

**ILL.MO SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI GELA**

**Sezione civile – Esecuzioni immobiliari**

**OGGETTO:** Causa Civile N° 2/2018 – R.G.Es Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Gela, promossa da

Banca INTESA SAN PAOLO S.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. F. PANEPINTO,

**CONTRO**

la signora [REDACTED] (convenuta).

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Nella Causa Civile in oggetto la S.V. Ill.ma Dott.ssa Patrizia CASTELLANO Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 27/06/2018 notificatami via pec da parte del personale addetto dello stesso Tribunale, ha disposto la nomina di me sottoscritto Geom. GALLENTI Salvatore Maurizio, domiciliato in Gela e ufficio nella via M. Polo n.90 iscritto all'Albo dei Geometri di Caltanissetta al n.1246, come Consulente Tecnico Unico.

Accettato l'onorevole incarico, nell'udienza del 05/09/2018 prestavo il giuramento di rito nelle mani dello stesso G.E.

In detta udienza l'incarico conferitomi veniva precisato in vari quesiti che per comodità di lettura, vengono esplicitati singolarmente con la relativa risposta nel corso della seguente relazione.

**PREMESSA**

Dopo un attento ed approfondito esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa è stato accertato:

che la sig.ra [REDACTED] nata a Gela (CL)

è "Datore Terzo d'ipoteca" coniugata con [REDACTED]



.....] “**parte mutuaria**”, ed ivi residenti in via ..... n.75, in regime di separazione legale dei beni, la moglie interveniva a favore del proprio coniuge ] ....., come “**parte intervenuta in contratto per la costituzione delle garanzie del mutuo**” sulla richiesta di contratto mutuo richiesto a Banca Intesa San Paolo filiale di Gela.

Tale mutuo è stato concesso al sig. .... titolare della ..... con sede a Gela nella ..... “**Parte Mutuataria**”, giusto contratto di mutuo n.0B45061925866 durata di 84 mesi dell'importo di €.125.000,00 a partire dalla data di stipula del contratto di mutuo addì 26/03/2013 rep.13824 raccolta 7652 rogante Notaio Andrea BARTOLI in Riesi.

La parte Mutuataria ed in particolare il “Datore terzo d'ipoteca” si sono obbligati a favore di Banca Intesa San Paolo, a concedere con ipoteca di 1° grado, senza concorrenti, la proprietà del seguente immobile:

“Magazzino terrano sito in Gela alla c.da CATARROSONE”, censito in catasto al foglio di mappa 239 particella 979”.

Tutto ciò premesso, avendo inoltrato richiesta accesso atti progetto e/o licenza edilizia al Comune di Gela, al fine di verificare la regolarità dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con nota del 04/10/2018 indirizzata all'Ufficio Urbanistica prot. 10475, prendevo atto che detto immobile è stato realizzato antecedente al 1967 in zona agricola E di P.R.G.del Comune di Gela, giusto deposito tipo mappale, per denuncia cambiamento n.63086 del 02/12/2006, catasto terreni e tipo estratto di mappa prot. n. 62421.

Preso atto di quanto verificato sulla legalità urbanistica dell'immobile, comunicavo inizio delle operazioni peritali con nota del 05/11/2018 lettera R.a.r. 15431906925-6, alla sig.ra ] .....

..... (**Datore Terzo d'ipoteca**) per il giorno 17 novembre ore 9:00 con appuntamento sui luoghi in c.da Catarrosone s.n.c., magazzino della sig.ra ..... i, censito in catasto al foglio di mappa 239 particella 979.



Ivi giunto sui luoghi identificavo il sig. \_\_\_\_\_ a mezzo di C.I. \_\_\_\_\_  
rilasciata dal Comune di Gela in data 16/05/2011 in corso di validità, di cui si allega copia, coniuge  
della sig.ra \_\_\_\_\_ l.

Iniziao il rilievo planimetrico di tutto il magazzino terrano e annotavo la descrizione su foglio  
separato dei luoghi descrivendo lo status quo, ed eseguivo una serie di foto che saranno allegate alla  
presente relazione.

