta cementizia.

- Locale Ufficio posto al piano quinto con ingresso sulla Via Tevere n. 67 avente consistenza in mq 180. L'immobile ad oggi risulta in affitto per conto di un'agenzia di banca, si trova in ottimo stato, risulta ben rifinito, le pareti divisorie delle varie stanze sono state realizzate in parte in muratura ed in parte con grandi vetrate. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sotto traccia e le pareti sono tutte ben rifinite e tinteggiate con idropittura, tranne quelle dei sanitari che sono piastrellate.

- Appartamento posto al piano quinto con ingresso sulla Via Tevere n. 67 avente consistenza di mq 212 incluse le aree scoperte. L'immobile ad oggi risulta in affitto per conto di una società che all'interno vi svolge attività di ufficio. L'immobile si trova in ottimo stato, è ben rifinito, le pareti sono state realizzate con mattoni forati e malta cementizia, rifinite e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti sotto traccia. La terrazza limitrofa è ben rifinita e realizzata con piastrelle per esterno. L'appartamento al suo interno risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni differente da quella riportata nel progetto approvato e di conseguenza risulta difforme.

La struttura dell'intero fabbricato è stata realizzata in cemento armato, è antisismica e dall'esterno si presenta in ottime condizioni. Il prospetto anch'esso si presenta in ottime condizioni così come si



può verificare dalla documentazione allegata alla presente.

Si allega documentazione fotografica del bene.

**QUESITO N.3 –“Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”**

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Gela, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, sito in Via Tevere nel Comune di Gela, risulta realizzato nell’anno 2007 con successive modifiche autorizzate nel corso degli anni.

**QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”**

Da una attenta analisi della documentazione presente all’ufficio Urbanistica del Comune di Gela, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa è stato realizzato con concessione edilizia n. 96, provvedimento n. 645 del 12/06/2007. Successivamente, nel corso degli anni, sono state autorizzate diversi provvedimenti per modifiche apportate all’immobile oggetto della presente.

Provvedimento n. 41/2012, pratica 77/2012;

S.C.I.A. n. 5270 del 31/05/2019, pratica edilizia n. EDI/291/2019;

Provvedimento unico n. 09 del 31/01/2020.

Si allegano copie dei provvedimenti.

**QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”**

Non necessario ai fini della stipula di un atto di compravendita



**QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”**

Come si evince dalle visure catastali riportate in allegato, i beni immobili oggetto di pignoramento sono identificate catastalmente come segue:

**1) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 3;

**2) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1)

Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 6;

**3) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 10;

**4) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2)

Magazzini e locali di deposito, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 22;

**5) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/2)

Abitazione di tipo civile, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 29;

**6) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 41;

**7) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 42;

**8) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 49;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

**9) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 51;

**10) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 53;

**11) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 54;

**12) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 55;

**13) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 56

**14) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 57;

**15) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 59;

**16) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 64;

**17) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 65;

**18) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TICINO, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 69;



**19) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/10)

Uffici e studi privati, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 75;

**20) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D/4)

Case di cura e ospedali con fini di lucro, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 76.

### **QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”**

La quota di possesso della parte degli esecutati sul bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell’Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura catastale), è la seguente:

**1) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 3;

**2) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1)

Negozi e Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 6;

**3) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (F/5)

Lastrico solare, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 10;

**4) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/2)

Magazzini e locali di deposito, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 22;

**5) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/2)

Abitazione di tipo civile, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 29;





## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

- 6) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 41;
- 7) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 42;
- 8) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 49;
- 9) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 51;
- 10) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 53;
- 11) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 54;
- 12) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 55;
- 13) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 56;
- 14) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 57;
- 15) **IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 59;



**16) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 64;

**17) IMMOBILE** Indirizzo: VIA RECANATI, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/6) Stalle,

scuderie, rimesse, autorimesse, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 65;

**18) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TICINO, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (C/1) Negozi e

Botteghe, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 69;

**19) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (A/10)

Uffici e studi privati, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 75;

**20) IMMOBILE** Indirizzo: VIA TEVERE N. 67, Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D/4)

Case di cura e ospedali con fini di lucro, Dati Catastali: Foglio: 187 particella 1578 sub 76.

