

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo n. 32/2004 R.G.Es.

promosso da

Creditore procedente

contro

Debitori esecutati

Relazione Tecnica d'Ufficio

C.T.U. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

Tel. 3403937797

18 Maggio 2022

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 32/2004 R.G.Es., promosso da **Creditore procedente** contro **debitori esegutati** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; • se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

j) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

p) 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

s) 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;

t) alleghi 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,

u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

y) 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;

z) 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;

aa) alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

bb) alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

cc) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

ff) Inoltre l'esperto 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;

gg) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

1. Incarico

Con ordinanza del 20/12/2021, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 03/03/2022 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura sono:

1. terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 139; quota 1/1;
2. terreno in Gela, censito al foglio 235, part. 79; quota 1/1;
3. terreno in Gela, censito al foglio 235, part. 157; quota 1/1;
4. terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 2; quota 1/1;
5. terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 3; quota 1/1;
6. fabbricato rurale in Gela, censito al catasto terreni al foglio 244, part. 4; quota 1/1;
7. terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 89; quota 1/1;
8. terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 114; quota 1/1;
9. terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 166; quota 1/1;
10. terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 167; quota 1/1;
11. terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 111; quota 1/1;
12. terreno in Butera, censito al foglio 201, part. 144; quota 1/1;
13. terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 113; quota 1/1;

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

14. terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 116; quota 1/1;

15. fabbricato in Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1; quota 1/1.

3. Operazioni peritali

Il CTU avendo già ricevuto l'incarico nell'udienza del 21/07/2021 per rispondere ai rilievi critici sollevati dal Professionista Delegato alla vendita, aveva effettuato il sopralluogo di tutti i beni pignorati il 12/10/2021, dopo aver preso contatti con uno dei debitori.

Parte della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti del mandato, quali i certificati di destinazione urbanistica per i terreni siti sia nel comune di Gela che di Butera, erano stati acquisiti per rispondere al precedente mandato, altri quali le visure ipotecarie e i certificati di stato civile dei debitori sono stati richiesti per l'incarico in oggetto.

4. Risposte ai quesiti del mandato

- a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; • se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione risalga sino ad un

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile datata 24/11/2004. Per tutti gli immobili pignorati, nella certificazione si risale fino a un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni al pignoramento.

b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella relazione notarile.

c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella relazione notarile.

d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato

Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile degli esecutati (allegato n. 4), fatta eccezione per quello del sig. F. P. che è deceduto in data 05/02/2005.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine

Il sig. F. G. A. è coniugato con la sig.ra D. S. R. entrambi debitori nel procedimento in esame. La sig.ra M. I. risulta di stato libero per decesso del coniuge F. P., anch'essi entrambi debitori.

g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E

Il pignoramento è stato correttamente notificato.

j) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

1.Terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 139

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	242	139		-	ULIVETO	1	1	69	80	<A	Dominicale Euro 121,90 L. 236.022	Agrario Euro 61,39 L. 118.860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1998 in atti dal 20/01/1999 (n. 202.1/1999)	Annotazione

Il bene confina con le particelle 138, 206, 114 e 36. Su parte di questo terreno sono state realizzate delle serre e lo stesso è anche attraversato dalla strada che collega i vari terreni dell'azienda.

2.Terreno in Gela, censito al foglio 235, part. 79

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	235	79		-	SEMINAT IVO	4	4	08	70	<A	Dominicale Euro 92,87	Agrario Euro 16,89	Variazione del 09/07/2020 protocollo n. CL0036760 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8528.1/2020)	Annotazione

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Il bene confina con le particelle 111, 157 e con una strada vicinale. Dalle dichiarazioni rese nel corso del sopralluogo, su parte di questo terreno si coltiva la canapa.

