



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459

e-mail: emanuraniolo@gmail.com

pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile- ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. n° 210/1991, promossa da

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Raniolo





Sommario

PREMESSA	2
ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	10
ACCERTAMENTI PRELIMINARI.....	13
Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”	13
Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”	22
Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”	25
Lettera d) – e) – “Certificato di Stato Civile degli esecutati”	25
Lettera f) – “Certificato di matrimonio dell’esecutato”	25
Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”	26
RISPOSTA AI QUESITI.....	26
QUESITO N.1 – “Identificazione dei beni”	26
QUESITO N.2 – “Descrizione dei beni”	28
QUESITO N.3 – “Data di inizio della costruzione se iniziate anteriormente al 2 settembre 1967”	29
QUESITO N.4 – “Estremi della licenza o della concessione edilizia”	29
QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”	29
QUESITO N.6 – “Identificazione catastale del bene”	30
QUESITO N.7 – “Quota di possesso del bene”	32
QUESITO N.8 – “Valutazione del bene”	34
QUESITO N.9 – “Vendita in unico lotto”	35
QUESITO N.10 – “Stato di possesso del bene”	37
QUESITO N.11 – “Accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”	37
QUESITO N.12 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”	37
QUESITO N.13 – “Elementi utili per la vendita del bene”	38
QUESITO N.15 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”	39





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

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

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. n° 210/1991, promoss

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano all'udienza del 20/10/2022 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. Ing. Emanuele Raniolo, con studio in Gela nella via G. Rossini n° 43, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 1313, 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 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.

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.





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

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.*

h)

i) *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

j) **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;*

k) **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*

l) **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;*





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

m) 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;

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

o) 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 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;





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

p) 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 quotain 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;*

q) 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;*

r) 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 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;*





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

s) 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;

t) 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 fabbrica;

u) **II)** 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 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





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

x) 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.

y) 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;

z) 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;

aa) alleghi 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;





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

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 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;





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

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 21/06/2023 alle ore 15:30, presso i beni immobiliari oggetto di causa, iniziando dal bene sito a Gela in via di Stefano, contraddistinto in catasto fabbricati al fg. 185, particella 90 , sub 1 e sub. 2 quest'ultimo con ingresso in via Cosentino. Successivamente in data 22/06/2023 alle ore 18:45 mi sono recato nel Comune di Riesi in Via Imbriani n. 4 per il sopralluogo dei beni pignorati. Entrambi i sopralluoghi si sono svolti alla presenza del CTU e dell'avvocato Giuseppe Cannarozzo in qualità di custode giudiziario dei beni. Durante il primo sopralluogo, svolto presso il bene sito in via Di Stefano e via Cosentino, non si è avuta la possibilità di accedere all'interno degli immobili e visionare lo stato dei luoghi, in quanto il custode giudiziario non era in possesso delle chiavi di accesso alle varie unità immobiliari. Si è





proceduto con il sopralluogo presso gli altri beni oggetto di causa sulla scorta della documentazione catastale, rilievi fotografici e metrici, e le risultanze sono state annotate nel verbale di inizio delle operazioni peritali allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti beni immobiliari:

- 1) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/1) Negozi e botteghe Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 10

- 2) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/5) Abitazioni di tipo ultrapopolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 4.

- 3) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/4) Abitazioni di tipo popolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 5.

- 4) **IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: Fabbricato Diruto Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 23.

- 5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Orto - Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 151.

- 6) **TERRENO:** Indirizzo – S.S. 117 bis , NISCEMI Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 2

Particella: 161.





7) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 124.

8) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 125.

9) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 770.

10) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 89.

11) **TERRENO:** GELA Tipo Catasto: Terreni. Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali:

Sez: Foglio: 146 Particella: 1122.

12) **TERRENO:** GELA Tipo Catasto: Terreni. Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali:

Sez: Foglio: 146 Particella: 1198.

13) **TERRENO:** GELA Tipo Catasto: Terreni. Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali:

Sez: Foglio: 175 Particella: 667.

14) **TERRENO:** GELA Tipo Catasto: Terreni. Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali:

Sez: Foglio: 176 Particella: 75.

15) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Di Stefano n.25 , GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/6) Tipo abitativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 185





16) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Cosentino n.8 , GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/6) Tipo abitativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 185

Particella: 90 Sub. 2.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Lettera a) – “Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate dei beni, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro, i sig.ri

[Redacted]

[Redacted]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1981 - Registro Particolare 583 Registro Generale 12788

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 948 del 14/11/2001

*** NOTA ANNOTATA

RIFERIMENTO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/1981 - Registro Particolare 585 Registro Generale 12515

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine





Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 936 del 08/11/2001

*** NOTA ANNOTATA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/1981 - Registro Particolare 584 Registro Generale 12814

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/1981 - Registro Particolare 586 Registro Generale 12816

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 935 del 08/11/2001

*** NOTA ANNOTATA

RIFERIMENTO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/1981 - Registro Particolare 10947 Registro Generale 12853

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/1984 - Registro Particolare 11144 Registro Generale 12846

Pubblico ufficiale ESATTORIA COMUNALE Repertorio 0 del 12/10/1984

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/1985 - Registro Particolare 8338 Registro Generale 9654

Pubblico ufficiale ROMANO VINCENZO Repertorio 0 del 03/09/1985





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6189 del 18/06/2010

*** NOTA ANNOTATA

2. Trascrizione n. 6357 del 24/06/2010

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/1988 - Registro Particolare 3936 Registro Generale 4677

Pubblico ufficiale CRICCHIO VINCENZO Repertorio 0 del 20/04/1988

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Nota disponibile in formato immagine

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/1988 - Registro Particolare 986 Registro Generale 15211

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/1995 - Registro Particolare 10542 Registro Generale 12577

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/1997 - Registro Particolare 4809 Registro Generale 5722

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1399 del 11/06/1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2001 - Registro Particolare 935 Registro Generale 12487

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2111981 del 21/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL)





SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 586 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 809 del 05/11/2021

13. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2001 - Registro Particolare 936 Registro Generale 12488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 211181 del 21/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 585 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 149 del 22/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 451 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2001 - Registro Particolare 948 Registro Generale 12751

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2476 del 20/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 583 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 450 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 736 del 12/10/2021

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 6189 Registro Generale 8705





Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8338 del 03/09/1985

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8338 del 1985

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 245 del 12/04/2016 (CANCELLAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 449 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2010 - Registro Particolare 6357 Registro Generale 8924

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8338 del 05/09/1985

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8338 del 1985

17. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2021 - Registro Particolare 736 Registro Generale 10272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2476 del 20/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 948 del 2001

18. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2021 - Registro Particolare 809 Registro Generale 11360

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2111981 del 21/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)





SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 935 del 2001



1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1981 - Registro Particolare 583 Registro Generale 12788

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 948 del 14/11/2001

*** NOTA ANNOTATA

RIFERIMENTO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/1981 - Registro Particolare 585 Registro Generale 12515

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 936 del 08/11/2001

*** NOTA ANNOTATA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/1981 - Registro Particolare 586 Registro Generale 12816

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BUTERA(CL), GELA(CL), NISCEMI(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE





Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 935 del 08/11/2001

*** NOTA DAINNOTATA

RIFERIMENTO

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/1981 - Registro Particolare 10947 Registro Generale 12853

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

Nota disponibile in formato immagine

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/1984 - Registro Particolare 88 Registro Generale 888888

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/1984 - Registro Particolare 272 Registro Generale 5264

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/1984 - Registro Particolare 9278 Registro Generale 10745

Pubblico ufficiale CONCESSIONARIO SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 0 del 24/08/1984

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/1984 - Registro Particolare 11092 Registro Generale 12781

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 14/09/1984

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato immagine

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/1984 - Registro Particolare 11144 Registro Generale 12846

Pubblico ufficiale ESATTORIA COMUNALE Repertorio 0 del 12/10/1984





ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/1985 - Registro Particolare 8338 Registro Generale 9654

Pubblico ufficiale ROMANO VINCENZO Repertorio 0 del 03/09/1985

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6189 del 18/06/2010

*** NOTA ANNOTATA

2. Trascrizione n. 6357 del 24/06/2010

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/1987 - Registro Particolare 11767 Registro Generale 14220

Pubblico ufficiale PREFETTO Repertorio 0 del 08/05/1987

ATTO AMMINISTRATIVO - OCCUPAZIONE IMMEDIATA DEI FONDI

Nota disponibile in formato immagine

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2001 - Registro Particolare 935 Registro Generale 12487