- proprietà – quota 1/1.

### **QUESITO N.8 – “Provenienza del bene”**

I beni oggetto di perizia sono pervenuti alla Società \_\_\_\_\_ per l'intera

proprietà nel seguente modo:

La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Gela Foglio 187 Particella 1578 Sub. 3,

Sub. 6, Sub. 10, Sub. 22, Sub. 29, Sub. 41, Sub. 42, Sub. 49, Sub. 51, Sub. 53, Sub. 54, Sub. 55, Sub.

56, Sub. 57, Sub. 59, Sub. 64, Sub. 65, Sub. 69, Sub. 75, Sub. 76 è pervenuta in virtù di atto tra vivi

– modifica denominazione o ragione sociale con verbale del notaio Giovanni IUDICE da Canicattì

in data 06/05/1976 registrato al n. 1364 omologato dal Tribunale di Agrigento in data 22/06/1976 e



depositato presso la competente cancelleria in data 20/09/1976 e trascritto il 17/07/1981 ai n.ri 76366401 da potere di sede Canicatti.

**QUESITO N.9 – “Valutazione del bene”**

Il bene è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima è stata eseguita in funzione della zona in cui si trova l'attività produttiva, dallo stato di conservazione del bene e dalla prospettiva di utilizzo del bene ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati ad uso produttivo dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di attività aventi caratteristiche analoghe a quelli del bene oggetto di stima. Per le considerazioni sopra descritte sono stati determinati i seguenti valori unitari che moltiplicati per i rispettivi mq ci hanno dato i seguenti risultati:

Foglio	Part.	Subalterni	Sup. in mq	Valore stimato €/m <sup>2</sup>	Valore di mercato €
187	1578	29	212 mq	€ 900,00	€ 190.800,00
187	1578	75	180 mq	€ 900,00	€ 172.500,00
187	1578	69	82 mq	€ 1200,00	€ 98.400,00
187	1578	6	184 mq	€ 1200,00	€ 220.800,00



## STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. **CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

187	1578	22	81 mq	€ 419,00	€ 34.000,00
187	1578	76	602 mq	€ 988,00	€ 594.800,00
187	1578	33	38 mq	€ 39,50	€ 1500,00
187	1578	10	110 mq	€ 39,50	€ 8.800,00
187	1578	41-42-49-51- 53-54-55-56- 57-59-64-65	147 mq	€ 300,00	€ 43.900,00
<b>Valore di mercato totale: € 1.365.500,00</b>					

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di perizia è di **Euro 1.365.500,00** (Euro Unmilionetrecentosessantacinquemilacinquecento/00). Il trasferimento dell'immobile è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone giuridiche.

### **QUESITO N.10 – “Vendita in più lotti”**

Per il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita in più lotti così come meglio identificati in seguito.

In particolare, per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

- **LOTTO 1:** Appartamento posto al piano quinto comprensivo di n. 2 posti auto situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 29, cat. A/2, sub. 49 e sub. 65 cat. C/6.**

**Valore di mercato totale: € 196.800,00.**



- **LOTTO 2:** Locale Uffici posto al piano quinto comprensivo di n. 3 posti auto situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 75, cat. A/10, sub. 41, sub. 42 e sub. 59 cat. C/6.**

**Valore di mercato totale: € 172.500,00.**

- **LOTTO 3:** N. 2 Attività commerciali poste al piano terra, limitrofe, con annesso locale deposito posto a piano terra con ingresso sulla Via Recanati, lastrico solare posto al piano terra, comprensive di n. 2 posti auto situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 69 e sub. 6 cat. C/1, sub. 22 cat. C/2, sub. 51 e sub. 53 cat. C/6, sub. 3 cat. F/5.**