3.Terreno in Gela, censito al foglio 235, part. 157

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
235	157			SEMINAT IVO	4		Dominicale Euro 33,21 L. 64.510	Agrario Euro 6,84 L. 11.493	FRAZIONAMENTO del 30/12/1988 in atti dal 29/01/1996 (n. 117.1/1988)

Il bene confina con le particelle 79, 111, 204 e con una strada vicinale. Anche questo fondo è utilizzato per la coltivazione della canapa.

4.Terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 114

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
242	114		AA	SEMINAT IVO	3	80 00	Euro 24,38	Euro 10,33	Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CL004383 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 362 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14247.1/2007)	Annotazione	
				AB	ORTO IRREG ULIVETO	1	80 00	Euro 330,12			Euro 148,74
				AC		1	85 10	Euro 61,09			Euro 30,77

Il bene confina con le particelle 139, 77 e 36. Su parte di questo terreno sono state realizzate delle serre e lo stesso è anche attraversato dalla strada che collega i vari terreni dell'azienda.

Di seguito si riporta un'immagine dall'alto delle particelle 114 e 139.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.



5. Terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 166

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
							ha	are ca				
4	242	166	AA	ULIVETO	1	04	63	<-A	Domenicale Euro 3,32	Agrario Euro 1,67	Variazione del 25/06/2017 protocollo n. CL0076506 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3635.1/2017)	Annotazione
			AB	PASCOLO	1	04	27	<-A	Euro 0,64	Euro 0,22		

Il bene confina con le particelle 167, 135, 165, 248 e 131. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto e con la presenza di un pozzo per prelevare l'acqua dal sottosuolo.

6. Terreno in Gela, censito al foglio 242, part. 167

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
							ha	are ca				
5	242	167	AA	ULIVETO	1	25	94	<-A	Domenicale Euro 18,62	Agrario Euro 9,38	Variazione del 25/06/2017 protocollo n. CL0076507 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3636.1/2017)	Annotazione
			AB	PASCOLO	1	08	96	<-A	Euro 1,34	Euro 0,46		

Il bene confina con le particelle 166, 131, 206, 138 e 136. Il terreno alla data del sopralluogo è risultato incolto ed è attraversato dalla strada realizzata all'interno dell'azienda.

7. Terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 2

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha	are ca		Dominicale	Agario		
6	244	2	-	SEMINAT IVO	4	1 17 50	-A	Euro 26,70	Euro 4,85	Variazione del 09/07/2020 protocollo n. CL0036844 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8612.1/2020)	Annotazione

Il bene confina con le particelle 3 e 111 ed è utilizzato per la coltivazione della canapa.

[8.Terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 3](#)

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha	are ca		Dominicale	Agario		
7	244	3	AA	SEMINAT IVO	4	1 55 68		Euro 35,38	Euro 6,43	Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CL0043421 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14272.1/2007)	Annotazione
			AB	ORTO IRRIG.		12 75 55		Euro 5.263,55	Euro 2.371,56		

Il bene confina con le particelle 2, 111, 178, 167, 166, 1, 89 e una strada vicinale. Su questo terreno sono stati costruiti un magazzino per il deposito degli attrezzi e una vasca per la raccolta dell'acqua.

[9.Fabbricato rurale in Gela, censito al foglio 244, part. 4](#)

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha	are ca		Dominicale	Agario		
8	244	4	-	FABB RURALE		02 90				VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019 protocollo n. CL0010154 in atti dal 18/03/2019 (n. 652.1/2019)	Annotazione

Questo fabbricato, al piano terra, per una superficie commerciale di circa 159 mq, è stato completamente ristrutturato, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è composto da un ampio soggiorno, due camere da letto, un bagno e un'ampia veranda sui lati est e nord (di circa 140 mq). Di fatto sorge sulla part. n. 3 del foglio 244.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell’esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.



10. Terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 89

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
	Foglio	Particella	Sub		Porz.	ha are ca			Dominicale	Agrario		
9	244	89		AA ORTO IRRIG	2	74	05	<-A	Euro 1.130,86	Euro 509,53	Variazione del 25/06/2017 protocollo n. CL0076511 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 3640.1/2017)	Annotazione
			AB PASCOLO	2	00	15	<-A	Euro 0,02	Euro 0,01			

Il bene confina con la particella 3 e una strada vicinale. Alla data del sopralluogo è risultato incolto ma arato.