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2111981 del 21/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 586 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 452 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 809 del 05/11/2021

13. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2001 - Registro Particolare 936 Registro Generale 12488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 211181 del 21/11/1981





IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 585 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 149 del 22/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 451 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2001 - Registro Particolare 948 Registro Generale 12751

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2476 del 20/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 583 del 1981

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 450 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 736 del 12/10/2021
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 6189 Registro Generale 8705

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8338 del 03/09/1985

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8338 del 1985

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 245 del 12/04/2016 (CANCELLAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 449 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)





119. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2010 - Registro Particolare 6357 Registro Generale 8924

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8338 del 05/09/1985

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8338 del 1985

16. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2021 - Registro Particolare 736 Registro Generale 10272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2476 del 20/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 948 del 2001

17. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2021 - Registro Particolare 809 Registro Generale 11360

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2111981 del 21/11/1981

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RIESI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 935 del 2001.



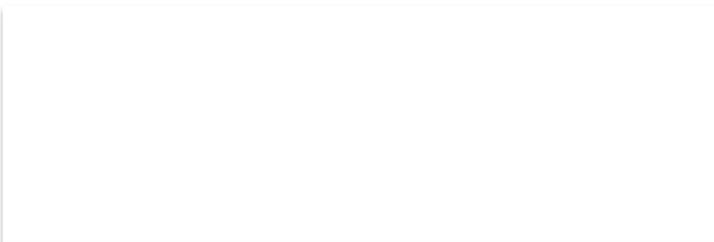


Lettera b) – “Estratto catastale attuale e storico ”

Dagli estratti catastali riportati in allegato si evince quanto segue:

Comune di Riesi

Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 10: categoria C/1 di classe 3 superficie 74 m²



Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 4: categoria A/5 di classe 5 superficie 34 m²



Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 5: categoria A/4 di classe 2 superficie 34 m²



Comune di Niscemi

Foglio: 2 Particella: 161 : Seminativo 43.840 m²



Comune di Gela

Foglio: 44 Particella: 151 : Orto superficie 30.870 m² Seminativo 3070 m²



Foglio: 44 Particella: 23 Fabbricato Diruto 140 m²





Foglio: 47 Particella: 124: seminativo superficie 6937 m²

Foglio: 47 Particella: 125: seminativo superficie 1360 m²

Foglio: 142 Particella: 89: seminativo irriguo 02 1720 m²

Foglio: 142 Particella: 770: seminativo irriguo 02 305 m²

Si evidenzia, dalle visure catastali riportate in allegato, quanto segue:

- Il bene contraddistinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 146 particelle 1122, risulta in _____
- Il bene contraddistinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 146 particelle 1198, risulta intestato a _____

Rocco.

- Il bene contraddistinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 175 particelle 667, risulta intestat _____
- Il bene contraddistinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio 175 particelle 75, r _____

Inoltre dopo un accurata ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Gela si è potuto





constatare che il terreno di via del Sarto Andrea, meglio distinto al catasto terreni al foglio 142 particella 89, risulta una via pubblica (Viabilità di progetto indicativa nelle pianificazione attuative).

Lettera c) – “Certificazione notarile sostitutiva”

Dalla documentazione presente nei fascicoli cartacei non è presente nessuna certificazione notarile per i beni pignorati oggetto di perizia.

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

Ai fini della determinazione e della verifica delle quote di proprietà degli esecutati relativamente ai beni pignorati, si precisa che:

-
-

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 n. 386 P.2 S. A anno 1951 risulta che il giorno 27 del mese di Dicembre dell’anno 1951 hanno contratto matrimonio in Caltanissetta (CL)





26/05/1932 a Gela (CL), in comunione legale dei beni. Inoltre si comunica che entrambi gli esecutati sono deceduti.

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

Lettera g) – “Notifica del pignoramento al coniuge”

Come si evince dall'assenza di annotazioni riportate nell'atto di matrimonio, i coniugi

hanno scelto il regime di comunione dei beni.

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

RISPOSTA AI QUESITI

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

QUESITO N.1 – “Identificazione dei beni”

Gli immobili oggetto della presente consulenza estimativa sono collocati in diverse zone del territorio di Gela, Riesi e Niscemi.

