



TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

IRFIS SPA

N. 44/2016 R.G.



**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA IRFIS SPA

La scrivente Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 25 novembre 2017, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E., che testualmente si trascrivono:

- 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;*
- b) 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;*
- c) accerti l'esatta provenienza dell'i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se illi 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;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) 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;

i) 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;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) 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;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) 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;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, 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;

p) 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;

q) In caso di fabbricato, allegghi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica;

r) indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.

OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata del 04 febbraio 2017 la scrivente ha comunicato alle parti che il giorno 20 febbraio 2017 alle ore 15.00 era fissato il sopralluogo in via Vallotti n. 4.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo (All. A) nessuno era presente.

Con raccomandata del 01 febbraio 2017 è stato fissato un ulteriore sopralluogo per il

[Redacted text block]

Due ulteriori sopralluoghi sono stati eseguiti nei giorni 22 marzo 2017 e 27 maggio 2017(All. A).

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

QUESITO 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

Immobili pignorati:

1) fondo situato in Gela in c/da Bulala, distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 238, particelle 15, 76, 97, 98, 176, 177, 12, 14, 132, 133, 11, 13**, proprietaria Società

2) immobili siti in Gela in c/da S. Lucia, distinti in catasto al **foglio 228 particelle 1480, 19 sub 1, 1481 e 1479**, proprietà

3) fabbricato (abitazione tipo civile) sito in Gela nella via Vallotti (ex F. Trendadue) n. 4, distinto in catasto al **foglio 141 particella 430 sub 4**, proprietario

4) fabbricato sito in Gela in c/da Mignechi, distinto in catasto al **foglio 240 particella 438**, proprietà

5) terreno sito in Gela in c/da Mignechi, distinto in catasto al **foglio 240 particella 437** di proprietà per l'area del si

6) terreno sito in Gela in c/da Mignechi, distinto in catasto al **foglio 240 particella 147** di proprietà per l'area del si

7) fabbricati siti in Gela in c/da Mignechi, distinti in catasto al **foglio 240 particella 509 e 278**, di proprietà per l'area

8) fondi siti in Gela, in c/da Mignechi distinti in catasto sia al **foglio 240 particelle 375, 376, 374, 134, 139 e 162** e c/da S. Lucia al **foglio 228 particelle 1496, 1495, 1497, 559, 562 e 563**, di

nella misura di 1/3 ciascuno;

9) terreni siti in Gela in c/da Margi distinti in catasto al **foglio 142 particella 1013**, nonché in c/da S. Lucia al **foglio 228 particelle 1090 e 1323**, d

10) fondo sito in Gela in c/da Catarrosone distinti in catasto al **foglio 228 particelle 1494, 544, 547, 548, 1088, 1089, 1155, 1262, 1263, 1267 e 1493**, oltre ad altro fabbricato sito in Gela in c/da Catarrosone, in catasto al **foglio 218, particella 850, sub 1**, proprietario

11) terreni sito in Gela in c/da Margi, in catasto al **foglio 142 particella 1015**, nonché terreni siti in Gela in c/da Catarrosone S. Lucia, in catasto al **foglio 228 particelle 537, 540, 1085, 1086, 1261, 1264, 542, 1087 e 1166** proprietà misura di 1/1;



12) terreni siti in Gela in c/da Catarrosone, in catasto al **foglio 218, particelle 714 e 718**,

13) terreni siti in Gela, in catasto al **foglio 218 particelle 142 e 715**, proprietario

In particolare gli immobili di cui ai punti sopra risultano ubicati tutti in Gela rispettivamente:

1) fondo in c/da Bulala, individuato in catasto del Comune di Gela:

- foglio 238 particella 15, qualità serra, classe U, superficie mq 13.090,00
- foglio 238 particella 76, qualità serra, classe U, superficie mq 13.950,00
- foglio 238 particella 97, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 2.240,00
- foglio 238 particella 98, qualità serra, classe U, superficie mq 2.860,00
- foglio 238 particella 176, qualità incolto sterile, superficie mq 590,00
- foglio 238 particella 177, qualità incolto sterile, superficie mq 230,00
- foglio 238 particella 12, qualità fabbricato rurale, superficie mq 34,00
- foglio 238 particella 14, qualità fabbricato rurale, superficie mq 36,00
- foglio 238 particella 132, qualità fabbricato rurale, superficie mq 140,00
- foglio 238 particella 133, qualità fabbricato rurale, superficie mq 930,00
- foglio 238 particella 11, qualità fabbricato rurale, superficie mq 34,00
- foglio 238 particella 13, qualità fabbricato rurale, superficie mq 35,00

2) fondo in c/da S. Lucia, individuato in catasto del Comune di Gela:

- foglio 228 particella 1480, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 282,00
- foglio 228 particella 19 sub 1, qualità porz. rur. FP
- foglio 228 particella 1481, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 3.667,00
- foglio 228 particella 1479, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 4.027,00

3) appartamento sito nella via Vallotti (ex F. Trendadue) n. 4, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 141 particella 430 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani

4) fabbricato in c/da Mignechi, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 240 particella 438, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani

5) terreno in c/da Mignechi, distinto in catasto del Comune di Gela



- foglio 240 particella 437, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 8.342,00

6) terreno in c/da Mignechi, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 240 particella 147, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 5.750,00

7) terreni in c/da Mignechi, distinti in catasto del Comune di Gela:

- foglio 240 particella 509, categoria D/7
- foglio 240 particella 278, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 1.350,00

8) terreni e fabbricati in c/da Mignechi, distinti in catasto del Comune di Gela:

- foglio 240 particella 375, qualità fabbricato rurale, superficie mq 92,00
- foglio 240 particella 376, qualità fabbricato rurale, superficie mq 104,00
- foglio 240 particella 374, qualità area rurale, superficie mq 410,00
- foglio 240 particella 134, qualità seminativo, classe 5, superficie mq 11.760,00
- foglio 240 particella 139, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 19.894,00
- foglio 240 particella 162, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 28.300,00

terreni e fabbricato in c/da S. Lucia, distinti in catasto del Comune di Gela:

