

GEOM. CARMELO CANTELLO VIA ARETUSA, 27 - 93012 GELA
Tel / Fax [REDACTED] 7 Cell. [REDACTED]
E-mail: carmelo.cantello@tiscali.it -----PEC:- carmelo.cantello@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G. N° 48/18

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Patrizia Castellano

promossa da:

[REDACTED]

(avv. [REDACTED])

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRASMESSA RELAZIONE ALLE PARTI

al/ai creditore/i in data 28/06/19 con e-mail

al/ai debitore/i in data 28/06/19 con racc.ta

Ricevute allegate in calce

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Geom. Carmelo Cantello)

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 - Gela - tel. [REDACTED]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE DI GELA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI.
RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 48/2018, promossa da [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Premesso:

_ Che all'udienza del 31/01/2019 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. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata ;

_ che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. I seguenti quesiti:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – tel. [REDACTED]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



- accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- d)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f)** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/ prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- i)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- j)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo di eventuale sanatoria;



- k)** 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;
- l)** 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;
- m)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- n)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- o)** 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;
- p)** 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 ovvero provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

_ che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 90 per il deposito della relazione peritale, successivamente, dietro richiesta, prorogate fino al 30 giugno;

_ che sono state avvisate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 24/04/2019 rispettivamente con: a) racc.ta A.R. Del 08/04/2019 n° 617256159-4, 61725615918-3, 61725615917-2 e 61725615916-9, i debitori; b) p.e.c. [REDACTED] per il creditore;

_ che in data 24 e 29 aprile si sono svolte le operazioni peritali sui luoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [REDACTED]

e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it

pec: carmelo.cantello@geopec.it



IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sono stati pignorati i seguenti immobili siti in Gela nella via Franz Liszt n° 80:

1. Abitazione a piano terra distinta in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 2;
2. Abitazione a primo piano, distinta in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 3;
3. Abitazione a secondo piano, in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 4;
4. Quota pari a 2/3 lastrico solare a quarto piano, in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 6

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La certificazione notarile rilasciata dal Notaio [redacted] di Niscemi in data 27/10/2018 riporta le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni

1. Ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario per atto Notaio [redacted] da Riesi Rep. n. 12363 del 16/02/2012 iscritta in data 20/02/2012 ai nn. 183/2297 in favore di [redacted] [redacted] sui subalterni 2 e 3 per un capitale di € 100.000 ed un montante ipotecario di € 200.000
- Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta il 27/04/2018 ai nn. 3949/314 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Gela del [redacted] e contro a) [redacted] per la proprietà e per la quota di 1/1 dell'immobile part. 111 sub 3; per la proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 6; b) [redacted] per la nuda proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 2; per la proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 6; per la proprietà e per la quota di 1/1 dell'immobile part. 111 sub 4; c) [redacted] a per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile part. 111 sub 2; per un capitale di € 66.426,21 ed un montante ipotecario di € 133.000,00

Elenco delle trascrizioni

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 02/08/2018 repertorio n° 911/18 trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25/10/201/ al Registro generale n° 10078 e Registro particolare n° 8587, a favore di [redacted] con sede in Gela, codice fiscale 01265920858, contro a) [redacted] per la proprietà e per la quota di 1/1 dell'immobile part. 111 sub 3; per la proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 6;

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 - Gela - tel. [redacted]
 e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



b) [REDACTED], per la nuda proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 2; per la proprietà e per la quota di 1/3 dell'immobile part. 111 sub 6; per la proprietà e per la quota di 1/1 dell'immobile part. 111 sub 4; c) [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno sull'immobile part. 111 sub 2.

Risposte ai quesiti

QUESITO a) – <identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,.....>

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra in Gela nella via Franz Liszt n° 80 distinta in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 2;

1a.1) Descrizione dell'immobile

Abitazione a piano terra costituito da ampia cucina-soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e da vano con accesso carrabile e saracinesca in metallo per ricovero autovettura, il tutto con una superficie catastale di mq. 175,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino.

1a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 2 // categoria A/4 classe 2, vani 5, sup. catastale mq 175, Rendita € 189,02.

