

Oggetto Esecuzione immobiliare n. <sup>145/92</sup> 72/95 promossa da Sicilcassa SPA  
contro \_\_\_\_\_

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati, indicando -con riferimento a ciascuno immobile- dati catastali, ubicazione, coerenze e valore attuale provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare denuncia.

**Dati catastali:**

Fabbricati di Via Tevere oggi ai numeri civici 46, 48, 50:

a) Partita n. 9354, Foglio 188 del comune di Gela, particella 107/2 di vani 1, P.T. cat A/5 al civico n. 46 di Via Tevere, intestato a

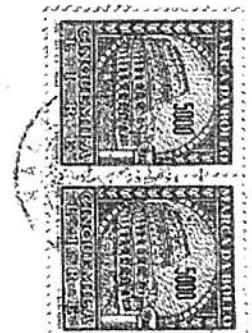
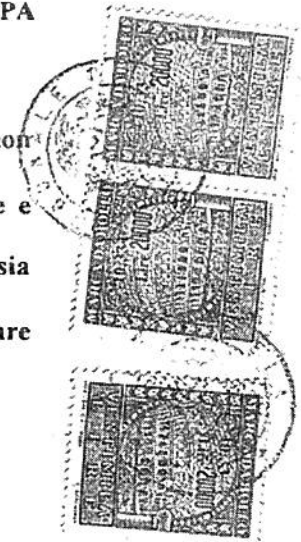
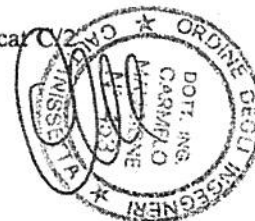
b) Partita n. 9353, Foglio 188 del comune di Gela, particella 107/1 di vani 1, P.T. cat A/5 al civico n. 50 di Via Tevere, intestata a

Partita n. 9353, Foglio 188 del comune di Gela, particella 107/3 di vani 2, P. 1 cat A/5 con ingresso dal civico n. 48 di Via Tevere, intestata a

c) Fabbricati di Via Parnaso (ex Via E 68) ,oggi con ingresso dal numero civico 23, intestati a

Partita n.23672, Foglio 142 del comune di Gela, particella 851/1, P.T. cat C/2 con ingresso dal civico n. 23 di Via Parnaso.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
il 17-1-01  
IL CANCELLIERE.



Partita n.23672, Foglio 142 del comune di Gela, particella 851/1, P.1° cat A/2  
con ingresso dal civico n. 23 di Via Parnaso.

Partita n.23672, Foglio 142 del comune di Gela, particella 851/3, P.2°  
lastricato solare.

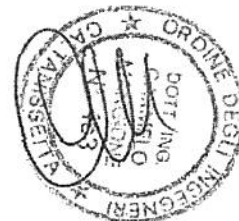
Detti fabbricati di Via Parnaso sono stati edificati sulla part.lla n.851 del foglio  
n. 142 del Comune di Gela.

#### **Descrizioni.**

**Fabbricati di Via Tevere al piano terreno con ingresso dai civici n. 46 e  
50:**

I fabbricati di cui ai numeri civici 46 e 50 costituiscono una *unica unità immobiliare* la quale, sebbene sia censita in categoria A/5 ha tutte le caratteristiche di un locale commerciale. Infatti alla data del sopralluogo è apparso evidente che recentemente detti locali erano adibiti a macelleria e piccolo supermercato. All'interno del fabbricato sono ubicati due grandi vani, *che possono essere tutt'oggi* adibiti a punto vendita, e un piccolo bagno ricavato nel sottoscala della rampa che giunge al primo piano. Nel complesso l'interno del fabbricato è rifinito con piastrelle di ceramica sia alle pareti che ai pavimenti, il soffitto è tinteggiato a ducotone lavabile, mentre gli infissi esterni, *da cui è possibile l'accesso all'interno*, sono costituiti da una saracinesca metallica (civico 46) ed una ampia porta in ferro (civico 50). Da un punto di vista degli impianti sono presenti l'impianto idrico e l'impianto elettrico di buona fattura. Il tutto per una estensione planimetrica complessiva di mq 61 escluso le pareti di confine.

**Fabbricato di Via Tevere al piano 1° con ingresso dal civico n.48:**



Trattasi di un modesto bivani di mq 26 al netto di pareti perimetrali oltre il balcone che si affaccia sulla via Tevere, con scala di ingresso in graniglia di cemento in comune con altri proprietari. La modestia dell'immobile non dipende soltanto dalle esigue dimensioni planimetriche, ma dalle povere rifiniture operate: pavimenti in graniglia di cemento, porte in legno di scarsa qualità, ancora oggi sono presenti gli stessi infissi esterni in legno con vetri sottili che furono posti all'origine della costruzione, bagno piccolo e rifinito in modo molto essenziale. Da un punto di vista degli impianti nel bivani sono stati realizzati l'impianto elettrico, idrico, manca però l'impianto di climatizzazione. Nel complesso però l'immobile è ben tenuto e come tale può essere abitato.