- foglio 228 particella 1496, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 502,00
- foglio 228 particella 1495, qualità serra, classe U, superficie mq 3.655,00
- foglio 228 particella 1497, qualità serra, classe U, superficie mq 3.640,00
- foglio 228 particella 559, qualità serra, classe U, superficie mq 3.290,00
- foglio 228 particella 562, qualità serra, classe U, superficie mq 1.510,00
- foglio 228 particella 563, qualità serra, classe U, superficie mq 4.260,00

9) terreno in c/da Margi, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 142 particella 1013, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 1.005,00
- terreni in c/da S.Lucia, distinti in catasto del Comune di Gela:
- foglio 228 particelle 1090, qualità serra, classe U, superficie mq 1.080,00
 - foglio 228 particelle 1323, qualità serra, classe U, superficie mq 2.840,00

10) fondo in c/da Catarrosone distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 228 particella 1494, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 92,00
- foglio 228 particella 544, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 3.170,00



- foglio 228 particella 547, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 2.260,00
 - foglio 228 particella 548, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 3.670,00
 - foglio 228 particella 1088, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 750,00
 - foglio 228 particella 1089, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 800,00
 - foglio 228 particella 1155, qualità fabbricato rurale, superficie mq 970,00
 - foglio 228 particella 1262, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 580,00
 - foglio 228 particella 1263, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 2.060,00
 - foglio 228 particella 1267, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 650,00
 - foglio 228 particella 1493, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 3.901,00
- fabbricato in c/da Catarrosone, distinto in catasto del Comune di Gela:
- foglio 218 particella 850 sub 1 categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani

10) terreno sito in Gela in c/da Margi, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 142 particella 1015, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 500,00

11) terreni in c/da Catarrosone S. Lucia, distinto in catasto del Comune di Gela:

- foglio 228 particella 537, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 3.600,00
- foglio 228 particella 540, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 3.020,00
- foglio 228 particella 1085, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 960,00
- foglio 228 particella 1086, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 880,00
- foglio 228 particella 1261, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 50,00
- foglio 228 particella 1264, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 80,00
- foglio 228 particella 542, qualità agrumeto, classe 1, superficie mq 1.390,00
- foglio 228 particella 1087 qualità vigneto, classe 4, superficie mq 340,00
- foglio 228 particella 1166 qualità ente urbano, superficie mq 285,00

12) terreni in c/da Catarrosone, in catasto del Comune di Gela:

- foglio 218 particella 714, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 2.530,00
- foglio 218 particella 718, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 150,00

13) terreni in c/da Catarrosone, in catasto del Comune di Gela:

- foglio 218 particella 142, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 2.610,00
- foglio 218 particella 715, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 2.850,00

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in



atti.

QUESITO B

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

Dal registro degli atti di matrimonio, come dall'allegato G, risulta che:

- [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted]
- [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted]
- [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted]
- [redacted] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà dei debitori per l'intera quota come specificato nel precedente paragrafo, ad eccezione per i seguenti immobili:

- 1) terreni siti in Gela in c/da Mignechi, distinti in catasto al **foglio 240 particelle 147, 509 e 278** di proprietà per l'area dei sigg. [redacted] di proprietà superficiaria della [redacted]
- 2) terreni siti in Gela in c/da Catarrosone, in catasto al **foglio 218, particelle 714 e 718**, di proprietà dei s. [redacted] misura di 1/2 ciascuno.

QUESITO C

accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Dalla verifica dei documenti e della certificazione notarile allegati agli atti di causa, si riscontra che gli atti di trasferimento relativi ai beni di che trattasi hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 238 p.lle 98 -15 -132 -133-12 -14 -76 -97**, risultano pervenuti alla [redacted] o di vendita del notaio Pisa Gian Vincenzo del 05/05/2004 rep. n. 32393/17771, trascritto il 18/05/2004 ai nn.7806/5844 di [redacted]



Angelo gli immobili sopra indicati erano pervenuti giusto atto di vendita del notaio Seca del 09/06/1964 trascritto il 24/06/1964 ai nn. 9749/8848, d [redacted]
il 10/08/1901 e [redacted]

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 238 p.lle 176 -177 -11 -13**, risultano pervenuti alla società [redacted] giusto atto di vendita del notaio Pisa Gian Vincenzo del 05/05/2004 rep. 32393/17771 trascritto il 18/05/2004 ai rln.7806/5844

Ed in parte (le particelle 176 -177) per successione in morte di Caiola Nunzia nata a Gela (CL) il 06/11/1920 deceduta il 01/12/2003 (den. 631 vol.169/6 dell'Ufficio del Registro di Gela del 21/09/2006) trascritta il 27/11/2009 ai nn. 17579/12610. 1

Nota: Risulta trascritta in data 07/08/2006 ai nn.15197/9356 accettazione tacita d'eredità nascente da atto del notaio Pisa Gian Vincenzo del 05/05/2004 rep. n. 32393.

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 228 p.lle 1480 -19/1 -1481 - 1479**, risultano pervenuti a [redacted] to atto di vendita del notaio Antoniani Maria del 30/11/1989 rep.n.3197/772 trascritto il 13/12/1989 ai nn.14306/12138 da po [redacted]

L'**immobile** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 141 p.la 430/4**, risulta pervenuto all'esecuta [redacted] o atto di donazione del notaio Demostene Giovanni del 06/02/1998 rep. n. 104690 trascritto il 18/02/1998 ai nn. 1315/1116 da poter [redacted] o a Gela (CL) il 03/12/1942
nata a Gela (CL) il 22/10/1947.

Ai Sig. [redacted] reno sul quale sarebbe successivamente sorto l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita del notaio Benintende Giacomo Salvatore del 06/10/1976 rep. n. 3537/1367, da potere di [redacted]

l 03/07/1903



L'immobile distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 240 p.lla 438 (su terreno p.lla 146)**, risulta pervenuto all'ese

del notaio Cancilleri Giuseppe del 26/11/1997 rep. n. 62027 trascritto il 05/12/1997 ai nn.