1a.3) Confini

L'immobile è circondato dalla corte comune all'intero edificio la quale confina ad ovest con via Franz Liszt, a nord con part. 2775, ad est con part. 122, a sud con part. 1450

1a.4) Conformità dati

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

1a.5) Proprietà del bene

L'abitazione a piano terra f.m. 141, part. 111 sub 2, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito notaio [REDACTED], rep. n. 2729, da parte dei genitori [REDACTED] nato a Gela il 24/12/1959 e [REDACTED] nata a Gela il 24/08/1964, i quali si sono riservati l'usufrutto con diritto di accrescimento, appartiene ai debitori:

a) [REDACTED] nato a Gela il 26/06/1993, per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [REDACTED]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



nn. 2032/2405; **In regime di separazione dei beni**

b) [REDACTED], nato a Gela il 21/12/1983, per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406; **In regime di separazione dei beni**

L'immobile è in comproprietà con [REDACTED] nata a Gela il 06/10/1986, per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/3.

IMMOBILE N° 2 Abitazione a primo piano in Gela nella via Franz Liszt n° 80, distinta in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 3

2a.1) Descrizione dell'immobile

Abitazione a primo piano costituita da 4 vani, cucina, bagno, wc, lavanderia, ripostiglio e disimpegno oltre a balcone che si sviluppa sui prospetti ovest, sud ed est; il tutto ricopre una superficie catastale di mq 196,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino.

2a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 3 categoria A/3 classe 3, vani 8, sup. catastale mq 196, Rendita € 475,14

2a.3) Confini

L'immobile è circondato dalla corte comune all'intero edificio la quale confina ad ovest con via Franz Liszt, a nord con part. 2775, ad est con part. 122, a sud con part. 1450

2a.4) Conformità dati

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

2a.5) Proprietà del bene

L'abitazione a primo piano f.m. 141, part. 111 sub 3, è di proprietà di [REDACTED] nato a Gela il 26/06/1993, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito notaio [REDACTED] rep. n. 2729, da parte dei genitori [REDACTED], nato a Gela il 24/12/1959 e [REDACTED] nata a Gela il 24/08/1964, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2032/2405; **In regime di separazione dei beni**

L'immobile non è in comproprietà con altri soggetti.

IMMOBILE N° 3 Abitazione a secondo piano in Gela nella via Franz Liszt n° 80, distinta in catasto al f.m. 141, part. 111 sub 4

3a.1) Descrizione dell'immobile

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 - Gela - [REDACTED]

e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it

pec: carmelo.cantello@geopec.it



Abitazione a secondo piano costituita da ampio soggiorno con angolo cucina, tre camere da letto, bagno, 2° servizio, 2 ripostigli e disimpegno oltre a balcone che si sviluppa sui prospetti ovest, sud ed est; il tutto ricopre una superficie catastale di mq 196,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino.

3a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 4 categoria in corso di costruzione.

3a.3) Confini

L'immobile è circondato dalla corte comune all'intero edificio la quale confina ad ovest con via Franz Liszt, a nord con part. 2775, ad est con part. 122, a sud con part. 1450

3a.4) Conformità dati

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è ben rifinito in ogni sua parte e, quindi, abitabile, mentre agli atti risulta in corso di costruzione.

3a.5) Proprietà del bene

L'abitazione a secondo piano f.m. 141, part. 111 sub 4, è di proprietà di [redacted] nato a Gela il 21/12/1983, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito notaio [redacted], rep. n. 2729, da parte dei genitori [redacted] nato a Gela il 24/12/1959 e [redacted] nata a Gela il 24/08/1964, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406; **In regime di separazione dei beni**

L'immobile non è in comproprietà con altri soggetti.

IMMOBILE N° 4 Quota parte pari a 2/3 del lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

4a.1) Descrizione dell'immobile

Trattasi di lastrico solare a copertura dell'intero edificio. I parapetti perimetrali ed il fondo delle pensiline necessitano di lavori di ripristino.