11. Terreno in Gela, censito al foglio 244, part. 111

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
	Foglio	Particella	Sub		Porz.	ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	244	111		SEMINATIVO	4	1	85	52	<-A	Euro 42,16	Euro 7,67	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CL0178351 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 42216.1/2007)	Annotazione

Il bene confina con le part.lle 2, 3, 79, 157, 201,177 e una strada vicinale. Anche questo fondo è utilizzato per la coltivazione della canapa.

12. Terreno in Butera, censito al foglio 201, part. 144

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
	Foglio	Particella	Sub		Porz.	ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	201	247		SEMINATIVO	4		40	70		Euro 9,46 L. 18.315	Euro 1,47 L. 2.849	FRAZIONAMENTO del 13/01/1997 in atti dal 13/01/1997 (n. 57.22/1997)	
2	201	248		SEMINATIVO	4		02	30		Euro 0,53 L. 1.035	Euro 0,08 L. 161	FRAZIONAMENTO del 13/01/1997 in atti dal 13/01/1997 (n. 57.22/1997)	

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Il bene è stato frazionato nelle part.ile 247 e 248, confina con le part.ile 245, 246, 249, 250 e una strada vicinale. Dal sopralluogo è emerso che questi terreni sono incolti.



13.Terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 113

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	113	-	SEMINAT IVO	3	25	40	<A	Euro 7,74 L. 14.986	Euro 3,28 L. 6.350	Impianto meccanografico del 21/06/1977

Il bene confina con le part.ile 115, 259 e una stradella ed è risultato incolto.

14.Terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 116

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario			
2	21	116	-	SEMINAT IVO	3	1	13	60	<A	Euro 34,61 L. 67.024	Euro 14,67 L. 25.400	Impianto meccanografico del 21/06/1977

Il bene confina con le particelle 117, 125 e 115. Dal sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto. Di seguito si riporta un'immagine con la sovrapposizione delle particelle catastali.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.



15.Fabbricato in Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	189	306	1			A/4	2	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte** : 65 m ²	Entro 132,32 L. 256.200	VIA MOSCATO n. 26 n. 28 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	

Il bene confina con la via Moscato e con altre proprietà. È situato a piano terra, con ingresso dalla via Moscato, per una superficie commerciale di circa 65 mq. È stato ristrutturato e si presenta in buone condizioni. È costituito da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto un bagno e un ripostiglio. In una porzione del soggiorno è stato realizzato un soppalco.

Formazione lotti

Per la vendita si consiglia di suddividere i beni nei seguenti lotti:

Lotto 1:

appartamento sito nel comune di Gela in via Moscato n. 36, censito al catasto fabbricati al foglio 189, part. 306, sub. 1.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Lotto 2:

fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Gela al foglio 244, part. 4 e terreni censiti catastalmente al comune di Gela al foglio 235, part. Ille 79 e 157; al foglio 242, part. Ille 114, 139, 166 e 167; al foglio 244, part. Ille 2, 3, 89 e 111.

Lotto 3:

terreni censiti al comune di Gela al foglio 21, part. Ille 113 e 116.

Lotto 4:

terreni censiti al catasto del comune di Butera al foglio 201, part. Ille 247 e 248; le quali derivano dalla particella pignorata n. 144, che è stata soppressa.

k) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Tutti i beni oggetto della presente procedura appartengono a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta a I.V.A. e non è possibile l'esercizio dell'opzione I.V.A.. La descrizione degli immobili è stata riportata nel paragrafo precedente (quesito "j").

l) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Gela al foglio 244, part. 4

Questo fabbricato è stato ristrutturato e nell'atto di donazione del 14/12/1998, con il quale la sig.ra D. S. R. ne è divenuta proprietaria, i donanti hanno dichiarato che i lavori di ristrutturazione sono stati ultimati in

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

data antecedente al 01/09/1967. In catasto non è stata depositata alcuna planimetria e dal sopralluogo effettuato non sono stati trovati elementi per poter stabilire se i lavori effettuati siano stati realmente conclusi prima della data dichiarata. In ogni caso il bene si potrebbe comunque regolarizzare con la sanatoria amministrativa, secondo il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, la pratica però sarebbe tutta da definire e i costi non possono essere oggi quantificati.