10

G

G

po

L'immobile distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 240 p.lla 437 (ex 146)**, risulta pervenuto all'esecutato per la proprietà dell'area del sopra indicato terreno giusto atto di vendita del notaio Cancilleri Giuseppe del 26/11/1997 rep. n. 62027 trascritto il 05/12/1997 ai nn. 10473/8936 da

Al Sig. Ghesini Giacomo l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita del Notaio Cancilleri Giuseppe del 20/09/1983 rep. n. 6419/1586 trascritto il 11/10/1983 ai nn. 12273/10573 da pot

N.B. Cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Comparato Angelo del 04/11/2004 rep. n. 85303 trascritto il 18/11/2004 ai nn.17028/12362 a favore di

(CL) il 21/04/1972 – relativa agli immobili in catasto al foglio 240 p.lle 332-331-145-278-364-147-437.

L'immobile distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 240 p.lla 147**, risulta pervenuto (quota di 1/2) all'es

del sopra indicato terreno giusto atto di vendita del notaio Antoniani Maria del 21/11/1991 rep. n. 4906/1346 trascritto il 29/11/1991 ai nn. 14047/11976 da potere di

N.B. In detto atto acquistavano il sopra indicato immobil

il 21/04/1972, coniugi in comunione legale dei beni fra loro per 1/2 ciascuno.

N.B. Cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Comparato Angelo del 04/11/2004 rep. n. 85303 trascritto il 18/11/2004 ai nn. 17028/12362 a favore di la il (CL) il 01/03/1965,



[REDACTED]

(CL) il 21/04/1972 – relativa agli immobili in catasto al foglio 240 p.lle 332-331-145-278-364-147-437.

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 240 p.lle 509 (su terreno p.lle 145-364) e 278**, risultano pervenuti all'esec [REDACTED]
quota di 1/2 per la proprietà dell'area del sopra indicato terreno giusto atto di vendita del

[REDACTED]

N.B. Cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Comparato Angelo del 04/11/2004 rep. n. 85303 trascritto il 18/11/2004 ai nn. 17028/12362, a favore di

[REDACTED]

278-364-147-437.

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 240 p.lle 375- 376 -374-134-139-162** e al **foglio 240 p.lle 1495-1497-559-562-563-1090-1323-1013** e al **foglio**

[REDACTED]



28/07/1972 ai nn.10684/9217 da

03/05/1931

in parte giusto atto di vendita del notaio Marino Luigi del 30/05/1977 trascritto il



L'**immobile** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 142 p.lla 1015**, risulta



Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 228 p.lle 537-540-1085-1086-1261-1264-542-1087-1166** risultano pervenuti all'e



nato a Gela il *26/01/1933*



il *28/01/1925*.

L'**immobile** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 218 p.lla 142**, risulta



08/03/1941



Catalano Nunzio nato a Gela (CL) il 04/04/1907

L'**immobile** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 218 p.la 715 (ex 142)** risulta

11/02/1950

Gli **immobili** distinti in catasto del Comune di Gela al **foglio 218 p.lle 714 (ex 142)- 718**

L'**immobile** distinto in catasto del Comune di Gela al **foglio 218 p.la 850/1 (ex 368)**



A
qu
G
di
A
de
04
A
de
08
04

QUESITO D

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO E

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

Gli immobili risultano censiti al catasto del Comune di Gela.

Dalla documentazione prodotta e da quella in atti si è riscontrata una difformità nelle visure catastali prodotte, relativamente ai beni riportati in catasto al foglio 228 p.lle 542, 1087 e 1166 in quanto gli intestatari nelle stesse visure risultano essere soggetti diversi da



QUESITO F

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili in argomento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

Immobili di propri

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2006 - Registro Particolare 4778 Registro Generale 15144
Pubblico ufficiale MORELLO MARIA DANIELA Repertorio 23845 del 03/08/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GELA(CL)
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2007 - Registro Particolare 802 Registro Generale 6064
Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 98571/24442 del 29/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GELA(CL)
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 10145
Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 100016/25566 del 05/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GELA(CL)
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2011- Registro Particolare 1621 Registro Generale 12499
Pubblico ufficiale MACCARONE ENRICO Repertorio 52133/14058 del 03/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GELA(CL)
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 - Registro Particolare 885 Registro Generale 9854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 303 del 11/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3037



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 284 del 08/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DJ PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA(CL)

Immobili di proprietà Cirignotta Vincenzo

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 -Registro Particolare 885 Registro Generale 9854

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 303 del 11/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3037

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DJ GELA Repertorio 284 del 08/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DJ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE!

Immobili siti in GELA(CL)

Immobili di proprietà Cirignotta Vincenzo

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2015 - Registro Particolare 5685 Registro Generale 7761

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 887 del 23/07/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in GELA(CL)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 - Registro Particolare 885 Registro Generale 9854

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 303 del 11/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3037

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DJ GELA

Repertorio 284 del 08/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Immobili di proprietà Cirignotta Giacomo

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 12362 Registro Generale 17028

Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Repertorio 85303 del 04/11/2004

ATTO TRA VIVI -CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in GELA(CL)



- ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2007 - Registro Particolare 802 Registro Generale 6064
Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 98571/24442 del 29/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GELA(CL)

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 10145
Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 100016/25566 del 05/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante, da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2014 -Registro Particolare 4580 Registro Generale 5763
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 15051/8658 del 06/05/2014
ATTO TRA VIVI -ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.
Immobili siti in GELA(CL)

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2015 - Registro Particolare 240 Registro Generale 2657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1040 del 04/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GELA(CL)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2015 -Registro Particolare 264 Registro Generale 2830
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1105 del 09/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2015 -Registro Particolare 480 Registro Generale 4897
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1960 del 05/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2015 -Registro Particolare 5685 Registro Generale 7761
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 887 del 23/07/2015
DOMANDA GIUDIZIALE -REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in GELA(CL)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 - Registro Particolare 885 Registro Generale 9854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 303 del 11/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE



- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 -Registro Particolare 2550 Registro Generale 3037 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 284 del 08/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA(CL)