4a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 6 categoria lastrico solare

4a.3) Confini

L'immobile è circondato dalla corte comune all'intero edificio la quale confina ad ovest con via Franz Liszt, a nord con part. 2775, ad est con part. 122, a sud con part. 1450

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [redacted]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



4a.4) Conformità dati

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

4a.5) Proprietà del bene

Il lastrico solare a quarto piano f.m. 141, part. 111 sub 6, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito [redacted] rep. n. 2729, da parte dei genitori [redacted], nato a Gela il 24/12/1959 e [redacted], nata a Gela il 24/08/1964, appartiene ai debitori:

c) [redacted] nato a Gela il 26/06/1993, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2032/2405; **In regime di separazione dei beni**

d) [redacted] nato a Gela il 21/12/1983, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406; **In regime di separazione dei beni**

L'immobile è in comproprietà con [redacted] nata a Gela il 06/10/1986, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3,

QUESITO b) <accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità...>

IMMOBILE N° 1- L'abitazione a piano terra f.m. 141, part. 111 sub 2, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015 a rogito notaio [redacted] rep. n. 2729, da parte dei genitori [redacted] nato a Gela il 24/12/1959 e [redacted] nata a Gela il 24/08/1964, i quali si sono riservati l'usufrutto con diritto di accrescimento, appartiene ai debitori:

a) [redacted] nato a Gela il 26/06/1993, per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2032/2405;

b) [redacted] nato a Gela il 21/12/1983, per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406;

Ai genitori [redacted], l'immobile è pervenuto per atto di donazione a rogito [redacted] di Niscemi del 13/12/1995 trascritto a Caltanissetta il 11/01/1996 ai nn. 494/441, da potere di [redacted] nato a Gela il 01/03/1922.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

IMMOBILI PUNTO -2- L'abitazione a primo piano f.m. 141, part. 111 sub 3, è di proprietà di [redacted] nato a Gela il 26/06/1993, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito notaio Andrea Ciancico di Catania, rep. n.



2729, da parte dei genitori [REDACTED]; nato a Gela il 24/12/1959 e [REDACTED] nata a Gela il 24/08/1964, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2032/2405;

Ai genitori [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di donazione a rogito notaio [REDACTED] Niscemi del 13/12/1995 trascritto a Caltanissetta il 11/01/1996 ai nn. 494/441, da potere di [REDACTED] nato a Gela il 01/03/1922.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

IMMOBILE N° 3 - L'abitazione a secondo piano f.m. 141, part. 111 sub 4, è di proprietà di [REDACTED] nato a Gela il 21/12/1983, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito notaio [REDACTED] rep. n. 2729, da parte dei genitori [REDACTED] nato a Gela il 24/12/1959 e [REDACTED] nata a Gela il 24/08/1964, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406;

Ai genitori [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di donazione a rogito notaio [REDACTED] Niscemi del 13/12/1995 trascritto a Caltanissetta il 11/01/1996 ai nn. 494/441, da potere di [REDACTED] nato a Gela il 01/03/1922.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

IMMOBILE N° 4 - Il lastrico solare a quarto piano f.m. 141, part. 111 sub 6, a seguito di atto di donazione del 13/03/2015, a rogito [REDACTED] rep. n. 2729, da parte dei [REDACTED], nato a Gela il 24/12/1959 e [REDACTED] nata a Gela il 24/08/1964, appartiene ai debitori:

- a) [REDACTED], nato a Gela il 26/06/1993, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2032/2405;
- b) [REDACTED] nato a Gela il 21/12/1983, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/3, trascritto a Caltanissetta il 20/03/2015 ai nn. 2033/2406;

Ai genitori [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di donazione a rogito [REDACTED] di Niscemi del 13/12/1995 trascritto a Caltanissetta il 11/01/1996 ai nn. 494/441, da potere di [REDACTED] nato a Gela il 01/03/1922.



La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

QUESITO c) *<precisi, se del caso, la impossibilità di procedere...>*

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO d) *<accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,...>*

L'abitazione a piano terra part 111 sub 2, l'abitazione a primo piano part. 111 sub 3 ed il lastrico solare part. 111 sub 6, risultano accatastati.

L'abitazione a secondo piano risulta accatastata come "in corso di costruzione" e quindi non conforme allo stato attuale in quanto abitabile.

QUESITO e) *<accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...>*

Sui beni gravano formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento, **elencati alle pagg. 5-6**

QUESITO f) *<indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica...>*

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati e, pertanto, non necessita conoscere la destinazione urbanistica.