I beni immobiliari sono identificati in catasto fabbricati del Comune di Gela, Riesi e Niscemi nel seguente modo:

1) IMMOBILE: Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/1) Negozi e botteghe Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 10





2) IMMOBILE: Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/5) Abitazioni di tipo ultrapopolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 4.

3) IMMOBILE: Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/4) Abitazioni di tipo popolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 5.

4) IMMOBILE: Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: Fabbricato Diruto Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 23.

5) TERRENO: Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Orto - Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 151.

6) TERRENO: Indirizzo – S.S. 117 bis , NISCEMI Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 2

Particella: 161.

7) TERRENO: Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 124.

8) TERRENO: Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 125.





9) TERRENO: Indirizzo – Via Settefarine, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 770.

10) TERRENO: Indirizzo – Via Settefarine, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 89.

QUESITO N.2 – “Descrizione dei beni”

I beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa sono così descritti:

- Immobile sito nella via Imbriani n. 4 nel Comune di Riesi è costituito da tre unità immobiliari rispettivamente posti al piano terra, piano primo e secondo che verranno di seguito meglio descritti. Tale immobile, risultano facente parte di un fabbricato sito in Riesi è composto da tre elevazioni fuori terra. Nello specifico, a piano terra vi è presente un'associazione ricreativa, mentre il piano primo e il piano secondo risultano adibite ad abitazione. La struttura portante dello stesso risulta realizzata in muratura portante, mentre le tamponature risultano in conci di tufo. Le strutture secondarie, come i solai, sono in latero – cemento, mentre la scala risulta a solettoni in cemento armato ordinario. Gli appartamenti hanno evidenti problemi strutturali, con evidenti crepe presenti lungo il prospetto ed avvallamenti della pavimentazione. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.
- Terreno sito nel territorio di Niscemi lungo la S.S. 117 bis contraddistinto in catasto terreni





al foglio 2 part.lla 161, alla data del sopralluogo risulta non coltivato.

- Terreno sito nel territorio di Gela nella Contrada Ponte Olivo contraddistinto in catasto terreni al foglio 44 part.lla 151 che risulta, alla data del sopralluogo, apparentemente coltivato (Grano) su cui è posto un fabbricato Rurale anch'esso pignorato. Nella stessa contrada a poca distanza sono presenti altri due terreni non coltivati contraddistinti in catasto terreni al foglio 47 part.lle 124-125.
- Terreno sito a Gela nella via Settefarine angolo via Del sarto Andrea, contraddistinto in catasto terreni al foglio 142 part.lla 770, che al momento del sopralluogo risulta adibito a parcheggio per un'attività commerciale presente in prossimità del terreno.
- Terreno sito a Gela nella via Del sarto Andrea, contraddistinto in catasto terreni al foglio 142 part.lla 89 che risulta destinata a strada pubblica urbana.

Si allega documentazione fotografica dei beni.

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 Riesi, il bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, sito in via Imbriani n. 4 nel Comune di Riesi, contraddistinto in catasto fabbricati al foglio 34 part.lla 2012 sub 10, sub 5 e sub 4, risulta costruito in data antecedente al 2 settembre 1967.

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

Da una attenta analisi della documentazione presente all'ufficio Urbanistica del Comune di Riesi, il





bene immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, contraddistinto in catasto fabbricati al foglio 34 part.lla 2012 sub 10, sub 5 e sub 4, è stato costruito prima del 1967, quindi non è presente nessuna autorizzazione a costruire.

QUESITO N.5 – “Certificato di destinazione urbanistica”

Come si evince dal PRG i beni immobiliari oggetto di perizia ricadono nelle seguenti zone:

Comune di Riesi

- Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 10: porzione B Edilizia di base parzialmente qualificata
- Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 4: porzione B Edilizia di base parzialmente qualificata
- Foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 5: porzione B Edilizia di base parzialmente qualificata

Comune di Niscemi

- Foglio: 2 Particella: 161:porzione D5 Insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto

Comune di Gela

Foglio: 44 Particella 23 e Particella 151: porzione E1 Verde Agricolo

Foglio: 47 Particella 124 e Particella 125: porzione E1 Verde Agricolo

Foglio: 142 Particella 770: Tessuti urbani di completamento soggetto a pianificazione

particolareggiata.

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 Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (C/1) Negozi e botteghe Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 10

- 2) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/5) Abitazioni di tipo ultrapopolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 4.