Per comodità di lettura ho suddiviso la presente relazione in sedici parti, tanto quanto sono i quesiti  
posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

## PARTE PRIMA

A) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati  
catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti  
prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti  
dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime  
patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con  
altri soggetti:

1) Magazzino sito in Gela, in c.da Catarrosone, unica struttura suddiviso in due parti, da una  
parte corpo magazzino delle dimensioni interne di mt. 9.75\*27.80 a completamento blocco  
uffici e bagni degli addetti ai lavori e del personale d'ufficio, in catasto al foglio di mappa  
239, particella 979 vano terrano cat. C/2 non residenziale, confinante a:

- con strada vicinale lago Biviere S.P. 193;
- a ovest con proprietà \_\_\_\_\_ part. 428;
- a est con la proprietà \_\_\_\_\_ part.1051;

Tali dati rilevati in sede di sopralluogo oltre a quelli prodotti dai certificati sono **conformi**  
**ai documenti presenti nella esecuzione immobiliare per il bene immobile descritto al**  
**punto 1, in quanto nell'atto di pignoramento risulta indicato un' unico MAGAZZINO**



**TERRANO e servizi.**







**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2018

Data: 17/12/2018 - Ora: 09.08.25 Fine  
Visura n.: T18417 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di GELA ( Codice: D960)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di CALTANISSETTA</b>										
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 239 Particella: 979</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		239	979				C/2	2	285 m²	Totale: 595 m²	Euro 1.030,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CATAROSONE SNC piano: T;										
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. CL0075139/2007 del 28/03/07										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>		<b>Partita</b> - Mod.58 58740										
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1											
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE COSTITUZIONE del 20/10/2006 protocollo n. CL0068355 in atti dal 20/10/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1045.1/2006)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D960 - Sezione - Foglio 239 - Particella 979

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## PARTE SECONDA

B) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al Giudice dell'Esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto a causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Gela in data 08 gennaio 2018, repertorio n. 1233 in data 29/12/2017 , trascritto a Caltanissetta ai numeri 743 e registro particolare 639 trascrizione pignoramento immobiliare in data 08/01/2018;

A favore: Banca INTESA SAN PAOLO con sede legale in Torino e sede secondaria in Milano via Monte di Pietà n.8 p. iva 10810700152;

I beni oggetto di pignoramento all'esecutata sig.ra ..... proprietaria e

“Datore terzo d'ipoteca” in ragione complessiva di 1/1 **sono pervenuti come segue:**

**Sig.ra**



**Immobile: 1)-** Vano terrano sito in Gela c.da Catarrosone, **magazzino e corpo uffici e servizi** rifinito in ogni sua parte, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 239 particella 979 ex 429;

**provenienza:** alla sig.ra ] , il bene sopradescritto era pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/08/2006 notaio Maria ANTONIANI rep. 15471 trascritto il 01/09/2006 ai nn.16461/10384 da potere di ] nato a Gela (CL)  
( e A ] nata a Gela (CL)

Ai suddetti ] e ] a coniugi i comunione legale dei beni in ragione di 12/2 ciascuno era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/12/1978 notaio Vincenzo CRICCHIO di Gela (CL) trascritto il 15/12/1978 ai nn.13966/11973 da potere di ] nato a Modica (RG) e ] nata a Gela (CL) il

**Il ventennio in esame dalla data del pignoramento** 08 gennaio 2018, alle date del:

- periodo esaminato fino al 04 dicembre 1978 per l'immobile di cui al punto 1 Parte Prima del quesito, **viene ampiamente esaminato visto i titoli di proprietà.**

### PARTE TERZA

C) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la

incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti della presente esecuzione immobiliare,

**riguardante l'immobile pignorato risulta completa nel ventennio.**





Direzione Provinciale di CALTANISSETTA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 743  
 Registro particolare n. 639  
 Presentazione n. 2 del 30/01/2018

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.  
 Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)  
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 646  
 Protocollo di richiesta CL 2802/1 del 2018

Il Conservatore  
 Conservatore CILIO VINCENZO



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1233
Data	29/12/2017	Codice fiscale	80008330856
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	CALTANISSETTA (CL)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
 Richiedente INTESA SAN PAOLO S.P.A  
 Indirizzo PIAZZA SAN CARLO 156 TORINO

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	D960 - GELA (CL)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 239	Particella 979	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			





Direzione Provinciale di CALTANISSETTA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 743  
Registro particolare n. 639  
Presentazione n. 2 del 30/01/2018

Pag. 2 - Fine

Indirizzo Piano	DEPOSITO VIA JUVARA T	Consistenza -	N. civico -
--------------------	-----------------------------	---------------	-------------

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale INTESA SAN PAOLO S.P.A.  
Sede TORINO (TO)  
Codice fiscale 00799960158  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome \_\_\_\_\_ Nome S  
Nata il \_\_\_\_\_ a GELA (CL)  
Sesso F Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RILASCIATO IN DATA 8/01/2018





**Altra certificazione**

Direzione Provinciale di CALTANISSETTA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro CL 4874 anno 2018  
Pag. 1 - Fine

---

**CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**

---

**Nota di trascrizione Registro particolare 639 del 30/01/2018  
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 30/01/1998 - 30/01/2018, menzione negativa.