**Stima del complesso degli immobili descritti:**

Preliminarmente bisogna dire che la Via Tevere è una arteria di grande traffico che trae origine dall'incrocio "Porta Caltagirone". Siamo dunque in presenza di una arteria viaria che dista appena 200mt dalla piazza centrale della Città. Il sito sede degli immobili in valutazione, sorgendo più a valle di detta via, dista circa 400 mt dalla piazza centrale e pertanto è sede di numerosissime attività commerciali. Gli immobili di piano terreno, dunque, sono fortemente appetibili per attività commerciale e per questo motivo è possibile loro attribuire il valore unitario di £/mq 2.000.000. Il bivani posto al P.1°, considerato la modestia delle sue rifiniture, considerato la sua ubicazione a poche centinaia di metri dal centro della città, è sicuramente appetibile per locazioni di tipo stagionale o annuale per impiegati, dipendenti di uffici, studenti, operai e comunque per gente soggetta a facili trasferimenti ma, che non ricopre posti di prestigio; per questi motivi è possibile attribuirgli un valore intermedio tra



quelli riscontrati nelle zone circostanti pari a £/mq 1.500.000 (prezzo comprensivo di incidenza balconi e parti in comune). Pertanto considerate le predette caratteristiche e considerazioni è possibile esprimere le seguenti valutazione:

**Locale a vocazione commerciale di Via Tevere n. 46, 50:**

Mq 61x £/mq 2.000.000 = £ 122.000.000.

**Bivani di Via Tevere al n. 48 compreso di balconi non conteggiati nei mq 26.**

Mq 26 x £/mq 1.500.000 = £ 39.000.000.

**Totale valutazione: £ 161.000.000**

**Fabbricati di Via Parnaso con ingresso dal n. 23.**

Il civico 23 consente l'accesso al vano scala, rifinita in marmo al calpestio e ducotone lavabile con decorazioni alle pareti, che serve l'intero fabbricato, mentre i numeri civici 21 e 25 consentono l'accesso direttamente ai locali magazzini di piano terreno.

Siamo in presenza di un fabbricato di origine abusiva costituito da piano terreno e piano primo, per i quali è stata inoltrata domanda di sanatoria, mentre per il piano secondo non è stata inoltrata nessuna domanda di sanatoria.

Ciascun piano è dotato di una superficie pari a mq 185 oltre i balconi.

Il piano terreno catastalmente è dichiarato magazzino, sebbene per metà è stato trasformato ad appartamento.

Il piano primo catastalmente è dichiarato abitazione civile e come tale viene utilizzato.

Il secondo piano è totalmente abusivo ed è adibito per metà ad appartamento, mentre la restante parte è allo stato completamente rustico.



**Piano terreno:** i locali di piano terreno vengono utilizzati in parte come magazzini ed in parte sono stati adibiti ad appartamento. La parte utilizzata come appartamento di mq 92,5 (vedasi pianta) al suo interno contiene due camere da letto un soggiorno cucina ed un bagno. I pavimenti sono stati realizzati in piastrelle di ceramica così come le pareti e i pavimenti dei bagni e della cucina. Da un punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, ma non è dotato di impianto di climatizzazione. Complessivamente siamo in presenza di un appartamento dalle rifiniture modeste. L'altra parte di mq 92,5, come detto prima, assolve alle funzioni di magazzino ed attualmente si trova allo stato completamente rustico.

**Piano primo.**

L'appartamento a primo piano ha un'estensione planimetrica di mq 185 ed è costituito da una cucina con cucinino, un ripostiglio, tre camere da letto, un soggiorno, un grande salone e due bagni. Rispetto alle piante allegate alla sanatoria edilizia che interessa l'intero immobile, si è potuto riscontrare che due camere da letto sono state fuse in un'unica camera da letto (vedere piante allegate). Inoltre si è potuto constatare che il salone, il cucinino ed un bagno non sono stati ancora ultimati. Le parti complete dell'appartamento complessivamente sono rifinite in modo modesto con piastrelle di ceramica ai pavimenti ed alle pareti della cucina e del bagno, infissi esterni ed interni in legno, impianto idrico ed elettrico. Non è presente l'impianto di climatizzazione.