- 3) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipo: (A/4) Abitazioni di tipo popolare : Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 5.

- 4) **IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: Fabbricato Diruto Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 23.

- 5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Orto - Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 151.

- 6) **TERRENO:** Indirizzo – S.S. 117 bis , NISCEMI Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 2

Particella: 161.

- 7) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni





Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 124.

8) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 125.

9) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 770.

10) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine , GELA Tipo Catasto: Terreni

Classe/Tipologia: Seminativo Irriguo Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 89.

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

La quota di possesso della parte degli esecutati dei beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa, risultante dalla documentazione dell’Agenzia del Territorio riportata in allegato (visura storica per immobile), è la seguente:

1) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, n. 4 RIESI - Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 10

proprietà – quota: 12/72

2) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI - Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 4.

quota: 36/288





3) **IMMOBILE:** Indirizzo – Via Imbriani, RIESI - Dati Catastali: Sez: Foglio: 34

Particella: 2012 Sub. 5.

[redacted] proprietà – quota: 12/72

4) **IMMOBILE:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 23.

[redacted] proprietà – quota: 1000/1000

5) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo, GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 44

Particella: 151.

[redacted] proprietà – quota: 1000/1000

6) **TERRENO:** Indirizzo – S.S. 117 bis , NISCEMI Dati Catastali: Sez: Foglio: 2

Particella: 161.

[redacted] proprietà – quota: 1000/1000

7) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 124.

[redacted] proprietà – quota: 1000/1000

8) **TERRENO:** Indirizzo – C/da Ponte Olivo , GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 47

Particella: 125.

[redacted] proprietà – quota: 1000/1000

9) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine, GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 770.

[redacted] proprietà – quota: 5/10

[redacted] proprietà – quota: 1/10





10) **TERRENO:** Indirizzo – Via Settefarine, GELA Dati Catastali: Sez: Foglio: 142

Particella: 89.

proprietà – quota: 5/10

proprietà – quota: 1/10

QUESITO N.8 – “Valutazione del bene”

I beni sono stati valutati 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 trovano i beni oggetto di stima, dallo stato di conservazione e dalla prospettiva di utilizzo, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati dell’Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite aventi caratteristiche analoghe a quelli dei beni 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	particella	sub	Superficie in mq	Valore stimato €/m ²	Valore di mercato €
34	2012	10	74 mq	€ 510,00	€ 37.740,00
34	2012	5	74 mq	€ 400,00	€ 29.600,00
34	2012	4	74 mq	€ 400,00	€ 29.600,00





44	23	-----	140 mq	€ 100,00	€ 14.000,00
44	151	-----	41.770 mq	€ 1,50	€ 62.655,00
2	161	-----	43.840 mq	€ 1,50	€ 65.760,00
47	124	-----	6.937 mq	€ 1,50	€ 10.405,50
47	125	-----	1.360 mq	€ 1,50	€ 2.040,00
142	770	-----	305 mq	€ 90,00	€ 27.450,00
Valore di mercato totale:					€ 279.250,50

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia è di **Euro 279.250,50** (Euro duecentosettantanovemiladuecentocinquanta/50). Il trasferimento degli immobili non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

QUESITO N.9 – “Vendita in unico lotto”

Per i beni immobiliari oggetto della presente consulenza estimativa si può procedere alla vendita in più lotti, in quanto i beni immobiliare risultano divisibili.

In particolare, per le operazioni di vendita in funzione della quota di possesso degli esecutati, i beni possono essere così indicati e lottizzati:

LOTTO 1: attività commerciale sita a Riesi, via Imbriani n. 4, identificato in catasto

fabbricati del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 10, mq. 74

Valore di mercato: € 6.290,00

LOTTO 2: appartamento sito a Riesi, via Imbriani, identificato in catasto fabbricati

del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 5, mq 74





Valore di mercato: € 4.933,33

LOTTO 3: appartamento sito a Riesi, via Imbriani, identificato in catasto fabbricati

del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 4, mq 74.

Valore di mercato: € 3.700,00

LOTTO 4: Fabbricato Diruto sito a Gela in C/da Ponte Olivo, identificato in catasto

fabbricati del Comune di Gela al foglio: 44 Particella: 23, mq 140.

Valore di mercato: € 14.000,00

LOTTO 5: Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo, identificato in catasto Terreni

del Comune di Gela Foglio: 44 Particella: 151, mq 40.177.

