

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

(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] nata a

"Datore Terzo d'ipoteca" coniugata con

“parte mutuataria”, 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 Rieti.

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, censito in catasto al foglio di mappa 239 particella 979.

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela (CL)
cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail ettorepirosimonei@gmail.com

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 _____

Inizavo 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.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail ettorepiosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela (CL)

cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail ettorepiosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2018

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati della richiesta		Comune di GELA (Codice: D960)									
Catasto Fabbricati		Provincia di CALTANISSETTA									
Unità immobiliare		Foglio: 239 Particella: 979									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbanistica	239	979		Cens.	Zona	C/2	2	285 m²	Catastale Totale: 595 m²	Euro 1.030,33
Indirizzo: CONTRADA CATAROSONE SNC piano T.											
effettuata con prot. n. CL0075139/2007 del 28/03/07											
Notifica: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Annotazioni: Partita Mod.58											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA											
Mappali Terreni Correlati											
Codice Comune D960 - Sezione - Foglio 239 - Particella 979											
Tributi erariali: Euro 0,90											

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tributi erariali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

cell.3467369642 pec.salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail: ettorepiosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Ai suddetti _____ e _____ i 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 _____ 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 Indirizzo PIAZZA SAN CARLO 156 TORINO
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

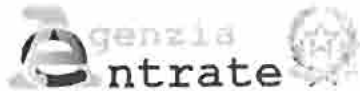
Dati riepilogativi

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	DEPOSITO	Consistenza	-	N. civico	-
Piano	VIA JUVARA				
	T				

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
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.

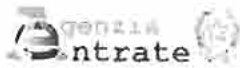


Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail ettorepirosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Altra certificazione

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail ettorepiosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visura per immobile

Comune di GELA (Codice: D960)
Provincia di CALTANISSETTA
Foglio: 239 Particella: 979

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona	C/2	2	285 m²	Totale: 595 m²	Euro 1.030,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
1		239	979									
Indirizzo												
{CONTRADA CATAROSONE SNC piano T ₁												
effettuata con prot. n. CL0075139/2007 del 28/03/07												
Nota												
{classamento e rendita certificanti (d.m. 701/94)}												
Annotazioni												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	{											
CODICE FISCALE												
PESCAZZO/ROGGA												
DIRITTI E ONERI REALI												
{(1) Proprietà per l/1												
DATI DERIVANTI DA												
{COSTITUZIONE del 20/10/2006 protocollo n. CL0068355 in atti dal 20/10/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1045, 12/006)}												

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

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GUIDARIE.it

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 :
nata a Gela (CL) il .

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela (CL)

cell.3467369642 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail ettorepirosimonei@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.**