CONSERVATORE  
CILIO VINCENZO



#### PARTE QUARTA

D) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dall'esame della documentazione e dai sopralluoghi effettuati il bene pignorato **risulta accatastato** e più precisamente:

1)-Magazzino terrano sito in Gela in c.da CATARROSONE, composto da un unico vano terrano magazzino e accessori, censito tutto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 239 particella 979;





**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2018

Data: 17/12/2018 - Ora: 09.08.25 Fine  
Visura n.: T18417 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di GELA ( Codice: D960)</b>									
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di CALTANISSETTA</b>									
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 239 Particella: 979</b>									
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	239	979				C/2	2	285 m²	Totale: 595 m²	Euro 1.030,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CATAROSONE SNC piano: T;									
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. CL0075139/2007 del 28/03/07									
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				<b>Partita</b>		Mod.58			
<b>INTESTATO</b>											
<b>N.</b>		DATI ANAGRAFICI									
<b>I</b>											
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 20/10/2006 protocollo n. CL0068355 in atti dal 20/10/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1045.1/2006)									

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D960 - Sezione - Foglio 239 - Particella 979

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## PARTE QUINTA

- E) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità, (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- Sul bene pignorato gravano le seguenti trascrizioni o iscrizioni:

**Immobile Magazzino terrano sito in Gela nella c.da CATARROSONE censito in catasto al foglio di mappa 239 particella 979**

**Iscrizione n. 3501/284 del 09/04/2013:** ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo di euro 250.000 nascente dal contratto di mutuo di €.125.000,00 ai rogiti notaio A. BARTOLI di Riesi del 26 marzo 2013, repertorio n. 13824 raccolta n.7652, a garanzia di un mutuo di euro 125.000,00;

**A FAVORE** Banca INTESA SAN PAOLO, con sede in Torino e filiale a Milano, domicilio ipotecario eletto in corso Vittorio Emanuele 244/246 in Gela (CL) filiale sede;

**TRASCRIZIONE NN.743/639 del 30/01/2018** nascente dal verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario di Caltanissetta in data 29/12/2017 rep.1233;

**A FAVORE** di INTESA SAN PAOLO S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro [redacted] nata a Gela (CL) il [redacted]

## PARTE SESTA

- F) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione**

**urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Da visione effettuata al Comune di Gela presso il Settore Edilizia e Urbanistica, ufficio rilascio certificati di destinazione urbanistica, ho potuto verificare se sono sopravvenute nuove disposizione in merito e lo stesso Geometra mi dichiarava le seguenti destinazione d'uso dei singoli immobili:



- 1) Magazzino terrano sito in Gela c.da CATARROSONE, composto **oggi** da un unico magazzino terrano e servizi annessi, censito al catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 239 particella 979;

**DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE MAGAZZINO AD USO  
AGRICOLO**

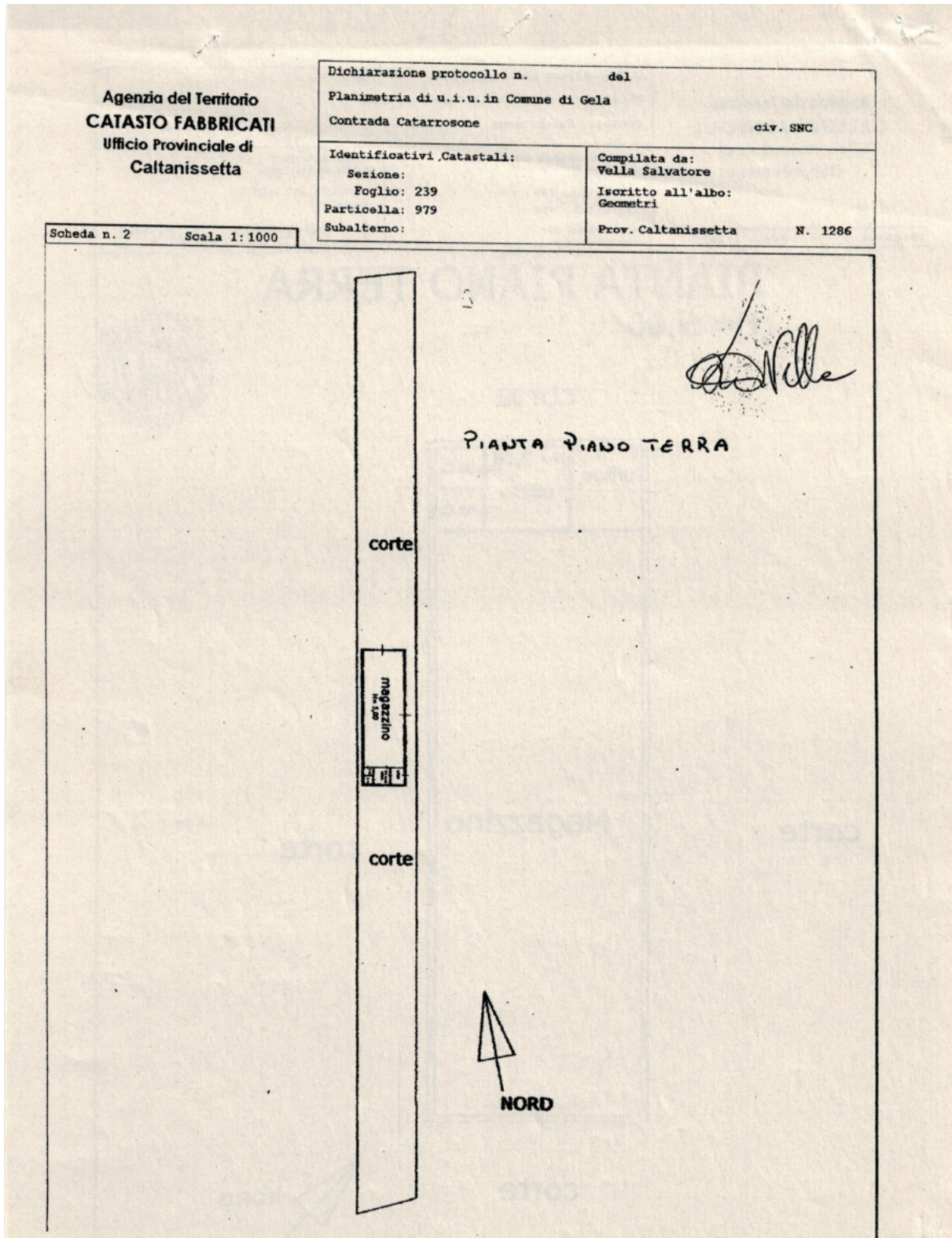
**PARTE SETTIMA**

- G) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Dal sopralluogo sui fabbricati e visione della documentazione all'ufficio urbanistica del Comune di Gela è emerso quanto segue per:

- 1) Magazzino terrano sito in Gela c.da CATARROSONE, zona "E" di PRG zona agricola realizzato nel 1967 e più precisamente nel 1966 così come dichiarato nel deposito del tipo mappale il 30/09/2006 denuncia di cambiamento catasto terreni n.63086 del 02/12/2006, **area agricola fino al 30/09/1967 esente le costruzione dal richiedere il titolo abitativo licenza edilizia oggi concessione edilizia.**





Mod. 51 modif. ISTRUZIONE XIV (Catasto terreni)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DI

CL

**ESTRATTO DI MAPPA**

Comune di GELA Sez. Cens. ....

Prot. (Mod. 8) N. 62421 Riscosse L. 54902

Si rilascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data .....  
IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

**CONFERMA DI VALIDITÀ**

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscosse L. ....

Si convalida il presente estratto.

data .....  
IL DIRIGENTE

Prezzo di vendita L. 300

PARTICELLE RICHIESTE													
Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito	
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale lire c	Agrario lire c
	239	429											

MODULARIO - rig. rend. - 500

**APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO**

**ESTREMI DELL'APPROVAZIONE**  
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. .... ANNO .....

Si autorizza l'uso del presente tipo **riconosciuto conforme alle norme vigenti** restituito per decorrenza del termine di legge (\*) entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscosse L. ....