Valore di mercato: € 62.655,00

LOTTO 6: Terreno sito a Niscemi lungo la S.S. 117 bis , identificato in catasto Terreni

del Comune di Niscemi al Foglio: 2 Particella: 161, mq 40.384.

Valore di mercato: € 65.760,00

LOTTO 7: Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo , identificato in catasto Terreni

del Comune di Gela al Foglio: 47 Particella: 124, mq 6.937.

Valore di mercato: € 10.405,50

LOTTO 8: Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo , identificato in catasto Terreni

del Comune di Gela al Foglio: 47 Particella: 125, mq 1.360.

Valore di mercato: € 2.040,00

LOTTO 9: Terreno sito a Gela in Via Settefarine, identificato in catasto Terreni

del Comune di Gela al Foglio: 142 Particella: 770, mq 305,00.





Valore di mercato: € 16.470,00

QUESITO N.10 – “Stato di possesso del bene”

Il bene sito nel Comune di Riesi, in Via Imbriani risulta occupato dalla _____ che è comproprietaria del bene insieme all'esecutato. In particolare, al piano terra è presente un'associazione ricreativa gestita dai comproprietari _____ mentre il piano primo e secondo è occupato dalla _____ nella qualità di comproprietaria ad uso abitativo. La restante parte dei beni pignorati siti nel Comune di Gela e Niscemi sono dei terreni che, al momento del sopralluogo, risultano apparentemente abbandonati. Inoltre il bene sito in via Del Sarto Andrea del Comune di Gela, contraddistinto in catasto al foglio 142 part.lla 89 risulta una strada pubblica.

QUESITO N.11 – “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 ad oggi il bene sito in Gela nella via Del Sarto Andrea oggetto di pignoramento, contraddistinto al catasto terreni al foglio 142 part.lla 89, risulta soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

QUESITO N.12 – “Planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica”





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

QUESITO N.13 – “Elementi utili per la vendita del bene”

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

- 1) **IMMOBILE:** attività commerciale sita a Riesi, via Imbriani n. 4, identificato in catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 10, mq.
- 2) **IMMOBILE:** appartamento sito a Riesi, via Imbriani, identificato in catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 5, mq 74
- 3) **IMMOBILE:** appartamento sito a Riesi, via Imbriani, identificato in catasto fabbricati del Comune di Riesi al foglio: 34 Particella: 2012 Sub. 4, mq 74.
- 4) **IMMOBILE:** Fabbricato Diruto sito a Gela in C/da Ponte Olivo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio: 44 Particella: 23, mq 140.
- 5) **TERRENO:** Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo, identificato in catasto Terreni del Comune di Gela Foglio: 44 Particella: 151, mq 40.177.
- 6) **TERRENO:** Terreno sito a Niscemi lungo la S.S. 117 bis , identificato in catasto Terreni del Comune di Niscemi al Foglio: 2 Particella: 161, mq 40.384.
- 7) **TERRENO:** Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo , identificato in catasto Terreni del Comune di Gela al Foglio: 47 Particella: 124, mq 6.937.
- 8) **TERRENO:** Terreno sito a Gela in C/da Ponte Olivo , identificato in catasto Terreni





del Comune di Gela al Foglio: 47 Particella: 125, mq 1.360.

9) TERRENO: Terreno sito a Gela in Via Settefarine, identificato in catasto Terreni

del Comune di Gela al Foglio: 142 Particella: 770, mq 305,00.

-

QUESITO N.14 – “Dichiarazione sulla certificazione energetica”

Nel bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Riesi, risulta necessario provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica che verrà allegata alla presente relazione.

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;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 2 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 2 ricevuta di trasmissione posta certificata per consegna della relazione peritale alla parte costituita e agli esecutati.
- visure catastali;
- estratto di mappa;
- certificato di morte;
- Certificati di residenza;
- Nota di iscrizione al ruolo;
- documentazione fotografica;





STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Emanuele Raniolo

Via G. Rossini n.43 – 93012, Gela (CL)

Tel: 388.3496459 e-mail: emanuraniolo@gmail.com pec: emanuele.raniolo@ingpec.eu

– Elenco delle ispezioni ipotecarie.

Gela li, 11.09.2023

IL C.T.U.

Dott. ing. Emanuele Raniolo

