

STUDIO TECNICO GEOM. CARMELO CANTELLO
VIA ARETUSA, 27 - TEL 0933/921907 -G E L A

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

████████████████████
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

████████████████████
PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. R.G. 25/95
PROMOSSA DA: SICILCASSA S.p.A.

(Avv. G. ARGENTO)

CONTRO: PERNA SEBASTIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

████████████████████
IL C.T.U.
Geom. Carmelo Cantello

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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:

1- ad elencare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate;

2- a dire, sempre con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possano essere sanate;

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

relazione peritale;

-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 Perna Sebastiano, 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

RELAZIONE DEL C.T.U.

ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

TRIBUNALE DI GELA Sezione Civile.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento Esecutivo: N° R.G. 25/95, promossa da SICILCASSA S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. G. Argento, contro Perna Sebastiano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesso:

- 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;

C) dica 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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
11-04-2000
CANCELLIERE

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

Perna Sebastiano, 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 Perna Giuseppe, ad ovest con proprietà con terreno di Perna Antonino, 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 mc 815.00 * £ 400.000 = £ 326.000.000

4) capannone mc 633.00 * £ 400.000 = £ 253.200.000

ASTE GIUDIZIARIE.it sommano £ 714.200.000

ed in conto tondo £ **714.000.000**

pagamento dell'IVA

Quesito - L - Gli immobili sono stati edificati abusivamente.

Quesito - M - Per sanare l'abuso commesso il signor Perna Sebastiano 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 lì 06/07/2000

IL C.T.U.



Geom. Carmelo Cantello

Carmelo Cantello

ALLEGATI



- SCHEDE VOLTURE CATASTALI
- SCHEDE PER INVIM
- VERBALE SOPRALLUOGO
- SCHEDE DESCRITTIVA





Quesito -B - Gli immobili oggetto della presente c.t.u. sono occupati e gestiti dal proprietario, signor Perna Sebastiano 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 Perna Sebastiano, 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

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:

Perna Sebastiano, nato a Gela il 08/01/1946 codice fiscale PRN SST

46A08 D960Z 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;

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per Sebastiano Perna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	£	<u>350.000</u>
Incremento	£	=====

FABBRICATI

1) Abitazione a piano terra - 483/2

Valore finale al 31/12/92	£	51.750.000
Valore iniziale al 31/12/80	£	<u>38.000.000</u>
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	£	<u>20.000.000</u>
Incremento	£	5.000.000

3) Capannone - 483/4

Valore finale al 31/12/92	£	336.960.000
Valore iniziale al 31/12/80	£	<u>248.000.000</u>
Incremento	£	88.960.000

4) Capannone - 483/5

Valore finale al 31/12/92	£	257.580.000
Valore iniziale al 31/12/80	£	<u>190.000.000</u>
Incremento	£	67.580.000

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

determinato sulla base della rendita catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





VERBALE INIZIO OPERAZIONI FERTALI

Oggi, undici maggio due mila in Gela
 presso il luogo oggetto di ferta in località
 Spina Santa, in conformità a quanto
 stabilito dal giudice istruttore all'udienza del
 12/04/00 hanno avuto inizio le operazioni
 fertali al procedimento esecutivo n° 25/95 R.G.
 È presente oltre al C.T.U. geom. Corrado Cantello il
 signor Perma Sebastian, parte convenuta.
 Viene data lettura del quanto fatto al C.T.U.
 quindi il sottoscritto procede nel respellimento dei
 beni pignori fertali e quindi in separati fogli.
 alle ore 10.30 le operazioni fertali in sito hanno
 termine. Il sottoscritto si riserva di cedere
 indugi presso il Comune di Gela e pl. uff. catastal.
 e conservatore di cartamorta.
 Fatto, confermato e sottoscritto
 Perma Sebastian
 geom. Corrado Cantello



SCHEDA DESCRITTIVA N° 1

LOTTO N° 1-

Ditta proprietaria: PERNA SEBASTIANO nato a Gela il 08/01/1946

Partita catastale: catasto fabbricati partita n° 21057

Intestazione catastale: PERNA SEBASTIANO nato a Gela il 08/1/1946

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 (settecentoquattordicimilioni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