**Piano secondo:** il secondo piano, in totale difformità a quanto presentato in sanatoria edilizia e a quanto accatastato, non è più destinato a lastricato solare. Dal sopralluogo effettuato ho potuto riscontrare che su detto lastricato solare è



stato realizzato un nuovo piano coperto di mq 185 di cui mq 92,5 sono adibiti ad appartamento e mq 92,5 versano in stato completamente grezzo. Per detto secondo piano non reputo dover presentare una nuova domanda di accatastamento in quanto il piano risulta già accatastato e come tale trasferibile. Nella parte adibita ad appartamento sono stati ricavati un soggiorno cucina con cucinino separato, due camera da letto, ed un bagno. Questa unità immobiliare è rifinita con gusto e con utilizzo di buoni materiali da costruzione e finimento quali piastrelle di ceramica di prima scelta ai pavimenti ed alle pareti di bagni e cucina, infissi esterni ed interni in legno, ma non è dotato di impianto di climatizzazione.

#### **Stima degli immobili.**

La via Parnaso in cui è ubicato il fabbricato in valutazione è sita in un grande quartiere di origine abusiva, posto a nord - est della città, meglio conosciuto come Sette Farine. Siamo in presenza di un quartiere periferico, molto distante dal centro della Città, ma che gode della benefica vicinanza della Via Venezia, oggi arteria di grande traffico veicolare e sede di numerose attività commerciali. Per questo motivo gli immobili qui presenti presentano valutazioni intermedie rispetto ai valori che si possono riscontrare in altri quartieri e comunque quantificabile in:

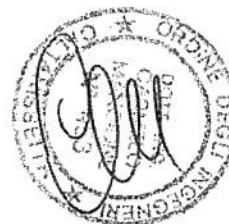
£/mq 1.500.000 per gli appartamenti ben rifiniti.

£/mq 1.000.000 per gli appartamenti rifiniti in modo semplice ed essenziale con impiantistica carente.

£/mq 1.000.000 per garage e magazzini.

£/mq 500.000 per appartamenti allo stato rustico.

Pertanto si giunge alla seguente valutazione.



**Piano terreno:**

Appartamento: mq 92,5 x £/mq1.000.000 = £ 92.500.000

Magazzino: mq 92,5 x £/mq1.000.000 = £ 92.500.000

**Piano primo:**

Appartamento: mq 185 x £/mq1.000.000 = £ 185.000.000

**Piano secondo:**

Appartamento: mq 92,5 x £/mq1.500.000 = £ 138.750.000

Appartamento allo stato rustico: mq 92,5 x £/mq500.000 = £ 46.250.000

**Totale Valutazione: £ 555.000.000.**

A questa valutazione va sottratta la somma che deve essere spesa per il completamento della pratica di sanatoria che è stato possibile accertare indicativamente in £ 94.500.000

**Valutazione al netto del costo sanatoria: 460.500.000**

**Valutazione complessiva degli immobili di cui al punto (a), (b), (c): £ 621.500.000**

**B) Dica, -con riferimento a ciascun immobile pignorato- se tale immobile sia libero o occupato, precisando in tal caso chi lo occupi, quale sia il titolo di occupazione -nel caso in cui tale titolo sia un contratto d'affitto o di locazione- quale sia la scadenza del contratto.**

Gli immobili nella data dei sopralluoghi erano così occupati:

1. Piano terreno di Via Tevere n.46 e n.50: locazione a Con  
contratto della durata di anni 6 (con diritto di conferma) stipulato il  
27/11/2000
2. Piano primo di Via Tevere: comodato gratuito a



3. Piano terreno di Via Parnaso oggi locale magazzino trasformato ad appartamento: comodato gratuito a
4. Piano terreno di Via Parnaso oggi locale magazzino: comodato gratuito
5. Appartamento a piano primo: in utilizzo per metà ai coniugi
6. Appartamento al secondo piano ancora oggi censito lastricato solare: comodato gratuito a
7. Rimanente parte totalmente rustica al secondo piano ancora oggi censita lastricato solare: in utilizzo ai coniugi

**C) Dica se i dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c agli atti corrispondano a quelli effettivi indicando -per il caso di non corrispondenza di tali dati- le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio e individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.**

**Cespite di cui al precedente punto (a) (foglio 188 del comune di Gela, particella 107/2):**

Mendolia Carmelo (Gela il 12 agosto 1910) vende a Palermo Serafino (Gela 1933) e a Pirone Carmela (Gela gennaio 1938) a mezzo atto di vendita del 13/09/1963 a firma del Notaio Mattina.

Palermo Serafino e Pirone Carmela vendono a \_\_\_\_\_ a mezzo atto di vendita del 14 gennaio 1975 a firma del Notaio Marino.