Immobili di proprietà Sciandro Andrea

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2003 -Registro Particolare 213 Registro Generale 4671 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 84990 del 26/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico
- 5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2004 -Registro Particolare 656 Registro Generale 4188 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 32469/2003 del 02/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE
Annotazione n. 659 del 08/09/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2005 -Registro Particolare 3340 Registro Generale 12759 Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 94714/22919 del 29/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Immobili siti in GELA (CL)
SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2014 -Registro Particolare 4581 Registro Generale 5764
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 15052/8659 del 06/05/2014
ATTO TRA VIVI -ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.
Immobili siti in GELA (CL)
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2015 -Registro Particolare 481 Registro Generale 4898 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1960 del 05/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2015 -Registro Particolare 5685 Registro Generale 7761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 887 del 23/07/2015 DOMANDA GIUDIZIALE -REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in GELA(CL)



- ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 -Registro Particolare 885 Registro Generale 9854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 303 del 11/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 -Registro Particolare 2550 Registro Generale 3037 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 284 del 08/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA(CL)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2016 - Registro Particolare 9581 Registro Generale 11585 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1165 del 19/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA(CL)

QUESITO G

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Immobili distinti al nuovo Catasto terreni del Comune di Gela come:

-Foglio di mappa n. 218 p.lle nn. 850 sub 1 (fabbr.) – 714 -718 -142 -715, siti in c.da Spinasanta.

- Foglio di mappa n. 228 p.lle nn. 1090 -1323 -1496 (fabbr.) -1495- 1497 -559 -562- 563 -1480 (fabbr.) -19 sub 1 (fabbr.) -1481 -1479 -1494 (fabbr.) -544 -547 -548 -1088 - 1089 -1155 (fabbr.) -1262 -1263 -1267 -1493 -537 -540 -1085 -1086 -1261- 1264 -542 - 1087 -1166, siti in c.da Catarrosone.

- Foglio di mappa n. 238 p.lle nn. 15 -76 -97 -176 -177 -12 (fabbr.) -14 (fabbr.) -132 (fabbr.) -133 (fabbr.) -11 (fabbr.) – 13 (fabbr.), siti in c.da Bulala.

Gli immobili di cui sopra, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 80/17 del 30 maggio 2017, ricadono in **zona E - Verde agricolo**

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- b) altezza massima ml 7,00;
- c) distanza dai confini m 7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m 15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest. d'uso diversa;



f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

Il certificato allegato alla presente relazione attesta che nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

a)- L'area ricade all'interno delle aree SIC-ZPS -Siti di importanza comunitaria - Regione Siciliana -ITA050001, "Biviere e Macconi di Gela" e ITA050012 "Torre Manfria, Biviere e Piana di Gela", presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la *regione biogeografica mediterranea*.

b)- le particelle nn. 142-714 e 715 del foglio di mappa n. 218, confinano in parte con la linea ferrata e sono soggette al D.P.R. n.753 dell'11/7/1980 art.49 e 50;

c)- le particelle nn. 850 sub1 (fabbr.) – 714 -718 -142 -715, del foglio di mappa n. 218 e le partt. 11-12-13-14 (fabbricati) e 15 e 76 (terreni) del foglio di mappa n. 238, ricadono nella fascia di rispetto dal ciglio stradale, art.24 D.P.R. del 16/09/96 n.610, della Strada Vicinale Spinasantà -Rizzuto e SP51;

d)- le particelle nn. 537-540-542-1261-1263- 1264-544-47-548-1267-1156-1494-1480-1496-1090 -559 -562 -563 -1323 del foglio di mappa n. 228, ricadono nella fascia di rispetto dal ciglio stradale, art. 24 D.P.R. del 16/09/96 n.610: Strada vicinale Bulala;

e)- le p.lle nn. 537 -540 -542 -1261 -1263 -1264 -544 -47 -548 -1267 -1156 -1494 -1480 -1496 -1090 -559 -562 -563 e 1323 del foglio di mappa n. 228, e le partt. 11 -12 -13 -14 (fabbricati) e 15 e 76 (terreni) del foglio di mappa n. 238, confinano catastalmente con la Regia Trazzera Gela-Pozzallo il cui tracciato è stato utilizzato dall'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia per la individuazione sui quadri di unione A e B dei fogli di mappa del Comune di Gela, della Regia Trazzera Dem. N.685, che ha una larghezza legale di ml 37,68.

f)- le p.lle nn. 1090 -1323 -1496 (fabbr.) -1495 -1497 -559 -562 -563 -1480 (fabbr.) -19 sub1 (fabbr.) -1481 -1479 1494 (fabbr.) -544 -547 -548 -1088 -1 089 -1155 (fabbr.) -1262 -1263 -1267 -1493 -537 -540 -1085 -1086 -1261 -1264 -542 -1087 e 1166 del foglio di mappa n. 228, ricadono in area di cui al Decreto del 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della Legge 29 Giugno



1939 n.1497 e dell'art.9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n.1357.

g)- le p.lle nn. 176 -177 e 97 e parte delle p.lle nn. 15, 76 e 98 ricadono nella fascia di 300 mt della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico art.142, Comma 1, lettera C) Codice dei BB.CC. e PP., Decreto lgs. N°-42 del 22/01/2004;

h) - le p.lle nn.15 -76 -97 -176 -177 -12 (fabbr.) -14 (fabbr.) -132 fabbr.) -133(fabbr.) -11 (fabbr.) -13 (fabbr.) del foglio di mappa 248, ricadono in area soggetta dal 1953, a vincolo idrogeologico, a norma dell'art.1 tit.1 cap.1 del R.D.L. 30 Dicembre 1923 n.3267, le superiori particelle ricadono in ZONA 1- c.da Maroglio S. Lucia e Bulala.

Immobili distinti al nuovo Catasto terreni del Comune di Gela come:

- Foglio di mappa n. 240 p.lle nn. 375 (fabbr.) -376 (fabbr.) - 374- 134 -139 -162 -347 - 147 -509 (fabbr.) -278 -438 (fabbr.), siti in c.da Mignechi.

