

STUDIO TECNICO GEOM CARMELO CANTELLO

VIA FARETUSA, 27 - TEL. 0933/921907 - GELA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del Tribunale di Gela della Circolazione

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. R.G. 25/95

PROMOSSA DA [REDACTED] S.p.A.

(Avv. G. ARGENTO)

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Carmelo Cantello

con riferimento a quanto stabilito in

la sentenza n. 100/95 del Tribunale di Gela

relativa all'occupazione e, nel caso in cui tale titolo sia un contratto

di locazione, quale sia la scadenza del contratto.

La sentenza n. 100/95 del Tribunale di Gela

contiene, in particolare, l'ordine di non

continuare la locazione e le sue clausole.

RELAZIONE DEL G.T.U.

ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

-TRIBUNALE DI GELA- Sezione Civile

Procedimento Esecutivo: N° R.G. 25/95, promossa da

S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. G. Argento, contro

☐ Salvo per la vendita di incanto in un'asta pubblica

Unica Premessa: il corso è gratuito e a partecipazione libera.

-Che all'udienza del 12/04/2000 il sottoscritto Geom. Carmelo Cantello,

iscritto al n° 676 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di

Caltanissetta, con studio in Gela nella via Aretusa n° 27, veniva

nominato C.T.U. al procedimento esecutivo sopra indicato;

- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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

B) dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato precisando in tal caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e, nel caso in cui tale titolo sia un contratto d'affitto o di locazione, quale sia la scadenza del contratto; non è inclusa in

C) indica se i dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. agli atti corrispondono a quelli effettivi indicando, per il caso di non corrispondenza, di tali dati, le eventuali differenze e le loro cause.

ricostruendo le vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio; e

individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo;

D) dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili

pignorati erano di proprietà dell'esecutato e, se alla data predetta,

sussistevano su tali immobili diritti reali a favore di terzi;

E) predisponga un piano per la vendita all'incanto in uno o più lotti degli

immobili pignorati, trascrivendo su tale piano tutti i dati che

successivamente dovranno essere riportati nella ordinanza di vendita;

F) elenchi, con riferimento a ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e

trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione;

G) predisponga le domande per le volture catastali;

H) predisponga le denunce INVIM;

I) dica se il trasferimento degli immobili pignorati comporti il pagamento

dell'IVA;

L) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano

state realizzate le costruzioni oggetto del presente procedimento

esecutivo;

M) accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità

edilizie provvedendo in caso affermativo: ... (art. 1, c. 1, lett. a) D.Lgs. n. 46/2001;

1) ad elencare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in

(ciascun lotto), le irregolarità edilizie riscontrate; o il commento;

2) ad indicare, sempre con riferimento alle unità immobiliari incluse in

(ciascun lotto), se, con quale procedura e con quale spesa, le irregolarità

(riscontrate) possano essere sanate; o il commento di cui al punto 1).

che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 90 per il deposito della

relazione peritale: 7/2000/Ed. Gela, cart. 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

- che con racc.te A.R. N° 11083919679-6 e N° 11083919678-5 del

27/04/2000-indirizzate rispettivamente all'avv. Giuseppe Argento ed al

signor [redacted] sono state avviate le parti dell'inizio delle

operazioni peritali per il giorno 11/05/2000;

- che in data 11/05/2000 hanno avuto regolare inizio le operazioni

peritali presso l'immobile oggetto di perizia, sito in Gela in contrada

Spina Santa, distinto in catasto al f.m. 218 part. 483.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto relaziona quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito -A - Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

1) Abitazione a piano terra costituita da n° 4 vani principali e da n° 1

bagno, realizzata con materiali di tipo economico;

2) unità immobiliare in corso di costruzione della superficie di circa mq

90.00 sita al primo piano dell'immobile di cui al punto 1, costituita dai

soli muri perimetrali;