Nell'anno 1992 risulta ancora proprietario





**Cespite di cui al precedente punto (b)** (Foglio 188 del comune di Gela, particella 107/1 -Foglio 188 del comune di Gela, particella 107/3):

Scalzo Carmela ( Gela 6 febbraio 1875) vende a Mendolia Emanuela (Gela 3 gennaio 1905) a mezzo atto di vendita del 18 maggio 1958 a firma del Notaio Cristoforo Seca il solo piano terreno con area libera e gravato di usufrutto che viene sciolto nel 1962 in morte di Scalzo Carmela.

Mendolia Emanuela edifica il primo piano nel 1960 giusto progetto approvato del 21 gennaio 1960.

In morte di Mendolia Emanuela (Busto Arsizio 26 maggio 1978) ereditano l'intero cespite Di Menza Carmela (Gela 4 dicembre 1930), Di Menza Giuseppe (Gela 28 ottobre 1942), Catania Nunzia (Gela 31 dicembre 1946) giusto denuncia di successione n.22 volume 142 in ufficio registro di Gela del 13 marzo 1979.

I coniugi                      acquistano da Di Menza Carmela, Di Menza Giuseppe, Catania Nunzia giusto atto di compravendita del 20 febbraio 1979 a firma del Notaio Palmeri.

Nell'anno 1992 risultano ancora proprietari

**Cespite di cui al precedente punto (c)** (p.lla n.851 del foglio n. 142 del Comune di Gela):

A Buscemi Filippo (Niscemi 24 gennaio 1895) perviene la particella di terreno annotata catastalmente nel foglio di mappa fg 142 p.lla 851 (al tempo ineditata) giusto atto di divisione del 14 febbraio 1954 a firma del Notaio Gagliani di Niscemi.



Buscemi Filippo vende il cespite a Voddo Orazio (Gela 2 gennaio 1948) e Amatori Rosa (Gela 30 aprile 1955) giusto atto di vendita del 11 marzo 1976 a firma del Notaio Vincenzo Cricchio.

Voddo Orazio e Amatori Rosa vendono il cespite ai coniugi

il 21 gennaio 1980 a mezzo atto di compravendita a firma del Notaio Palmeri.

Nell'annata 1980 la stessa particella viene edificata abusivamente.

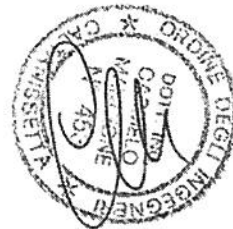
**D) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano di proprietà dell'esecutato e, se alla data predetta, sussistevano su tali immobili diritti reali a favore di terzi.**

L'atto di pignoramento immobiliare che interessa le particelle di cui sopra è del 02/12/1992 ed è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 30/12/1992. In quella data i proprietari dei predetti cespiti corrispondono a quanto riportato al quesito di cui al punto (A) e (C).

**E) Predisponga un piano per la vendita all'incanto in uno o più lotti degli immobili pignorati, trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nella ordinanza di vendita.**

A parere dello scrivente un piano di vendita in lotti che può suscitare l'interesse di eventuali compratori può essere il seguente:

**Primo lotto.** Locale di piano terreno di Via Tevere in Gela al numero civico 46 intestato a Tinnirello in catasto nel foglio n.188 p.lla 107/2 categoria A/5 ed ½ della quota indivisa del locale di piano terreno di Via Tevere in Gela al numero civico 50 in catasto nel foglio n.188 p.lla 107/1 categoria A/5. I due lotti sono comunicanti



tra di loro, sono dotati di un piccolo servizio igienico, presentano una superficie complessiva di mq 61 e sono destinabili a locale commerciale.

**Stima £ 122.000.000**

**Secondo lotto.** ½ della quota indivisa del locale di piano primo di Via Tevere in Gela con ingresso dal numero civico 48 in catasto nel foglio n.188 p.lla 107/3 categoria A/5 di due vani oltre un piccolo bagno di mq 26 destinato ad appartamento.

**Stima £39.000.000.**

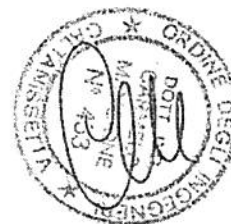
**Terzo lotto.** ½ della quota indivisa dei locali di piano terreno con ingresso dalla Via Parnaso di Gela al numero civico 23 in catasto al foglio 142, p.lla 851/1 complessivamente di mq 185, con domanda di sanatoria inoltrata, per metà ad uso appartamento ( soggiorno-cucina due camere da letto ed un bagno) e per metà ad uso magazzino.