Fabbricato sito nel comune di Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1

Questo immobile è stato realizzato in data antecedente al 2/09/1967 in quanto la planimetria depositata in catasto è datata 16/09/1950, quindi non necessita di concessione edilizia.

m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Gela al foglio 244, part. 4

Come già detto al punto precedente, nell'atto di donazione del 14/12/1998 è stato dichiarato che l'immobile è stato ristrutturato in data antecedente al 01/09/1967, quindi in questo caso non sarebbe necessario regolarizzarlo.

Essendo comunque ancora censito al catasto terreni, privo di planimetria, gli acquirenti dovrebbero richiedere la variazione catastale, che comporterebbe una spesa di circa 2.000 euro.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Tra la fine degli anni '90 e inizio anni 2000 è stata inoltre realizzata una veranda sui lati est e nord, che avendo una superficie superiore a 50 mq, non sarebbe possibile sanare, per cui si stima una spesa di circa 3.000 euro per l'eventuale demolizione. Il sopralluogo ha consentito di accertare la presenza di un fabbricato di circa 160 mq e altezza media di 4,20 metri, utilizzato come deposito e di una vasca di forma circolare avente un diametro di circa 13 metri, con annesso locale tecnico. Questi manufatti sono situati sulla particella n. 3 del foglio 244. Sono strutture realizzate abusivamente e secondo il CTU non possono essere sanate, in quanto: il magazzino è nelle vicinanze del fabbricato rurale che di fatto sfrutta la cubatura edificabile; la vasca, per come è stata costruita, non avrebbe i requisiti per motivi di sicurezza e quindi, dovendo essere riprogettata, se ne consiglia la demolizione. Pertanto si può prevedere una spesa di circa 10.000 euro per l'eventuale rimozione di queste strutture.

Fabbricato sito nel comune di Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1

Questo immobile è stato ristrutturato modificando la distribuzione interna degli spazi, per cui andrebbe aggiornata la planimetria. Così come occorre sanare i lavori eseguiti in assenza di regolare segnalazione (CILA). Per queste attività si stima una spesa complessiva di circa 2.500 euro.

n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni sono presenti in copia nell'allegato n. 5, gli originali sono disponibili nella relazione depositata il 07/12/2021.

o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Considerando la restrizione del pignoramento, i dati presenti nella nota di trascrizione coincidono con quelli delle visure catastali, con la sola eccezione del terreno censito al catasto del comune di Butera, al foglio 201, part. 144, che è stato frazionato generando le part.lle 247 e 248.

A seguito del decesso del sig. P. F., le quote dei beni in suo possesso, sono andate agli eredi con denuncia di successione del 11/05/2005, rep. n. 321/168/5, trascritta il 24/11/2009 ai n.ri 12267/17220. Gli immobili in questione sono:

- Terreno in Butera, censito al foglio 201, part. 144 (oggi 247 e 248); quota $\frac{1}{2}$;
- Terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 113; quota $\frac{1}{2}$;
- Terreno in Gela, censito al foglio 21, part. 116; quota $\frac{1}{2}$;
- Fabbricato in Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1; quota $\frac{1}{2}$.

Gli eredi sono:

- M. I. per la quota di $\frac{3}{18}$;
- F. G. per la quota di $\frac{1}{18}$;
- F. A. M. per la quota di $\frac{1}{18}$;
- F. E. per la quota di $\frac{1}{18}$;
- F. G. A. per la quota di $\frac{1}{18}$;
- F. B. per la quota di $\frac{1}{18}$;
- F. A. F. per la quota di $\frac{1}{18}$.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Nella trascrizione della successione per errore risulta riportata (ripetuta) la part. 116 al posto della part. 113, per cui andrebbe corretta.