QUESITO h) *<accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e,.....>*

IMMOBILE N° 1 Abitazione a piano terra in Gela f.m. 141, part. 111 sub 2;

L'immobile è compreso nello stabile a piano terra, primo, secondo e terzo piano, realizzato abusivamente ma per ogni unità immobiliare è stato richiesto condono edilizio ai sensi della legge 724/94. Nel caso della presente unità immobiliare è stata presentata domanda di condono edilizio con protocollo 15157 del 16/02/1995 da [REDACTED]. Il Comune di Gela ha approvato la suddetta domanda di condono in data 05/09/2014 ed ha richiesto il conguaglio dell'oblazione pari ad € 2.247,14, mentre niente è dovuto per oneri concessori.

Si rileva che rispetto allo stato dei luoghi descritti nella domanda di sanatoria sono stati eseguiti ulteriori lavori sanabili con una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 3 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016.

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

IMMOBILE N° 2 Abitazione a primo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 3

L'immobile è compreso nello stabile a piano terra, primo, secondo e terzo piano, realizzato abusivamente ma per ogni unità immobiliare è stato richiesto condono edilizio ai sensi della legge 724/94. Nel caso della presente unità immobiliare è



stata presentata domanda di condono edilizio con protocollo 15158 del 16/02/1995 da [redacted]. Il Comune di Gela ha approvato la suddetta domanda di condono in data 22/04/2014 ed ha richiesto il conguaglio dell'oblazione pari ad € 2.289,84 mentre niente è dovuto per oneri concessori.

Si rileva che rispetto allo stato dei luoghi descritti nella domanda di sanatoria sono stati eseguiti ulteriori lavori sanabili con una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 3 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016.

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

IMMOBILE N° 3 Abitazione a secondo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 4
L'immobile è compreso nello stabile a piano terra, primo, secondo e terzo piano, realizzato abusivamente ma per ogni unità immobiliare è stato richiesto condono edilizio ai sensi della legge 724/94. Nel caso della presente unità immobiliare è stata presentata domanda di condono edilizio con protocollo 15159 del 16/02/1995 da [redacted]. Il Comune di Gela ha approvato la suddetta domanda di condono in data 05/09/2014 ed ha richiesto il conguaglio dell'oblazione pari ad € 2.299,94 mentre niente è dovuto per oneri concessori.

Si rileva che rispetto allo stato dei luoghi descritti nella domanda di sanatoria sono stati eseguiti ulteriori lavori sanabili con una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 3 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016.

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

IMMOBILE N° 4 Lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6
Il lastrico solare rappresenta la copertura dello stabile e come tale è compreso nelle sanatorie delle unità immobiliari sottostanti.

QUESITO i) *<accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,.....>*

Gli immobili pignorati sono occupati dai debitori come abitazione principale

QUESITO j) *<evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola,>*

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra in Gela f.m. 141, part. 111 sub 2;

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 200,00

-anno ultimazione lavori.....1993

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [redacted]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



-stato di conservazione:.....buono

IMMOBILE N° 2 Abitazione a primo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 3

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 200,00

-superficie balconi.....mq .. 56,00

-superficie commerciale..... mq 214,00

-anno ultimazione lavori.....1993

-stato di conservazione:.....buono

IMMOBILE N° 3 Abitazione a secondo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 4

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 200,00

-superficie balconi.....mq .. 56,00

-superficie commerciale..... mq 214,00

-anno ultimazione lavori.....1993

-stato di conservazione:.....buono

IMMOBILE N° 4 Lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:lastrico di copertura

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 256,00

-anno ultimazione lavori.....1993

-stato di conservazione:.....discreto

QUESITO k) <determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità>

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra in Gela f.m. 141, part. 111 sub 2;

La valutazione viene fatta col metodo comparativo e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare quali, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, ubicazione, conformità allo strumento urbanistico, tenuto conto delle modalità di vendita (asta). Per quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile viene stimato in **€**

130.000,00

IMMOBILE N° 2 Abitazione a primo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 3

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela –

e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it

pec: carmelo.cantello@geopec.it



La valutazione viene fatta col metodo comparativo e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare quali, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, ubicazione, conformità allo strumento urbanistico, tenuto conto delle modalità di vendita (asta). Per quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile viene stimato in € **156.800,00**

IMMOBILE N° 3 -Abitazione a secondo piano in Gela f.m. 141, part. 111 sub 4

La valutazione viene fatta col metodo comparativo e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare quali, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, ubicazione, conformità allo strumento urbanistico, tenuto conto delle modalità di vendita (asta). Per quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile viene stimato in € **156.800,00**

IMMOBILE N° 4 Quota parte pari a 2/3 del lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

Il lastrico solare avente funzione di copertura dell'intero stabile viene accorpato alle singole unità immobiliari sottostanti in quota parte indivisa.