**Stima £ 185.000.000.**

**Quarto lotto.** ½ della quota indivisa dei locali di piano primo con ingresso dalla Via Parnaso di Gela al numero civico 23 in catasto al foglio 142, p.lla 851/2 complessivamente di mq 185 con domanda di sanatoria inoltrata, utilizzato per appartamento e costituito da una cucina con cucinino, un ripostiglio, tre camere da letto, un soggiorno, un grande salone e due bagni.

**Stima £ 185.000.000.**

**Quinto lotto.** ½ della quota indivisa dei locali di piano secondo con ingresso dalla Via Parnaso di Gela al numero civico 23 in catasto al foglio 142, p.lla



851/3 lastricato solare, privo di domanda di condono complessivamente di mq 185, per metà ad

uso appartamento ( soggiorno-cucina due camere da letto, cucinino ed un bagno) e per metà completamente rustico.

**Stima £ 185.000.000.**

**F) Elenchi con riferimento a ciascun lotto le formalità ( iscrizioni e trascrizioni ) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione.**

Considerato l'ultimo ventennio in esame risultano a carico dei coniugi

le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca di £ 120.000.000 che interessa i cespiti di cui al punto (a) e (b) a favore della Banca Popolare S. Angelo facente seguito al contratto di mutuo a firma del Notaio Francone di Gela del 21 agosto 1986 ed iscritta alla C.RR.II di Caltanissetta al n. 8930/638.
2. Patti proibitivi nascenti dal contratto di cui al punto 1 trascritti alla C.RR.II di Caltanissetta al n 8931/7428.
3. Ipoteca di £ 450.000.000 a favore della Banca Popolare S. Angelo facente seguito al contratto di mutuo a firma del Notaio Sgroi di Gela del 07 marzo 1991 ed iscritta alla C.RR.II di Caltanissetta al n. 3027/188 ed in particolar modo:
  - ipoteca di 1° grado sui cespiti di cui al punto (c)
  - ipoteca di secondo grado sui cespiti di cui al punto (a) e (b).
4. Pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare S. Angelo del 04/09/1995 del Tribunale di Gela trascritto alla C.RR.II di Caltanissetta al n 10379/8633 il 12/10/1995. Detta formalità riguarda i cespiti <sup>a</sup>(A), <sup>b</sup>(B), *Manca*

*G. Manca*



5. Pignoramento immobiliare eseguito il 02/12/1992 del tribunale di Gela promosso da SicilCassa SPA per un importo di £ 75.206.928. Detta formalità riguarda i cespiti <sup>a</sup>(A), <sup>b</sup>(B), <sup>c</sup>(C). *Moufo*

Le predette formalità sono ancora in corso.

**G) Predisponga le domande per le volture catastali.**

Si allega a fine perizia il modello per le volture compilato nelle parti in cui al momento è possibile.

**H) Predisponga le denunce INVIM.**

Si allega a fine perizia il modello con il calcolo.

**I) Dica se il trasferimento degli immobili pignorati comporti il pagamento dell'I.V.A**

Il soggetto pignorato in quanto privato non è soggetto ad IVA.

**M) Accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie provvedendo in caso affermativo:**

- Elencare con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto le irregolarità edilizie riscontrate.
- Dire -sempre con alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto- se con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere sanate.

L'intero immobile di Via Parnaso è totalmente abusivo, ma vanno fatte le seguenti differenziazioni:

**Immobili di Via Parnaso per cui è stata inoltrata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e precisamente piano terreno e piano primo.**



Da un esame della pratica depositata presso il Comune di Gela, considerate le somme già versate in acconto, la definizione della pratica di sanatoria edilizia, compreso gli oneri di urbanizzazione e gli interessi maturati sulle somme non versate, si attesta intorno a £ 69.500.000

**Immobili di del secondo piano di Via Parnaso per cui non è stata inoltrata nessuna domanda di sanatoria.**

Si consideri che il piano è per metà completamente rustico e che non esiste un progetto depositato da cui potere desumere le destinazioni finali dei locali. Pertanto non è possibile un calcolo delle somme necessarie per l'espletamento di una eventuale pratica di sanatoria. Indicativamente, considerato il fatto che l'immobile con molta probabilità verrà destinato ad abitazione di prima casa, applicando le aliquote e gli interessi prescritti dalla più recente sanatoria, è possibile individuare in £ 29.000.000 quanto necessario per il suo risanamento. Si allegano, i calcoli delle somme necessarie per il completamento della pratica di sanatoria, solamente per i cespiti per i quali è stato possibile farlo con certezza.

Gela 17/07/2001

carmelo mangione, ingegnere  
  