Gli immobili di cui sopra, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 164/17 del 30 maggio 2017, ricadono in **zona E - Verde agricolo**

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- b) altezza massima ml 7,00;
- c) distanza dai confini m 7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m 15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest. d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

Il certificato allegato alla presente relazione attesta che nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

a)- L'area ricade all'interno delle aree SIC- ZPS -Siti di importanza comunitaria - Regione Siciliana – ITAO50001, "Biviere e Macconi di Gela" e ITAO50012 "Torre Manfria, Biviere e Piana di Gela", presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la *regione biogeografica mediterranea*.



b)- L'area oggetto del presente certificato con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e dell'art.9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n.1357.

c)- le p.lle nn. 208 e 509 del foglio di mappa 240 ricadono nella fascia di rispetto dal ciglio stradale, art.24 D.P.R. del 16/09/96 n.610, della Strada Vicinale Mignechi -Piano Mola e SP 193.

Immobili distinti al nuovo Catasto terreni del Comune di Gela come:

- Foglio di mappa n. 142 p.lle nn. 1013 e 1015, siti in c.da Margi Pozzilli.

Gli immobili di cui sopra, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 163/17 del 30 maggio 2017, ricadono in **zona E - Verde agricolo**

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- a) Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- b) altezza massima ml 7,00;
- c) distanza dai confini m 7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m 15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest. d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

Il certificato allegato alla presente relazione attesta che nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

- a)- L'area è ricompresa tra quelle individuate dall'Ass.to Reg. Territorio e Ambiente con DA n. 121 del 20/04/2007 del *Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Sicilia* (P.A.I.) riportato nella "CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA PER FENOMENI DI ESONDAZIONE" come: Sito di attenzione.

fabbricato distinto al nuovo Catasto fabbricati del Comune di Gela al Foglio di mappa n. 141 p.la 430 sub 4, sito in via Vallotti al secondo piano.



Il fabbricato di cui sopra, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n. 165/17 del 30 maggio 2017, ricade in **zona B6.1 – Tessuti urbani di completamento, destinata in parte a viabilità prescritta**

Il certificato allegato alla presente relazione attesta limitatamente ai documenti esistenti in ufficio, che nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

- a)- La suddetta area è ricompresa tra quelle individuate dall'Ass.to Reg. Territorio e Ambiente con DA n. 121 del 20/04/2007 del *Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Sicilia* (P.A.I.) riportato nella “CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA PER FENOMENI DI ESONDAZIONE” come: Sito di attenzione.
- b)- La suddetta particella rientra in area PAI - PERICOLOSITÀ E RISCHIO IDRAULICO (DPR 27/03/2007 e DPR 10/04/2007).

QUESITO H

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

1) immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 238 particella 133

L'immobile è stato costruito con licenza edilizia n. 156 del 26/06/1973 (All. I).

Nel corso del sopralluogo, si è constatata al piano terra la realizzazione di un'opera abusiva, non sanabile, consistente nella realizzazione di una veranda in corrispondenza della facciata sud-est

2) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 141 particella 430 sub 4

L'appartamento fa parte di un edificio costruito abusivamente nel 1984.

Per l'immobile in argomento risulta rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 100082 del 02/06/2000 (All. I).

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto consistente nell'allargamento del vano porta del tramezzo che separa la cucina dal soggiorno, pertanto sarà necessario comunicare l'avvenuta modifica al Comune di Gela.

3) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 240 particella 509 (sui terreni p.lle 145-364)

Sui terreni p.lle 145 e 364 è stato realizzato un capannone con annessi uffici adibito alla



lavorazione ed imballaggio di prodotti agricoli ed è stato realizzato sulla base di titoli autorizzativi allegati alla presente (All. I).

Per esso risultano rilasciati:

- Concessione edilizia n. 13 del 03/02/2005;
- Variante in corso d'opera n. 2039 del 29/03/2006 e n. 2253 del 07/12/2006
- Nulla Osta del Genio civile di Caltanissetta n. 209/2004/G del 05/07/2005
- Variante in corso d'opera del Genio civile di Caltanissetta n. V₁ 209/2004/G del 13/03/2006
- Certificato di conformità del Genio civile di Caltanissetta del 09/02/2007
- Certificato di agibilità n. 17/2007.

Nella risposta al “quesito J”, sono indicati tutti i fabbricati realizzati abusivamente e non sanabili, nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.

QUESITO I

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

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gela con nota prot. 0067233 dell'11/08/2017 avanzata dalla scrivente, risultano n. 4 contratti di comodato d'uso per alcuni beni oggetto di ctu (All. F):

1. contratto integrativo registrato in data 15/09/2010 al n. 304 serie 3^a ad integrazione di

dal 01/01/2010 e durata in anni venti, a titolo gratuito, relativo agli immobili siti in c.da Catarrosone in catasto al foglio 228 p.lle 555-557-559-563-562-1323-1090 e in c.da Mignechi in catasto al foglio 240 p.lle 375-134-139-162-376-374

2. contratto di comodato a titolo gratuito registrato in data 22/05/2006 n. 770 serie 3^a,

immobili siti in c.da Catarrosone in catasto al foglio 218 p.lle 714-718-268

3. contratto di comodato a titolo gratuito registrato in data 05/02/2004 n. 179 serie 3^a,



urata in anni quindici,
relativo agli immobili siti in c.da Mignechi in catasto al foglio 240 p.lle 145-146-147-
278-364

4. contratto di comodato a titolo gratuito registrato in data 07/04/2004 n. 553 serie 3^,
durata in anni quindici, relativo
agli immobili siti in c.da Mignechi in catasto al foglio 240 p.lle 332 e 331 (non oggetto di
ctu)

QUESITO J

evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.)



**Lotto 1 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 238 p.lle 15-76-97-
98-176-177-12-14-132-133-11-13**

Descrizione e ubicazione

I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada Bulala.



Distano dal centro abitato di Gela circa km 10,00 e si raggiungono percorrendo la Strada Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51 e una strada vicinale che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura piana e caratterizzati da uno strato lavorabile dotato di buon grado di fertilità.