3) capannone a piano terra delle dimensioni di mt 27.20 * 8.00 e

dell'altezza di mt. 3.50, a cui è annesso un piccolo vano delle

dimensioni di mt 3.60 * 4.20, per un volume complessivo di mc 815,00;

si presenta con muri perimetrali in conci di tufo privi di traversato sia

interno che esterno e pavimentazione in battuto di cemento;

4) Capannone a piano terra delle dimensioni di mt 22.00 * 8.00 e

dell'altezza di mt. 3.60, per un volume complessivo di mc 633,00; si

presenta nelle stesse condizioni del capannone di cui al punto 3;

dati catastali: Al catasto dei fabbricati i suddetti immobili ricadono al

f.m. n° 218 del comune di Gela, caricati alla partita n° 21057 intestata a

██████████, distinti con:

part. 483/2 cat. A/3 classe 2 vani 4,5 rendita £ 495.000, l'immobile di cui al n° 1; part. 483/3 cat. in corso di costruzione, l'immobile di cui al punto 2; part. 483/4 cat. C/3 classe 2 mq 208 rendita £ 3.203.200, l'immobile di cui al n° 3; part. 483/5 cat. C/3 classe 2 mq 159 rendita £ 2.448.600; l'immobile di cui al n° 4.

Ubicazione: Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Gela in contrada Spina Santa;

coerenze: confinano a sud con strada provinciale Gela-Acate, ad est con proprietà ██████████, ad ovest con proprietà con terreno di ██████████ a nord con torrente Valle Priolo.

valore dell'immobile:

Nella ricerca del valore di mercato bisogna tener presente che l'insieme degli immobili descritti costituiscono un opificio, nella fattispecie un allevamento di pollami e conigli, e che pertanto vanno valutati nel loro insieme e non separatamente.

Tutto ciò premesso, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili, il sottoscritto stima gli stessi come appresso:

- 1) abitazione a piano terra: mq 90,00 * £ 1.000.000 = £ 90.000.000
- 2) 1° piano grezzo: mq 90,00 * £ 500.000 = £ 45.000.000
- 3) capannone: mq 815,00 * £ 400.000 = £ 326.000.000
- 4) capannone: mq 633,00 * £ 400.000 = £ 253.200.000

Quanto a vedere sommano: £ 714.200.000
ed in conto fondo trasferimento: £ 714.000.000



Quesito -B- Gli immobili oggetto della presente c.t.u. sono occupati e gestiti dal proprietario, signor [REDACTED] e dai suoi familiari.

Quesito -C- I dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. agli atti, corrispondono a quelli effettivi; si evidenzia che lo spezzone di terreno sito in agro di Gela in c.da Spina Santa, esteso catastalmente are 13,20, distinto nel tipo di frazionamento redatto su estratto n° 495/1978 con f.m. n° 218 part. 206/d di are 1.00 e part. 37/c di are 12.20; per effetto della costruzione degli immobili passa al catasto urbano con part. n° 483 divenendo un tutt'uno con i fabbricati su descritti.

Quesito -D- Gli immobili oggetto della presente perizia alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 30/03/1995 era di proprietà del signor [REDACTED], pervenutigli per costruzione su terreno acquisito per atto di donazione notaro Marino del 28/12/78 trascritto l'11/1/79 ai n.ri 551/503. Su tali immobili alla suddetta data non sussistevano diritti reali a favore di terzi.

Quesito -E- Vedere " SCHEDE DESCRITTIVE "

Quesito -F- Per gli immobili oggetto di perizia, dovrà essere ordinata la cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 30/03/959 n° R.G. 551 e n° R.P. 503.

Quesito -G- Vedere " SCHEDE VOLTURE CATASTALI ". In cui sono riportati i dati necessari alla compilazione delle domande di voltura catastale. Attualmente non sono noti i dati relativi alle partite a cui i beni andranno trasferiti ed i dati del documento di trasferimento.

Quesito -H- Vedere " SCHEDE INVIM "

Quesito -I- Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il

PAG. 6
pagamento dell'IVA

Quesito - L - Gli Immobili sono stati edificati abusivamente.

