

CTU inviata il 17/09/2016 alla debitrice esecuta-  
tata all'indirizzo PEC [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI GELA

**GIUDICE:**

Dott. Vincenzo Di Blasi  
via Rosario Livatino snc – 93012 – Gela – CL

**CTU:**

[REDACTED]  
via Zinghì 32 – 93012 – Gela – CL

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO:**

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **esecuzione immobiliare n. 9/2015, Tribunale di Gela**, promossa da [REDACTED]

Gela, 17 settembre 2016

Il CTU

OUT-2016-000116

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1/172



## 1. PREMESSE



### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Io sottoscritto [REDACTED] con il decreto di nomina dell'11/05/2016, notificato con PEC allo scrivente il 12/05/2016, venivo nominato dal signor Giudice del Tribunale di Gela, [REDACTED], consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n. 9/2015 promossa da [REDACTED], creditore procedente, rappresentato e difeso [REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED] eseguita.

All'udienza del 26/05/2016, accettato l'incarico, ho prestato il giuramento di rito ed ho ricevuto il mandato riportato nel capitolo seguente.

Nella stessa udienza è stato altresì disposto dal signor Giudice il termine di 90 giorni a far data dal 26/05/2016 per il deposito della relazione scritta, che dovrà, quindi, essere depositata entro il 24/08/2016.

Il 10/08/2016, a causa dello slittamento della consegna dei precedenti edilizi e dei Certificati di Destinazione Urbanistica, con istanza datata 10/08/2016 ho chiesto al signor Giudice 30 giorni di proroga al deposito della relazione fissato per il 24/08/2016.

### 1.2 Mandato ed assunzioni preliminari

All'udienza del 26/05/2016 prestavo il giuramento di rito e ricevevo il seguente mandato:

"Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti requisiti:

- 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;
- b) 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;
- c) accerti l'esatta provenienze del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) 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;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) 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;
- i) 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;



- j) 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, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- k) 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 dell'eventuale sanatoria);
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente informato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) 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 abitazione di lusso;
- p) 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;
- q) in caso di fabbricato, alleghi alla relazione il certificato di prestazione energetica;
- r) indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato. "

Con la note **OUT-2016-000054** e **OUT-2016-000060** inviate alle parti con raccomandate AR e PEC fissavo le operazioni peritali, convocando tutti i soggetti interessati prima alle ore **09,30** del **25/06/2016** e a causa di impegni familiari della rappresentante dell'impresa esecutata, successivamente alle ore **15,00** del **27/06/2016** negli immobili pignorati di **Piazza Mattei 27**.

Le operazioni peritali del **27/06/2016** si sono svolte con le modalità riportate nello verbale delle operazioni peritali allegato (**allegato E.1**).

Ho, quindi, proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nei fascicoli di parte;
- a richiedere ed acquisire presso uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di CTU, descrivendo gli immobili, determinandone il prezzo di mercato e predisponendo quanto altro richiesto nel mandato.



### 1.3 Soggetti

GIUDICE

Dott. Vincenzo Di Blasi

Via Rosario Livatino, snc - 93012 GELA - CL

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU

[REDACTED]

Esecutato (convenuto)

[REDACTED]

Creditore procedente

[REDACTED]

Creditore intervenuto

[REDACTED]

Procuratore del creditore procedente

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procuratore del creditore procedente

[REDACTED]

Procuratore del creditore intervenuto

[REDACTED]

Procuratore del creditore intervenuto

[REDACTED]

Ufficio comunale

Spett.le Dirigente del Settore URBANISTICA del Comune di GELA  
Via Franz Liszt, 1 - 93012 GELA - CL

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ufficio comunale

Spett.le Dirigente del Settore EDILIZIA del Comune di GELA  
Via Franz Liszt, 1 - 93012 GELA - CL

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### **1.4 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data **27 giugno 2016**.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le **stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.**

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Al fine di avere **parametri di confronto attendibili**, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

**Nel caso specifico i parametri di confronto sono stati: la zona e la superficie.**

La ricerca dei comparabili è avvenuta tramite l'utilizzo di portale WEB a pagamento, che ha consentito di ricercare **compravendite di immobili simili.**

**Inoltre nella determinazione del valore è stato tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI



### 2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, Gela (CL), via Palazzi n. 208 e Gela (CL), via Parioli n. 2/a.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

A seguito dell'incarico ricevuto ho ritenuto opportuno esperire sopralluogo agl'immobili in oggetto, durante il quale ho potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Ricerca documentale sugli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito ho ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappacatastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- ispezioni immobiliari.

Inoltre è stata acquisita documentazione presso il Settore Territorio del Comune di GELA (Certificati di destinazione Urbanistica e precedenti edilizi).



### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 1, censito al foglio 254, particella 3 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 2, censito al foglio 254, particella 3 sub. 6 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 3-4, censito al foglio 254, particella 3 sub. 7 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 16 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*);
- 5) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 17 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 5*);
- 6) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 18 (vedasi *Scheda immobile n. 6 e Scheda di valutazione n. 6*);
- 7) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Parioli n. 2/a, piano 5, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 21 (vedasi *Scheda immobile n. 7 e Scheda di valutazione n. 7*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

7/172



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - EDIFICIO «A»

### Descrizione dell'edificio:

Il fabbricato dove si trovano tre degli immobili pignorati è sito a Gela tra piazza Mattei e vico Fusatina ed ha cinque elevazioni fuori terra rispetto Piazza Mattei e quattro elevazioni fuori terra rispetto vico Fusatina. Ha due prospetti, uno a nord su Piazza Mattei ed uno a sud sul vico Fusatina.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali che dal civico 27 di Piazza Mattei consentono l'accesso ai diversi piani.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala a due rampe e il locale ascensore.

La copertura dell'edificio è realizzata con un'unica falda con linea di colmo sul vico Fusatina e linea di gronda su Piazza Mattei.

### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel centro storico Federiciano, tra la Piazza Enrico Mattei (ex Piazza Mercato) e vico Fusatina.

### GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 43.58"N

Longitudine: 14° 15'5.79"E

### Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

### Impianti tecnologici dell'edificio:

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### Finiture dell'edificio:

I due prospetti, quello su Piazza Mattei e quello su vico Fusatina, sono rifiniti con intonaco a base di calce. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

### Parti comuni dell'edificio:

Sono parti comuni dell'edificio inteso come piano 1°, 2°, 3° e 4° quindi con l'esclusione dell'unità immobiliare a piano terra: l'androne scala, la scala e l'ascensore, identificati catastalmente al foglio 253, particella 3, subalterno 8.

Nel vano scala sono state realizzate, difformemente alla Variante n. 2136 del 15/06/2005, quattro finestre per le quali occorre presentare sanatoria amministrativa.



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «A» PIAZZA MATTEI – VICO FUSATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quote di proprietà:

- Foglio 254, particella 3, sub. 5: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova al primo piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al piano terra rispetto a vico Fusatina.

La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

L'appartamento è costituito da: ingresso, disimpegno, due bagni e due stanze.

E' di proprietà della [REDACTED] (1)

Proprietà per 1000/1000.

La [REDACTED] con contratto di locazione datato 09/01/2013 e registrato il 07/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato per uso commerciale l'appartamento in oggetto alla A&M Costruzioni SRL.

##### CONFINI

L'appartamento in questione è sovrastante al piano terra intestato catastalmente a [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 e [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 ed è sottostante al secondo piano di proprietà della [REDACTED] (1) Proprietà per

1000/1000, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;

- a ovest con vano scala e ascensore condominiali e con fabbricato intestato catastalmente a [REDACTED] (1) Proprietà per 1/5,

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/5,

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/5 e [REDACTED] (1) Proprietà per 1/5;

- ed infine a sud con vico Fusatina.

##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

9/172



All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale oppure direttamente dal vico Fusatina.

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.



### **Impianti tecnologici:**

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### **Finiture:**

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

### **Atti di provenienza:**

per la quota pari a 45/45 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.1)

concessione edilizia n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di [redacted]

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.2)

concessione edilizia n. [redacted]

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE A EDIFICARE - ONEROSA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.3)



[redacted]  
[redacted] (allegato A.5)

[redacted] (allegato A.6)

[redacted] (allegato A.8)

[redacted] (allegato A.9)

### Estratti di mappa:

- DOC\_978406964 - Estratto di mappa n. T85109 (allegato B.1)

### Visure catastali:

- DOC\_995603804 (allegato B.2)
- DOC\_995631412 (allegato B.3)
- DOC\_995628975 (allegato B.4)
- DOC\_978401343 (allegato B.5)

### Planimetrie catastali:

- DOC\_978408471 - Elaborato planimetrico intero fabbricato prot. CL0013671 del 03/03/2005 (allegato B.6)
- EPA001 Elenco subalterni assegnati all'intero fabbricato (allegato B.7)
- PLN\_90096017\_1 - Planimetria catastale dell'appartamento a primo piano: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto rilevato il 27/06/2016. (allegato B.8)

### Ispezioni ipotecarie:

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché erroneamente la trascrizione [redacted] relativa alla compravendita del 15/04/1997, rogata dal notaio [redacted] riporta dati catastali errati. Occorre correggere questa trascrizione.