Il CTU ha acquisito la planimetria depositata al catasto e ha redatto quelle difformi e/o mancanti (allegati nn. 6 e 7).

p) 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data della trascrizione del pignoramento del 30/07/2004, gli esegutati erano gli intestatari degli immobili. Questi ben sono stati pignorati per l'intera quota anche se divisi tra più debitori.

q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

[Immobile in Gela foglio 242, part. 139](#)

Appartiene al sig. G. A. F. per la quota di 12/16 in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio C. S. Francone del 17/12/1998 n. 11925, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11629/9936 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E.. Per la quota di 4/16 appartiene alla sig.ra D. S. R. a seguito dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio C. S. Francone del 17/12/1998, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11628/9935 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

A questi signori il bene era pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio V. Cricchio del 14/05/1984, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 18/05/1984 ai n.ri 6455/5603 da potere di G. G..

Immobili in Gela: foglio 235, part. Ille 79 e 157; foglio 244, part. Ille 2, 3, 4, 89; foglio 242, part. 114, 166 e 167

Appartengono al sig. G. A. F. per la quota di 12/16 in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio C. S. Francone del 17/12/1998 n. 11925, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11629/9936 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E.. Per la quota di 4/16 appartengono alla sig.ra D. S. R. a seguito dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio C. S. Francone del 17/12/1998, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11628/9935 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E.

A questi signori i beni erano pervenuti in parte per atto di vendita a rogito del Notaio V. Cricchio del 01/02/1982, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 08/02/1982 ai n.ri 1635/1490 da potere di S. S. e V. A.; in parte per atto di vendita a rogito del Notaio R. Mattina del 22/04/1977, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 02/05/1977 ai n.ri 4885/4386 da potere di M. M. e T. V.; in parte per atto di vendita a rogito del Notaio V. Cricchio del 30/11/1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 13/12/1978 ai n.ri 13845/11874, da potere di G. G. e attribuzione divisionale per atto a rogito del Notaio V. Cricchio del 12/03/1985, trascritto il 22/03/1985 ai n.ri 3242/2843.

Immobile in Gela foglio 244, part. 111

Appartiene al sig. G. A. F. per la quota di 12/16 in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio C. S. Francone del 17/12/1998 n. 11925, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11629/9936 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E.. Per la quota di 4/16 appartiene alla sig.ra D. S. R. a seguito dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio C. S.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Francone del 17/12/1998, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 23/12/1998 ai numeri 11628/9935 da potere dei sig.ri D. S. G. e M. E..

A questi signori il bene era pervenuto per atto di permuta a rogito del Notaio M. Di Matteo del 23/06/1989, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 17/07/1989 ai n.ri 8219/6902. Ai cedenti l'immobile era pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio G. Longobardo del 09/09/1988, trascritto il 19/09/1998 ai n.ri 8435/7220 da potere di I. C., a cui era a sua volta pervenuto per successione legittima del 10/12/1973, registrata a Vittoria al n. 438, vol. 192, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. il 02/01/1979 ai n.ri 645/592 e successiva attribuzione divisionale per atto a rogito del Notaio G. Longobardo del 30/05/1988, trascritto il 23/09/1988 ai n.ri 11317/9562.

Terreno in Butera al foglio 201, part. 144

Risulta essere stato acquistato dai debitori F. P. e M. I. con atto di compravendita ai rogiti del Notaio P. Palmieri del 04/06/1979, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 08/06/1979 ai n.ri 6708/5681, da potere di B. A.:

Terreni in Gela al foglio 21, part. Ile 113 e 116

Risultano essere stati acquistati dai debitori F. P. e M. I. con atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Cancilleri del 27/08/1990, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 12/09/1990 ai n.ri 10606/9049 da potere del sig. D. G.. A quest'ultimo erano pervenuti per atto di donazione a rogito del Notaio C. Seca del 07/06/1962, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 02/07/1962 ai n.ri 8585/7755 da potere di D. A. e G. R..