**Valore di mercato totale: € 362.500,00.**

- **LOTTO 4:** Locale adibito a “Residenza per anziani – casa di cura” posta al piano primo comprensiva di n. 5 posti auto situati nel piano seminterrato e di un lastrico solare posto al piano primo, facenti parte dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 76, cat. D/4, sub. 54, sub. 55, sub. 56, sub. 57 e sub. 64 cat. C/6, sub. 10 cat. F/5.**

**Valore di mercato totale: € 623.200,00.**

**QUESITO N.11 – “Stato di possesso del bene”**



I beni oggetto di pignoramento risultano in parte in possesso di terze Società così come specificato in seguito:

- Locale Uffici posto al piano quinto censito in catasto al Foglio 187 Particella 1578 sub. 75 risulta in possesso dei Sig.ri \_\_\_\_\_ così come da contratto di locazione commerciale redatto in data 17/05/2019 ed allegato alla presente;
- Appartamento posto al piano quinto censito in catasto al Foglio 187 Particella 1578 sub. 29 risulta in possesso della Società \_\_\_\_\_ così come da contratto di locazione di immobile ad uso ufficio registrato in data 02/11/2016 ed allegato alla presente;
- Locale adibito a Casa di Cura – Residenza per anziani posto al piano primo censito in catasto al Foglio 187 Particella 1578 sub. 76 risulta in possesso della Società \_\_\_\_\_ S.R.L. così come da contratto di locazione per immobile ad uso diverso da abitazione redatto in data 08/02/2019 e successivo contratto di sublocazione di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione verso la società \_\_\_\_\_ registrato in data 15/09/2022 ed allegati alla presente.

I restanti beni oggetto di pignoramento sono in possesso della Società \_\_\_\_\_ momentaneamente in disuso.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, i beni in esame risultano acquisiti anteriormente rispetto alla trascrizione del



pignoramento.

**QUESITO N.12 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”**

A seguito di una serie di controlli effettuati presso la ripartizione urbanistica del Comune di Gela e dalla consultazione del P.R.G. comunale, si rileva che i beni oggetto di pignoramento non risultano soggetti a procedure di esproprio per pubblica utilità.

**QUESITO N.13 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”**

Alla presente si allega una congrua documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento, le planimetrie catastali e i relativi estratti di mappa.

**QUESITO N.14 – “Elementi utili per la vendita del bene”**

Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato:

- **1) IMMOBILI:** Appartamento posto al piano quinto, adibito a “locale uffici”, avente consistenza di mq 212, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187**, **particella 1578 sub 29, cat. A/2.**



N. 2 posti auto di mq 9 e 11, situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578, sub. 49 e sub. 65 cat. C/6.**

**N.B.:** L'appartamento identificato in catasto al **Foglio 187 Particella 1578 sub. 29**, da sopralluogo effettuato si è accertato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, per tale motivo ai fini di una futura vendita bisognerà rendere conforme l'immobile suddetto. Per renderlo conforme bisogna presentare al Comune di Gela una pratica edilizia in “sanatoria amministrativa”, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi, sanando le difformità. I costi per la presentazione di tale pratica (spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni), si possono identificare nella somma totale di € 3.500,00 circa.

- **2) IMMOBILI:** Immobile adibito a “locale uffici” posto al piano quinto avente consistenza di mq 180, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 75, cat. A/10.**

N. 3 posti auto di mq 13, 13 e 9, situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578, sub. 41, sub. 42 e sub. 59 cat. C/6.**

- **3) IMMOBILI:** Immobile adibito ad “attività commerciale” posto al piano terra avente consistenza di mq 82, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela





nella **Via Ticino s.n.c.**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 69, cat. C/1.**

Immobile adibito ad “attività commerciale” posto al piano terra avente consistenza di mq 184, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 6, cat. C/1.**