Sul fondo rustico, che ha una superficie complessiva di circa mq 34.169,00, sono presenti delle serre adibite alla coltivazione di pomodori ciliegino. Le serre hanno struttura portante costituita da pilastri in metallo, copertura con struttura in metallo e sono ricoperte da film in polietilene. Sono dotate di sistema di irrigazione con approvvigionamento autonomo (lago artificiale) e di un pozzo-vasca con pareti in calcestruzzo.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati quattro fabbricati diruti (p.lle 11-12-13-14) e, in adiacenza ai medesimi, un corpo di fabbrica realizzato abusivamente. Questo fabbricato nella presente relazione non sarà oggetto di valutazione essendo stato realizzato in assenza di Concessione edilizia, inoltre per esso non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

Sullo stesso fondo insiste anche un fabbricato individuato con la p.lla 133 che è adibito in parte al ricovero e lavorazione delle attrezzature della attività agricola (piano terra) e in parte adibito ad uffici (piano primo) come risulta dal progetto allegato alla licenza edilizia. La scrivente è stata impossibilitata ad accedere al piano primo per le precarie condizioni strutturali che caratterizzano l'edificio. La costruzione suddetta è stata realizzata con struttura portante in conci di tufo dello spessore di cm 25 e solaio con travetti prefabbricati in latero-cemento e pignatte in laterizio.

Il corpo di fabbrica allo stato attuale presenta un portico realizzato abusivamente.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004



concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Sul fondo rustico, invece, non si è riscontrata la presenza del fabbricato rurale individuato con la p.lla 132, sul terreno dove si erigeva è ora presente una serra.

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.



Lotto 2 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 438-437-147-509 (fabbricato su terreno part. 145-364) -278

I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada Mignechi.

Distano dal centro abitato di Gela circa km 12,00 e si raggiungono percorrendo la Strada Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51. Ottime sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura piana e caratterizzati da uno strato lavorabile dotato di buon grado di fertilità.

Sul fondo rustico, che ha una superficie complessiva di circa mq 23.130,00, sono presenti



delle serre adibite alla coltivazione di pomodori ciliegino. Le serre hanno struttura portante costituita da pilastri in metallo, copertura con struttura in metallo e sono ricoperte da film in polietilene. Sono dotate di sistema di irrigazione con approvvigionamento autonomo (lago artificiale).

Occorre evidenziare che relativamente ai suddetti beni, **oggetto di valutazione della ctu è la sola proprietà per l'area**, essendo [redacted]

nella misura di 1/1, a seguito della cessione dei diritti reali a titolo oneroso in notaio Comparato Angelo del 04/11/2004 rep. n. 85303 trascritto il 18/11/2004 ai nn. 17028/12362, a favore [redacted] relativamente ai suddetti immobili oltre le p.lle 331 e 332 di proprietà Pepe Vincenzo. Inoltre occorre precisare che la p.lla 509 (sui terreni p.lle 145 e 364), realizzata da [redacted] è un capannone con annessi uffici per attività di lavorazione, selezione e confezionamento di prodotti agricoli e con annesso parcheggio ed area verde.

Sullo stesso fondo, si è riscontrato un fabbricato (p.lla 438) che nella presente relazione non sarà oggetto di valutazione essendo stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, inoltre per esso non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

Il fabbricato è adibito al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.





Lotto 3 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 375-376-374-134-139-162

Descrizione e ubicazione

I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada Mignechi.

Distano dal centro abitato di Gela circa km 13,00 e si raggiungono percorrendo la Strada Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51 e una strada vicinale che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura declive e caratterizzati da uno strato lavorabile dotato di buon grado di fertilità.

Sul fondo rustico, che ha una superficie complessiva di circa mq 60.560,00, sono presenti delle serre adibite alla coltivazione di pomodori ciliegino. Le serre hanno struttura portante costituita da pilastri in metallo, copertura con struttura in metallo e sono ricoperte da film in polietilene. Sono dotate di sistema di irrigazione con approvvigionamento autonomo (lago artificiale) e di un pozzo-vasca con pareti in calcestruzzo.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati tre fabbricati (p.lle 376-375) di cui uno non accatastato. I fabbricati sono adibiti al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola.

Essi nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in



assenza di titoli autorizzativi, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.



Lotto 4 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 228 p.lle 1480-19/1-1481-1479-1496-1495-1497-559-562-563-1090-1323

Descrizione e ubicazione

I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada S. Lucia.

Distano dal centro abitato di Gela circa km 10,00 e si raggiungono percorrendo la Strada



Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51 e una strada vicinale che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura piana e caratterizzati da uno strato lavorabile dotato di buon grado di fertilità.

Sul fondo rustico, che ha una superficie complessiva di circa mq 28.753,00 sono presenti delle serre adibite alla coltivazione di pomodori ciliegino. Le serre hanno struttura portante costituita da pilastri in metallo, copertura con struttura in metallo e sono ricoperte da film in polietilene. Sono dotate di sistema di irrigazione e di un pozzo-vasca con pareti in calcestruzzo.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati due fabbricati (p.lle 1480 e 1496 realizzati abusivamente adibiti al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola. Questi fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di Concessione edilizia, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Sul fondo rustico non si è riscontrata la presenza del fabbricato rurale individuato con la p.lla 19.

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.





Lotto 5 - Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 141 particella 430 sub 4

Descrizione e ubicazione

L'appartamento è al piano secondo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sito in Gela nella via Vallotti n. 4. L'edificio è stato costruito nel 1984.

La costruzione è caratterizzata da una struttura portante in c.a. e solai con travetti prefabbricati e laterizi forati. La copertura è a falde inclinate. La scala è in c.a. a soletta piena a tre rampe e rifinita in ogni parte.

Il fabbricato è dotato di un ascensore.

I prospetti si presentano intonacati e tinteggiati

L'appartamento al piano secondo è caratterizzato da una cucina, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto, due disimpegni due ripostigli e quattro balconi.