Fabbricato in Gela, foglio 189, part. 306, sub. 1

È stato acquistato dai debitori F. P. e M. I. con atto di compravendita ai rogiti del Notaio V. Cricchio del 19/02/1980, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 25/02/1980 ai n.ri 2387/2092 da potere del sig. T. G..

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sugli immobili sono:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

1. Iscrizione contro del 23/12/1998 - Registro Particolare 1111, Registro Generale 11630, Pubblico ufficiale: notaio C. S. Francone, Repertorio 11925 del 17/12/1998 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
2. Trascrizione contro del 30/07/2004 Registro Particolare 8558, Registro Generale 11534, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Repertorio 559 del 29/07/2004 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;
3. Iscrizione contro del 19/10/2018 - Registro Particolare 883, Registro Generale 9848, Pubblico ufficiale: notaio C. S. Francone, Repertorio 11925 del 17/12/1998 - Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima dei fabbricati è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standards. Secondo gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market comparison approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita. Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Nell'allegato n. 10 si riportano le elaborazioni e le considerazioni fatte per giungere alle seguenti deduzioni:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

- fabbricato in Gela, censito al foglio 189, part. 306, sub. 1

superficie commerciale: 65 mq

prezzo: 830,77 euro/mq

valore commerciale: 54.000,00 euro

Dal prezzo ottenuto occorre detrarre il costo per sanare le irregolarità per i lavori eseguiti senza autorizzazione e l'aggiornamento della planimetria, quantificati in circa 2.500,00 euro. Per cui, questo fabbricato si stima in **51.500,00 euro**.

- Fabbricato rurale in Gela, censito al foglio 244, part. 4

superficie commerciale: 159 mq

prezzo: 350,00 euro/mq

valore commerciale: 55.650,00 euro

Dal valore ottenuto occorre decurtare le spese per la demolizione della veranda e per le variazioni catastali, pari a circa 5.000,00 euro. Arrotondando per difetto, questo bene si stima in **50.500,00 euro**.

- Terreni

tenendo conto delle considerazioni fatte nell'allegato n. 10, la stima dei terreni si riporta nella seguente tabella

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Immobile	Dimensione (mq)	Prezzo (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Gela, fogl. 242, part. 139	16.980	3,0	50.940,00
Gela, fogl. 235, part. 79	40.870	2,5	102.175,00
Gela, fogl. 235, part. 157	14.616	2,5	36.540,00
Gela, fogl. 244, part. 2	11.750	2,5	29.375,00
Gela, fogl. 244, part. 3	143.123	2,5	357.807,50
Gela, fogl. 244, part. 89	27.420	1,5	41.130,00
Gela, fogl. 242, part. 114	24.510	3,0	73.530,00
Gela, fogl. 242, part. 166	890	1,5	1.335,00
Gela, fogl. 242, part. 167	3.490	0,5	1.745,00
Gela, fogl. 244, part. 111	18.552	2,5	46.380,00
Butera, fogl. 201, part. 144	4.300	0,5	2.150,00
Gela, fogl. 21, part. 113	2.540	0,5	1.270,00
Gela, fogl. 21, part. 116	11.360	0,5	5.680,00

Al valore stimato per il terreno al foglio 244, part. 3, vanno decurtate le spese per la rimozione della vasca e del magazzino, circa 10.000,00 euro.

Per cui il suo valore diviene **347.807,50 euro**.

s) 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

Considerando che:

- alcuni terreni sono contigui e pertanto potrebbero avere più mercato se venduti in un'unica soluzione;
- i terreni in contrada Piano Stella, sono serviti da un unico pozzo presente nella part. 166, del foglio 242 e fanno tutti parte della stessa azienda agricola, con via d'accesso e collegamenti interni realizzati opportunamente;

il CTU ritiene opportuno dividere i beni in quattro lotti così composti:

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

Lotto 1: appartamento sito nel comune di Gela in via Moscato n. 36, censito al catasto fabbricati al foglio 189, part. 306, sub. 1. Valore stimato **51.500,00 euro**. Quota pignorata 1/1.