Immobile adibito a “deposito” posto al piano terra avente consistenza di mq 81, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Recanati s.n.c.**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 22, cat. C/2.**

N. 2 posti auto di mq 13 e 13, situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578, sub. 51 e sub. 53 cat. C/6.**

Lastrico solare posto al piano terra avente consistenza di mq 38, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 3, cat. F/5.**

**N.B.: Le due attività commerciali poste a piano terra identificate in catasto al Foglio 187 Particella 1578 sub. 69 e sub. 6, da sopralluogo effettuato si è accertato che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, in quanto è stato accertato che la parete divisoria dei due ambienti non è stata realizzata, per tale motivo ai fini di**



una futura vendita bisognerà rendere conforme gli immobili suddetti. Per renderlo conforme bisogna presentare al Comune di Gela una pratica edilizia in “sanatoria amministrativa, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi, sanando le difformità.

Anche il vano deposito posto a Piano Terra che dà sulla Via Recanati presenta delle difformità, precisamente la porta d’ingresso risulta collocata diversamente da progetto e vi è anche una diversa distribuzione degli spazi interni diversa come da progetto.

I costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria amministrativa (spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni), si possono identificare nella somma totale di € 3.500,00.

- **4) IMMOBILI:** Immobile adibito a “Residenza – case di cura - ospedale” posto al piano primo avente consistenza di mq 602, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 76, cat. D/4.**

N. 5 posti auto di mq 13, 17, 15, 9, 12, situati nel piano seminterrato dello stesso fabbricato sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578, sub. 54, sub. 55, sub. 56, sub. 57 e sub. 64 cat. C/6.**

Lastrico solare posto al piano primo avente consistenza di mq 110, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra sito in Gela nella **Via Tevere n. 67**, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al **foglio 187, particella 1578 sub 10, cat. F/5.**



**N.B.: I costi per poter sanare le difformità riscontrate possono essere dimezzati presentando un'unica pratica edilizia di sanatoria amministrativa per tutte le difformità constatate.**

**QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”**

Nei beni oggetto di pignoramento, risulta necessario provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica, ma per redigere la stessa è **necessario** che gli impianti termici degli immobili posseggano i “libretti d’impianto” in quanto, le due unità abitative sono dotate di impianti di climatizzazione estiva ed invernale ma non dotate dello stesso. Relativamente agli immobili posti al piano primo (foglio 187 Particella 1578 sub. 76) e quinto (foglio 187 Particella 1578 sub. 29 e 75), gli stessi non sono in possesso del suddetto libretto e per tale motivo il sottoscritto non può redigere l’Attestazione di prestazione Energetica. Per la restante parte degli immobili è possibile redigere le Attestazioni di prestazione energetica. **Al fine di una futura vendita, è necessario far redigere da un installatore autorizzato il suddetto libretto d’impianto e caricare lo stesso al catasto degli impianti termici.**

Il sottoscritto, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto dal Sig. Giudice e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

**ALLEGATI**

In allegato:

- Verbale di inizio delle operazioni peritali;



## **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. CAPIZZELLO Lucio**

Via Plinio n. 22 – 93012, Gela (CL)

Tel: 340.3181041 e-mail: [luciocapizzello@libero.it](mailto:luciocapizzello@libero.it) pec: [lucio.capizzello@ingpec.eu](mailto:lucio.capizzello@ingpec.eu)

- Ricevute di avvenuta consegna relativa alla trasmissione tramite posta certificata della comunicazione di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- Provvedimenti autorizzativi;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie;
- Dichiarazione destinazione d'uso dell'immobile;
- Estratto dell'atto di matrimonio;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- Relazione ex art. 567 cpc redatta dal notaio Dottor Antonio TROTTA;
- Documentazione fotografica;
- Attestazioni di prestazioni energetiche;
- Elenco delle ispezione ipotecarie.

Gela li, 10/09/2024

**IL C.T.U.**

**Dott. ing. Lucio CAPIZZELLO**