L'immobile presenta le seguenti finiture: tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati al civile e tinteggiati; pavimentazione in granito; rivestimento dei bagni con piastrelle di ceramica; serramenti esterni con avvolgibili in pvc; porte interne in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Risulta dotato, altresì, di impianto di climatizzazione.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 177,10 di cui:

abitazione mq 170,00	pari 1 =	mq 170,00
balconi mq 28,42	pari a 0,25 =	mq 7,10





Lotto 6 - Terreno distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 142 particella 1013

Lotto 7 - Terreno distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 142 particella 1015

I terreni, in contrada Margi, morfologicamente, si presentano a giacitura piana ed adiacenti, non sono coltivati, risultano inselvaticati e colonizzati da cespugli di essenze selvatiche miste.

I terreni ricadono nella periferia nord del paese, caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale misto e in fase di espansione e da svariati servizi connessi.

Si raggiungono percorrendo la via Settefarine e poi la via Piermarini Giuseppe che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Il terreno individuato con la p.lla 1013 ha una superficie di mq 1.005,00 mentre quello individuato con la particella 1015 ha una superficie di mq 500,00.





Lotto 8 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 228 particelle 1494-544-547-548-1088-1089-1155-1262-1263-1267-1493-537-540-1085-1086-1261-1264-542-1087-1166

I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada S. Lucia.

Distano dal centro abitato di Gela circa km 10,00 e si raggiungono percorrendo la Strada Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51 e una strada vicinale che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura piana e caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità.

Sul fondo rustico, che ha una superficie complessiva di circa mq 29.508,00 sono presenti delle serre adibite alla coltivazione di pomodori ciliegino. Le serre hanno struttura portante costituita da pilastri in metallo, copertura con struttura in metallo e sono ricoperte da film in polietilene. Sono dotate di sistema di irrigazione e di un pozzo-vasca con pareti in calcestruzzo.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati tre fabbricati (p.lle 1494-1155-1166) realizzati abusivamente. La p.lla 1494 è adibita a parcheggio in parte coperto, la p.lla 1155 è un'area su cui ricadono due fabbricati di cui uno adibito al ricovero delle attrezzature della attività agricola, l'altro a residenza stagionale che si presenta in buone condizioni e rifinito in ogni parte e dotato altresì di impianto idrico e di climatizzazione, sono annessi



a questo immobile un parcheggio coperto ed una zona forno all'aperto; la particella 1166 è adibita al ricovero delle attrezzature della attività agricola. Questi fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di Concessione edilizia, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.



Lotto 9 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 850/1-142-715

Lotto 10 Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 850/1-142-715



I terreni oggetto di indagine sono ubicati nell'agro di Gela, contrada Catarrosone.

Distano dal centro abitato di Gela circa km 7,00 e si raggiungono percorrendo la Strada Statale 115 direzione Gela –Vittoria, la strada provinciale 51 che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso.

I terreni, morfologicamente, si presentano a giacitura declive.

Il fondo rustico non è coltivato ed ha una superficie complessiva di circa mq 8.368,00.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati due corpi di fabbrica realizzati abusivamente, uno di piccole dimensioni non accatastato, l'altro accatastato e distinto con la particella 850 sub 1, adibito al ricovero e lavorazione delle attrezzature della attività agricola. I due corpi di fabbrica allo stato attuale versano in precarie condizioni strutturali.

Questi due fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio.

A parere del sottoscritto C.T.U., l'abuso non è sanabile, pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si procede sono di data posteriore alla data del 31 marzo 2003 (il condono del 2004 concedeva una fascia temporale fino al 10 dicembre 2004 per sanare la posizione degli immobili abusivi costruiti entro il 31 marzo 2003).

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica.

QUESITO K

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta un'indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree



e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà, caratteristiche di giacitura dei terreni, presenza di pozzi irrigui ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione dei beni, si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

Il valore del terreno con serre è stato quantificato sulla base di €/mq 9,50 ed € 1,50 per la rimanente superficie. Nella determinazione del valore si è tenuto presente dei costi da affrontare per la demolizione dei corpi realizzati abusivamente e per il trasporto del materiale dismesso alla pubblica discarica

STIMA DEI BENI

Lotto 1 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 238 p.lle 15-76-97-98-176-177-12-14-132-133-11-13

Il valore dei terreni può essere quantificato in € 291.300,00.

Il valore del fabbricato avente superficie commerciale di mq 168,00 può essere quantificato in € 42.000,00 (superficie commerciale mq 168,00*€/mq 250,00).

€ (291.300,00+42.000,00)= € 333.000,00.

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € **333.300,00**

Lotto 2 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 438-437-147-509 (fabbricato su terreno part. 145-364) -278

Il valore dei terreni, limitatamente al diritto di proprietà per l'area, distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 438-437 può essere quantificato in € 23.000,00, mentre per i terreni distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 147-509



(fabbricato su terreno part. 145-364) -278 può essere quantificato in € 87.800,00 avendo l'esecutato, per questi terreni, il diritto di proprietà per l'area relativamente per la quota di 1/2, si determina il valore pari ad € 43.900,00. Pertanto il valore complessivo dei terreni, limitatamente al diritto di proprietà per l'area è determinato in € **66.900,00**

Lotto 3 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 375-376-374-134-139-162

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € **443.500,00**

Lotto 4 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 228 p.lle 1480-19/1-1481-1479-1496-1495-1497-559-562-563-1090-1323

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € **233.900,00**

Lotto 5 - Appartamento distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 141 particella 430 sub 4

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 850,00

- mq 177,10 x €/mq 850,00= € **150.535,00**

Lotto 6 - Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 142 particella 1013

Il valore del terreno può essere quantificato in € **7.030,00**

Lotto 7 - Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 142 particella 1015

Il valore del terreno può essere quantificato in € **3.500,00**

Lotto 8 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 228 particelle 1494-544-547-548-1088-1089-1155-1262-1263-1267-1493-537-540-1085-1086-1261-1264-542-1087-1166

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € **240.700,00**



Lotto 9 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 850/1-142-715

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € 6.250,00

Lotto 10 - Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 714-718

Il valore del fondo rustico può essere quantificato in € 3.000,00, essendo l'esecutato proprietario per la quota di 1/2 del bene pignorato si determina il valore pari ad € 1.500,00

QUESITO L

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

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituiscono n. 10 lotti.