Lotto 2: fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Gela al foglio 244, part. 4 e terreni censiti catastalmente al comune di Gela al foglio 235, part. lle 79 e 157; al foglio 242, part. lle 114, 139, 166 e 167; al foglio 244, part. lle 2, 3, 89 e 111. Valore stimato **781.457,50 euro**. Quota pignorata 1/1.

Lotto 3: terreni censiti al comune di Gela al foglio 21, part. lle 113 e 116. Valore stimato **6.950,00 euro**. Quota pignorata 1/1.

Lotto 4: terreni censiti al catasto del comune di Butera al foglio 201, part. lle 247 e 248; le quali derivano dalla particella 144 che è stata soppressa. Valore stimato **2.150,00 euro**. Quota pignorata 1/1.

t) 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

Le foto dei beni sono presenti nell'allegato n. 9, nel file telematico e nel CD depositato con la relazione.

u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili risultano tutti nella disponibilità degli esecutati ad eccezione del fabbricato sito in via Moscato 36, nel comune di Gela che è utilizzato come abitazione da uno dei figli dei debitori (F. A. F.). Non risultano contratti di affitto registrati.

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità in atto per i beni pignorati.

w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Le planimetrie degli immobili sono disponibili nell'allegato n. 6, quelle redatte dal CTU sono nell'allegato n. 7, la documentazione fotografica è nell'allegato n. 9.

x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Nell'allegato n. 11 quanto richiesto.

y) 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

Si rimanda alla risposta data al quesito "s".

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

z) allegli 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

Si rimanda alla risposta data al quesito "t".

aa) allegli una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Nell'allegato n. 12 il file contenente la relativa perizia.

bb) allegli altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)

Vedasi allegato n. 13.

cc) Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi

Vedasi allegato n. 15.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

La perizia di stime in versione privacy è stata allegata al fascicolo telematico (alleg. n. 12). Gli identificativi dei beni periziati sono presenti nell'allegato n. 11.

ff) Inoltre l'esperto 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

Sono corretti i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Il procedimento ha colpito quote spettanti ai debitori.

gg) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo

Nell'allegato n. 14 si riporta la certificazione per il fabbricato censito al catasto del comune di Gela al foglio 189, part. 306, sub. 1.

Il fabbricato rurale, essendo censito al catasto terreni, non necessita del certificato di prestazione energetica.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano

Procedimento esecutivo immobiliare n. 32/2004 R.G.Es.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, oltre a quanto altro richiesto, si è riuscito a determinare il valore degli immobili e dei relativi lotti:

Lotto n.	Catasto	Immobile	Valore stimato (euro)	Valore lotto (euro)	Quota pignorata
1	Fabbricati	Gela, fogl. 183, part. 305, sub. 1	51.500,00	51.500,00	1/1
2	Terreni	Gela, fab. rurale fogl. 244, part. 4	50.500,00	781.457,50	1/1
		Gela, fogl. 242, part. 139	50.940,00		
		Gela, fogl. 235, part. 79	102.175,00		
		Gela, fogl. 235, part. 157	36.540,00		
		Gela, fogl. 244, part. 2	29.375,00		
		Gela, fogl. 244, part. 3	347.807,50		
		Gela, fogl. 244, part. 89	41.130,00		
		Gela, fogl. 242, part. 114	73.530,00		
		Gela, fogl. 242, part. 166	1.335,00		
		Gela, fogl. 242, part. 167	1.745,00		
3	Terreni	Gela, fogl. 21, part. 113	1.270,00	6.950,00	1/1
		Gela, fogl. 21, part. 116	5.680,00		
4	Terreni	Butera, fogl. 201, part. 144	2.150,00	2.150,00	1/1

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 18 maggio 2022

In fede

Ing. Angelo Claudia Ferrigno