Quesito - M - Per sanare l'abuso commesso il signor

ha presentato domanda di sanatoria edilizia L. 47/85 in data 2/1/87 prot. n° 344. La pratica di sanatoria a tutt'oggi risulta incompleta sia nei pagamenti che nella documentazione. Per completare i pagamenti dell'oblazione autoliquidata occorre versare il triplo dell'importo ancora dovuto corrispondente a $£ 7.545.000 \times 3 = £ 22.635.000$ oltre gli interessi legali dall'1/3/97 al momento del pagamento. Gli oneri concessori da versare corrispondono a £ 6.000.000.

Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 6 pagine dattiloscritte e di n. 4 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

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

Gela li 06/07/2000

IL C.T.U.



Geom. Carmelo Cantello

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PAG. 7/7

SCHEDE PER VOLTURE CATASTALI

LOTTO N° 1

dati catastali: Al catasto fabbricati gli immobili ricadono al f.m. n° 218

del comune di Gela, caricati alla partita n° 21057 intestata a:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] così distinti:

- 1- part. 483/2 cat. A/3 classe 2 vani 4,5 rendita £ 495.000;
- 2- part. 483/3 cat. in corso di costruzione; £ 750.000
- 3- part. 483/4 cat. C/3 classe 2 mq 208 rendita £ 3.203.200;
- 4- part. 483/5 cat. C/3 classe 2 mq 159 rendita £ 2.448.600.



Valore - 483/5

Valore totale al 31/12/92

Valore totale al 31/12/90

Incremento

Valore - 483/5

ASTE GIUDIZIARIE.it

SCHEDE PER INVIM

AREA SU CUI SI E' EDIFICATO

Valore finale al 31/12/80 £ 350.000

Valore iniziale al 28/12/78 £ 350.000

Incremento £ =====

FABBRICATI

1) Abitazione a piano terra - 483/2

Valore finale al 31/12/92 £ 51.750.000

Valore iniziale al 31/12/80 £ 38.000.000

Incremento £ 13.750.000

2) 1° Piano grezzo - 483/3

Valore finale al 31/12/92 £ 25.000.000

Valore iniziale al 31/12/80 £ 20.000.000

Incremento £ 5.000.000

3) Capannone - 483/4

Valore finale al 31/12/92 £ 336.960.000

Valore iniziale al 31/12/80 £ 248.000.000

Incremento £ 88.960.000

4) Capannone - 483/5

Valore finale al 31/12/92 £ 257.580.000

Valore iniziale al 31/12/80 £ 190.000.000

Incremento £ 67.580.000

Il valore finale degli immobili alla data del 31/12/92 è quello

determinato sulla base della rendita catastale.



SCHEDA DESCRITTIVA N° 1

LOTTO N° 1

Ditta proprietaria: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Partita catastale: catasto fabbricati partita n° 21057

Intestazione catastale: [redacted]

1) Abitazione a piano terra sita in Gela in contrada Spina Santa;

Estremi Catastali: F.M. n° 218 part. 483/2, cat. A/3 classe 2

vani 4,5 Rendita £ 495.000;

2) unità immobiliare in corso di costruzione della superficie di circa mq

90.00 sita al primo piano dell'immobile di cui al punto 1, costituita dai

soli muri perimetrali e solaio;

Estremi Catastali: F.M. n° 218 part. 483/3, cat. in corso di costr.

3) Capannone a piano terra sito in Gela in contrada Spina Santa;

Estremi Catastali: F.M. n° 218 part. 483/4, cat. C/3 classe 2

MQ. 208 Rendita £ 3.203.200

4) Capannone a piano terra sito in Gela in contrada Spina Santa;

Estremi Catastali: F.M. n° 218 part. 483/5, cat. C/3 classe 2

MQ. 208 Rendita £ 2.448.600

Prezzo a base d'asta: £ 714.000.000 (settecentoquattordici milioni).