(\*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa; per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. ....

Tributi versati con Prot. N. ....

**CONFERMA DI VALIDITA'**

Si riconosce la conformità alle norme vigenti. Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data .....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscosse L. ....

**VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA**

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

data .....



pag. 4

(segue elenco possessori)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**

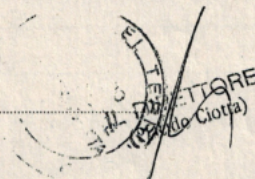
Presentata in data 02-11-06  
Rilasciata ricevuta N° 63086

L'INCARICATO

**TRASMISSIONE DEL MODELLO AL CATASTO FABBRICATI**

Si trasmette il presente modello per la presa d'atto presso il Catasto Fabbricati.

IL RESPONSABILE

  
G. GALLENTI  
INGEGNERE  
(P. Ciotto)

Data

Es 2 OTT. 2006

Roma, 2003 - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A. - S.



A - EVENTUALI PARTICELLE DA SUDDIVIDERE PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Foglio	N° di mappa			Superfici			Foglio	N° di mappa			Superfici		
	Principale	Sub.	definita dall'Ufficio	m <sup>2</sup>				Principale	Sub.	definita dall'Ufficio	m <sup>2</sup>		
				ha	a	ca					ha	a	ca

B - ELENCO DELLE PARTICELLE CHE COSTITUISCONO CIASCUN LOTTO

Foglio	Particella	Superfici			Formaz. Lotto (lettera)	Partita (1)	Intestazione della DITTA in Catasto Terreni (1)
		m <sup>2</sup>					
		ha	a	ca			
239	429			2960	A	VEDI FRONTE SPIZIO	

(1) - Nel caso che la particella sia a PARTITA 1, indicare «PART 1/.....»  
 Nel solo caso che si chieda «Demolizione» e «nuovo accatastamento» indicare: C.E.U. seguita da Partita e Ditta di C.E.U.

C - IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI

Lotto	Foglio	Particella	Superfici		
			m <sup>2</sup>		
			ha	a	ca
A	239	429			2960

FABBRICATO E CORTE REALIZZATO  
 NEL 1966, DATA DI ULTIMAZIONE  
 LAVORI 20-09-06



A completamento rimane da eseguire CERTIFICATO AGIBILITA', richiedendo di completare il tutto con **integrazione di tutta la documentazione** e più precisamente:

- Elaborati grafici progetto in triplice copia;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà anno di costruzione;
- Relazione tecnica in triplice copia;
- Perizia giurata;
- Certificato di idoneità statica;
- Fotografie dell'immobile;
- Visura catastale;
- Autorizzazione scarico reflui civili su vasca a tenuta stagna;
- Progetto e/o certificato di conformità impianti elettrici;
- Copia del titolo di proprietà;
- ricevuta raccomandata di invio relazione di CTU all'esecutata.

Per l'ottenimento e ritiro dell'agibilità occorre pagare €.9000,00 importo dovuto circa a istruttoria finale, **per progetto comprensivo della documentazione di cui sopra esposta che richiede il Comune di Gela.**

#### PARTE OTTAVA

h) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Dal sopralluogo magazzino terrano sito in c.da CATARROSONE è emerso quanto segue per:

1) MAGAZZINO TERRANO in uso al sig. l \_\_\_\_\_ e, il tutto censito in catasto fabbricati Comune di Gela al foglio 239 particella 979;

#### PARTE NONA





Impianto elettrico e idrico risultano efficienti.

Dal sopralluogo si evidenzia l'utilizzo dell'immobile da parte del sig. ]

].

Il tutto come meglio si evince dalle foto allegate.











## PARTE DECIMA

J) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria. Facendo riferimento ai prezzi di mercato di terreni simili, che nel recente passato sono stati oggetto di compravendita, tenendo conto della consistenza, destinazione, dello stato, della posizione locale e raggiungibilità e tenuto conto di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, da verifiche di compravendite avvenute nella zona ritengo prudenzialmente attribuire un valore commerciale come segue:

### **Quota di 1/1 di proprietà di FISCANO SALVATORE GALLENTI, (esecutata)**

1) Magazzino terrano sito in Gela, c.da Catarrosone snc lungo la S.P. 193 zona Lago



