

RELAZIONE DEL C.T.U.

ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

TRIBUNALE DI GELA ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 24/09, promossa da Italfondiaro S.p.A. rappresentato e difeso dall' avv. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

\_ Che all'udienza del 04/12/2009 il sottoscritto Geom. Carmelo Cantello, iscritto al n° 676 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, con studio in Gela nella via Aretusa n° 27, veniva nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata ;

\_ che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1) Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni

ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85, ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del Giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale;
- 7) stabilisca se l'immobile è libero od occupato, con contratto avente una data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando

di un giudizio in corso per il rilascio;

- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

\_ che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 120 per il deposito della relazione peritale;

\_ che con racc.te A.R. del 01/03/10 n° 137295869495-1, 13729586950-3 e 13729586951-4 indirizzate rispettivamente all' Avv. [REDACTED], al sig. [REDACTED] ed alla signora [REDACTED], sono state avvisate le parti dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/03/2010;

\_ che in data 08/03/2010 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di perizia siti in Gela nella via Orcagna civ. 62.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

### **IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2009 repertorio n° 303, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/03/2009, al Registro generale n° 4341 e Registro particolare n° 3033, sono stati pignorati i seguenti

immobili di proprietà [REDACTED] per 1/2  
e di [REDACTED], per 1/2, a favore di  
[REDACTED] P.A.:

1) Abitazione sita in Gela nella via Orcagna civ. 62, piano 1°, in  
catasto al f.m. 142 part. 1069 sub 4.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**IMMOBILE PUNTO 1)** Abitazione sita in Gela nella via Orcagna civ.  
62, piano 1°, in catasto al f.m. 142 part. 1069 sub 4.

#### **QUESITO N° 1 –**

##### **1.a) Descrizione dell'immobile**

L'immobile, sito nel Comune di Gela con accesso dalla via  
Orcagna civ. 62, primo piano, è composto da n° 5 vani più servizi,;  
presenta pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porte interne in  
legno tamburato, infissi esterni in legno ed avvolgibili in plastica.  
Ricopre una superficie di circa mq 150,00

##### **1.b) Dati catastali**

L'immobile è identificato al catasto del Comune di Gela al f.m. n°142  
part. 1069 sub 4. categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, rendita €  
418,33, intestato a [REDACTED] per 1/2  
e di [REDACTED], per 1/2,

##### **1.c) Confini**

L'immobile confina a sud con via Orcagna, ad ovest con con  
proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED], ad est con  
proprietà [REDACTED]

**QUESITO N° 2 – Situazione ipotecaria**

I dati riportati nel pignoramento riconducono ai dati risultanti dalla documentazione prodotta.

Dalla certificazione ex art. 567 C.P.C. rilasciata dal Notaio Andrea Bartoli di Riesi il 07/04/2009, risultano nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

**2.a) Elenco delle iscrizioni ipotecarie**

1)-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta il 29/10/2002 ai nn. 10626/1017, per atto notaio Antoniani Maria di Gela, a favore della [REDACTED] A. e D. [REDACTED], per l'importo di € 100.000,00;

2)-Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta il 26/09/2008 ai nn. 12674/2090, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per l'importo di € 4.277,76

**2.b) Elenco delle trascrizioni di pignoramenti**

Atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2009 repertorio n° 303, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/03/2009, al Registro generale n° 4341 e Registro particolare n° 3033, sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà [REDACTED] per 1/2 e di [REDACTED] per 1/2, a favore di

**QUESITO N° 3 – Situazione catastale**

L'immobile è accatastato.

Si allega la planimetria allo stato attuale del bene. (v. all. n° 2 )

**QUESITO N° 4 – Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade all'interno del Piano di recupero n° 7

**QUESITO N° 5 – Conformità strumento urbanistico**

L'immobile è stato costruito abusivamente e rientra nella tipologia d'abuso n° 1- " opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

**5.a) situazione condono edilizio**

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nonché per l'immobile sottostante a piano terra e sovrastante a secondo piano, congiuntamente, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della l.47/85 con prot. N° 1026/87 del 03/01/87 ( ALL. N° 3)

E' stata versata l'oblazione complessiva autodeterminata, versando il triplo ai sensi della stessa legge e sue modifiche ed integrazioni.

L'iter per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria non è ancora concluso per carenza di documentazione e versamento degli oneri concessori.

L'abuso può essere sanato completando l'iter iniziato con la suddetta domanda di condono, o facendo nuova richiesta avvalendosi dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85.

### **5.b) Costo presunto della sanatoria**

La spesa presunta per l'ottenimento della concessione edilizia ammonta ad € 25.000,00 oltre alle spese tecniche per la produzione di elaborati grafici e calcoli strutturali.

### **QUESITO N° 6 – Formazione dei lotti**

Il bene pignorato, identificato al catasto del Comune di Gela al f.m. 142 part. 1069 sub 4, va venduto in unico.

### **QUESITO N° 7 – Disponibilità**

L'immobile risulta essere libero. E' utilizzato dall' esecutato.

### **QUESITO N° 8 – Vincoli**

Non sono esistenti vincoli a carico del bene pignorato.

### **QUESITO N° 9 – Valore dell'immobile**

Per la valutazione del bene si procede col metodo di stima sintetico-comparativa.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile , per le sue condizioni intrinseche (v. descrizione immobile) che per quelle estrinseche, ubicato nella zona periferica nord – est della città, e tenuto conto della irregolarità urbanistica viene stimato **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).**

## **BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**

### **LOTTO N° 1-**

- Abitazione sita in Gela via Orcagna civ. 62, primo piano, composta da n° 5 vani più servizi, adeguatamente rifinita, copre una superficie di circa mq .150,00

### **Prezzo a base d'asta lotto n° 1**

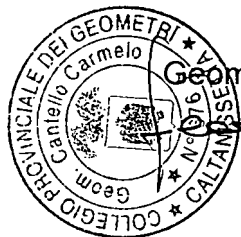
**€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).**

Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 8 pagine dattiloscritte e di n° 5 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, dei quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Gela li 01/04/2010

IL C.T.U.



Geom. Carmelo Cantello