QUESITO I) <indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati(spiegandone le ragioni), predisponendo>

Si ritiene opportuno procedere alla vendita formando un lotto per ogni unità immobiliare a cui viene accorpata la quota parte indivisa del lastrico solare.

Per il piano di vendita si rimanda alla scheda "bozza di vendita Lotto n° 1" di pag. 16; "bozza di vendita Lotto n° 2" di pag. 17 e "bozza di vendita Lotto n° 3" di pag. 18

QUESITO m) <alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.....>

Vedere foto.

QUESITO n) <accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto di pertinenza del debitore esecutato,.....>

Gli immobili appartengono per l'intero ai debitori.

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

I beni pignorati non sono soggetti ad I.V.A. appartenendo a soggetti privati.

QUESITO p) <verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di>

• I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono



corretti;

- l'atto di pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.
- c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

QUESITO q) <in caso di fabbricato, alleghi alla relazione il Certificato di prestazione energetica>;

Si allega APE per il piano terra lotto n. 1, per il primo piano lotto n. 2 e secondo piano lotto n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 - 
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N° 1-

A)-Abitazione a piano terra costituito da ampia cucina-soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e da vano con accesso carrabile e saracinesca in metallo per ricovero autovettura, il tutto con una superficie catastale di mq. 175,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino. L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 2 categoria A/4 classe 2, vani 5, sup. catastale mq 175, Rendita € 189,02.

B)-Quota parte indivisa pari a 2/9 del lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

Prezzo a base d'asta lotto n° 1

€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N° 2-

A)-Abitazione a primo piano costituita da 4 vani, cucina, bagno, wc, lavanderia, ripostiglio e disimpegno oltre a balcone che si sviluppa sui prospetti ovest, sud ed est; il tutto ricopre una superficie catastale di mq 196,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino. L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 3 categoria A/3 classe 3, vani 8, sup. catastale mq 196, Rendita € 475,14

B)-Quota parte indivisa pari a 2/9 del lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

Prezzo a base d'asta lotto n° 2**€ 156.800,00 (centocinquantaseimilaottocento/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [REDACTED]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



LOTTO N° 3-

A)- Abitazione a secondo piano costituita da ampio soggiorno con angolo cucina, tre camere da letto, bagno, 2° servizio, 2 ripostigli e disimpegno oltre a balcone che si sviluppa sui prospetti ovest, sud ed est; il tutto ricopre una superficie catastale di mq 196,00. L'interno è ben rifinito in ogni sua parte, mentre l'esterno si presenta col solo intonaco grezzo e manca dell'intonaco colorato di rifinitura. Inoltre i prospetti necessitano di lavori di ripristino. L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 141 part. 111 sub 4 categoria "in corso di costruzione"

B)- Quota parte indivisa pari a 2/9 del lastrico solare in Gela f.m. 141, part. 111 sub 6

Prezzo a base d'asta lotto n° 3

€ 156.800,00 (centocinquantaseimilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – 
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it



Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 19 pagine dattiloscritte e di n° 12 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria **nonchè trasmessa alle parti. (si allegano ricevute di trasmissione)**

allegati:

- All. n. 1. Verbale operazioni peritali
- All. n. 2. Estratto di mappa
- All. n. 3. Estratto Matrimonio
- All. n. 4. Visure catastali
- All. n. 5. Planimetria catastale P.T.
- All. n. 6. Planimetria catastale 1° P. part. 1140/4
- All. n. 7. Planimetria catastale lastrico solare
- All. n. 8. Pianta 2° piano allo stato attuale
- All. n. 9. Foto
- All. n. 10. APE piano terra
- All. n. 11. APE primo piano
- All. n. 12. APE secondo piano

Gela lì 26/06/19

IL C.T.U.
Geom. Carmelo Cantello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 – Gela – [REDACTED]
e-mail: carmelo.cantello@tiscali.it pec: carmelo.cantello@geopec.it