Lotto 1: quota intera di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Bulala il tutto censito in catasto al **foglio 238 p.lle 15-76-97-98-176-177-12-14-132-133-11-13** con annesse serre, sistema di irrigazione, laghetto artificiale, due fabbricati rurali di cui uno realizzato abusivamente e non sanabile, esteso complessivamente ettari 3 are 41 centiare 69 (mq 34.169,00)

PREZZO BASE € 333.300,00

Lotto 2: quota intera di proprietà per l'area dei terreni sito nel Comune di Gela, contrada Mignechi censiti in catasto al **foglio 240 p.lle 438-437** e quota 1/2 di proprietà per l'area dei terreni censiti in catasto al **foglio 240 particelle 147-509** (fabbricato sui terreni particelle 145-364) -278 esteso complessivamente ettari 1 are 58 centiare 12 (mq 15.812,00)

PREZZO BASE € 66.900,00

Lotto 3: quota intera di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Mignechi,



censito in catasto del Comune di Gela al foglio **240 p.lle 375-376-374-134-139-162** con annesse serre, sistema di irrigazione, pozzo irriguo, laghetto artificiale, due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 6 are 05 centiare 60 (mq 60.560,00)

PREZZO BASE € 443.500,00

Lotto 4: quota intera di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada S. Lucia censito in catasto del Comune di Gela al foglio **228 p.lle 1480-19/1-1481-1479-1496-1495-1497-559-562-563-1090-1323** con annesse serre, sistema di irrigazione, due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 2 are 87 centiare 53 (mq 28.753,00)

PREZZO BASE € 233.900,00

Lotto 5: quota intera di appartamento per abitazione sito in Gela, censito al catasto del Comune di Gela al **foglio 141 particella 430 sub 4**, via Vallotti n. 4, piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, superficie commerciale di mq 177,10

PREZZO BASE € 150.535,00

Lotto 6: quota intera di terreno incolto sito nel Comune di Gela, contrada Margi censito in catasto del Comune di Gela al foglio **142 particella 1013**, esteso complessivamente are 10 centiare 05 (mq 1.005,00)

PREZZO BASE € 7.030,00

Lotto 7: quota intera di terreno incolto sito nel Comune di Gela, contrada Margi censito in catasto del Comune di Gela al foglio **142 particella 1015**, esteso complessivamente are 5 centiare 00 (mq 500,00)

PREZZO BASE € 3.500,00

Lotto 8: quota intera di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Catarrosone il tutto censito in catasto del Comune di Gela al **foglio 228 particelle 1494-544-547-548-**



1088-1089-1155-1262-1263-1267-1493-537-540-1085-1086-1261-1264-542-1087-1166

con annesse serre, sistema di irrigazione, tre fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 2 are 95 centiare 08 (mq 29.508,00)

PREZZO BASE € 240.700,00

Lotto 9: quota intera di terreni incolti siti nel Comune di Gela, contrada Catarrosone censiti in catasto del Comune di Gela al foglio **218 particella 850/1-142-715** con due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, estesi complessivamente are 56 centiare 88 (mq 5.688,00)

PREZZO BASE € 6.250,00

Lotto 10: quota 1/2 di terreni incolti siti nel Comune di Gela, contrada Catarrosone censiti in catasto del Comune di Gela al foglio **218 particella 714-718** estesi complessivamente are 13 centiare 40 (mq 1.340,00)

PREZZO BASE € 1.500,00

QUESITO M

alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

La documentazione fotografica è allegata alla presente come Allegato B

QUESITO N

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà dei debitori per l'intera quota come specificato nel primo paragrafo della relazione, ad eccezione dei seguenti immobili:

- 1) terreni siti in Gela in c/da Mignechi, distinti in catasto al **foglio 240 particelle 147, 509 e 278** di proprietà per l'area de



- 2) terreni siti in Gela in c/da Catarrosone, in catasto al **foglio 218, particelle 714 e 718**, di propriet
misura di 1/2 ciascuno.

QUESITO O

accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, 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

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento è soggetto al pagamento dell'IVA limitatamente ai beni appartenenti alla Società Agriservice Srl

Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

QUESITO P

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 ad eccezione di quelli relativi agli immobili distinti in catasto al foglio 240 p.lle 509 (su terreni p.lle 145-364) e 278 in quanto per essi, sia l'atto di pignoramento (al punto g del paragrafo "Descrizione") che la nota di trascrizione (all'unità negoziale n. 5), hanno colpito l'intera quota di proprietà, invece come si evince nella relazione notarile
per l'area, in quanto il diritto superficario
ecisazione che quest'ultimo diritto non è
oggetto di pignoramento.

L'atto di pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori nelle misure specificate nei paragrafi di cui sopra.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della nota di trascrizione

QUESITO Q

In caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di Prestazione Energetica

Per l'immobile distinto in catasto di Gela al foglio 141 p.la 430 sub 4 è stato redatto



l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla presente relazione.

QUESITO R

indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato

Nel frontespizio della relazione sono riportati gli estremi dell'invio della copia della relazione alle parti le cui relative ricevute sono allegate alla presente relazione

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 16 ottobre 2017

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- A Verbal di inizio e di proseguimento operazioni peritali (n. 4 verbali);
- B Documentazione fotografica;
- C Stralci catastali, planimetrie catastali e visure catastali per attualità;
- D Visure ipotecarie;
- E Certificati di destinazione urbanistica
- F Contratti di comodato d'uso
- G Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- H Planimetrie rilievo immobili;
- I Documentazione relativa all'immobile Fg 238 particella 133
Documentazione relativa all'immobile Fg 141 particella 430 sub 4
Documentazione relativa all'immobile Fg 240 particella 509
Documentazione rilasciata dal Genio civile relativa ai pozzi ad uso irriguo
- M Attestato di prestazione energetica e ricevuta di trasmissione APE al Dipartimento Energia della Regione siciliana

Ricevute di invio della relazione alle parti