Biviere, composto **da una parte** dal corpo magazzino delle dimensioni interne di mt. 27.80\*9.75 completa il tutto il blocco vani servizi e uffici per un totale di superficie utile interna di mq. 310, rifinito in ogni sua parte, il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato catastale, realizzato ante 1967, confinante a

- con strada vicinale lago Biviere SP193;
- a ovest con proprietà ( ) part. 428;
- a est con la proprietà part.1051;

Valore commerciale:

€.900/metro quadrato calpestable la superficie utile pari a mq. 310

Superficie utile metri quadrati 310,00 x €.900/mq = €. 279.000 ed in c.t. 275.000

**Valore di pertinenza dell'esecutato €.275.000 (Duecentosettantacinquemilaeuro/00)**

#### PARTE UNDICESIMA

K) indichi l'opportunità di vendita in un 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:

Per il magazzino terrano sito in c.da CATARROSONE la vendita va proposta come unico lotto di vendita di cui l'esecutato è proprietario in ragione di 1/1 "Datore terzo d'ipoteca" sig.ra \_\_\_\_\_.

#### PARTE DODICESIMA

- I) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:
- 1) Magazzino terrano sito in Gela, c.da Catarrosone, composto da un unico magazzino e blocco servizi della superficie utile interna di mq.310, il tutto in catasto al foglio di mappa 239 particella 979;







### PARTE TREDICESIMA

M) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura:

**Trattasi di immobili di cui l'esecutato è proprietaria per 1/1.**

1) Magazzino terrano sito in Gela, c.da Catarrosone, composto da una parte magazzino completa il tutto il blocco servizi e ufficio rifinito, in catasto al foglio di mappa 239, particella 979, valore commerciale:

€.900/metro quadrato calpestabile la parte rifinita

Superficie utile metri quadrati 310,00 x €.900/mq = €. 279.000 ed in c.t. 275.000

**Valore di pertinenza dell'esecutato €. 275.000**

**(DUECENTOSETTANTACINQUEMILA/00).**

### PARTE QUARTODICESIMA

N) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A.,



fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso:

**Trattasi di beni avuti all'esecutato, come persona fisica a titolo personale, non soggetto a I.V.A. ai fini del trasferimento.**

#### PARTE QUINDICESIMA

O) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **sono corretti** con la documentazione prodotta agli atti di causa, con richiamo che

**Trattasi di immobile di cui l'esecutato è proprietaria per 1/1.**

#### PARTE SEDICESIMA

Q) 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:

Vano terrano con destinazione d'uso non residenziale.

Trattasi di fabbricato realizzato antecedente all'entrata in vigore del D. Lgs 19-08-2005 n.192.

Visti gli atti depositati al Comune di Gela nessun progetto in quanto trattasi di fabbricato realizzato in zona "E" di PRG zona agricola in data antecedente a settembre 1967, non necessitava di licenza edilizia oggi concessione edilizia da richiedere al Comune di Gela.

Pertanto come normato dall'art.3 del D.P.R. n.412 del 26/08/1993 aggiornato al D.M. del 22/11/2012 l'immobile de quo, accatastato con la categoria C/2 non rientra nell'assoggettamento della prescrizione di ottemperare alla prestazione energetica.

A decisione del sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dovrà essere decisa la vendita e/o per:

- Per vano terrano sito in Gela nella c.da Catarrosone la vendita può tranquillamente essere eseguita.



**PUBBLICAZIONE VENDITA LOTTO:**

Quota di 1/1 di proprietà, magazzino vano terrano sito in Gela, c.da Catarrosone, rifinito, composto da corpo principale più due vani e accessori di mq. 310,00, in catasto al foglio di mappa 239, particella 979, costruito nel 1966, confinante a

- sud con stradella interpodereale;
- con strada vicinale lago Biviere SP193;
- a ovest con proprietà ( ) part. 428;
- a est con la proprietà ( ) part.1051;

zona agricola vocata alla serricoltura, altamente transitata, zona SIC, ZPS riserva lago Biviere a pochi passi, da completare a livello urbanistico il CERTIFICATO AGIBILITA', con **integrazione di tutta la documentazione** per l'ottenimento e ritiro dell'agibilità occorre pagare €.9000,00 importo dovuto circa a istruttoria finale, **per progetto comprensivo della documentazione richiesta dal Comune di Gela.**

**Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'asta €. 275.000,00 (DUECENTOSETTANTACINQUEMILAEURO/00).**