- 0. DOC\_995634873: ELENCO FORMALITA' DI [redacted] (allegato B.9)

1. DOC\_995638512: TRASCRIZIONE del 25/03/1981 a [redacted]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL): 1/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.10)

10. DOC\_995635687: TRASCRIZIONE del 05/12/1990 A [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL): 2/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato immagine (**allegato B.11**)

11. DOC\_995637393: ISCRIZIONE del 20/06/1991 CONTRO [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL): in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3, piano terra, primo e secondo

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato immagine

**Documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 223 del 23/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) (**allegato B.12**)

12. DOC\_995635688: TRASCRIZIONE del 26/04/1997 CONTRO [REDACTED]

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.13**)

13. DOC\_995643932: ELENCO FORMALITÀ [REDACTED]

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.15**)

15. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005 CONTRO [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993) (**allegato B.16**)

22. DOC\_995622573: ISCRIZIONE [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 1° piano

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 29/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) **(allegato B.17)**

34. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 CONTRO [REDACTED]

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

**SOGGETTO DEBITORE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.18)**

- 0. DOC\_995621749: ELENCO FORMALITA' Foglio 0254 Particella 00003 **(allegato B.19)**

4. DOC\_995622569: TRASCRIZIONE del 03/12/2002 a [REDACTED]

**ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE EDILIZIA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.20)**

3. DOC\_995622571: TRASCRIZIONE del 14/04/2004 a [REDACTED]

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 40/2004 del 23/03/2004

**ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE A EDIFICARE - ONEROSA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.21)**

7. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005 a [REDACTED]

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7, piano 3° e 4°

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993) **(allegato B.22)**

8. DOC\_995622573: ISCRIZIONE del 02/03/2007 a [REDACTED]

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5 e 6

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 29/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993) **(allegato B.23)**

9. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 a

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.24**)

visura storica camerale: atto di modifica societaria a rogito Notaio

Con questo atto l'impresa in questione è diventata

(**allegato B.25**)

10. DOC\_995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 a

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.26**)

12. DOC\_995622577: TRASCRIZIONE del 19/02/2015 a

Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.27**)

### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. (**allegato C.1**)
- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792): Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. (**allegato C.2**)
- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. (**allegato C.3**)
- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al pianoterra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. (**allegato C.4**)
- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). (**allegato C.5**)
- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. (**allegato C.6**)



- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. **(allegato C.7)**

### Vincoli:

- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

### Servitù:

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio Giuseppe Cancellieri di Gela, i

in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

### Certificazioni:

- Certificazione Energetica prot. 368080 del 02/09/2016, redatto da Geom. in data 2 settembre 2016: L'appartamento al piano primo dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari ad E. **(allegato D.1)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna appartamento è pari a m. 3,06 e non m. 3,00 come riportato nella planimetria catastale, inoltre non è inserita la porta esistente che collega direttamente l'ingresso con la prima stanza, ed infine la planimetria catastale riporta un tramezzo non esistente che divide in due vani la prima stanza.

Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005.

Infatti risultano realizzati in difformità: la porta che collega direttamente l'ingresso con la stanza, la demolizione del tramezzo che separa nella variante autorizzata le due stanze, le finestre realizzate sul vico Fusatina che sono state realizzate con altezza diversa da quelle autorizzate nella Variante.

Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione delle opere interne (apertura porta, eliminazione tramezzo) e per modifiche prospettiche (finestre difformi in altezza) sul prospetto di vico Fusatina.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme all'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### Sopralluoghi:

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

**Altra documentazione:**

- DOC\_998213331: Visura catastale confinanti. **(allegato G.1)**
- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**
- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore procedente. **(allegato G.3)**
- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.4)**
- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. **(allegato G.5)**
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED] **(allegato G.6)**
- 6. doc00884720160827115822: Email alla [REDACTED]. **(allegato G.7)**
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. **(allegato G.8)**
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. **(allegato G.9)**
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora [REDACTED] **(allegato G.10)**
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.11)**
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.12)**
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.13)**
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.14)**
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.15)**
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.16)**
- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. **(allegato G.17)**
- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED] **(allegato G.18)**
- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED] **(allegato G.19)**
- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED] **(allegato G.20)**



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «A» PIAZZA MATTEI – VICO FUSATINA



#### Quote di proprietà:

- Foglio 254, particella 3, sub. 6: [REDACTED] 1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova al secondo piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al primo piano rispetto a vico Fusatina.

La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

**Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.**

L'appartamento è costituito da: un soggiorno-cucina, un wc-lavanderia, un bagno, una stanza e da un vano adibito a cabina armadio.

E' di proprietà della [REDACTED] (1)

Proprietà per 1000/1000 che con contratto di locazione datato 20/01/2016 e registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato l'appartamento in oggetto alla [REDACTED] per uso abitativo.

##### CONFINI

L'appartamento in questione è sovrastante al primo piano di proprietà della [REDACTED]

1) Proprietà per 1000/1000, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;

- a ovest con vano scala e ascensore condominiali e con fabbricato intestato catastalmente a [REDACTED]

- ed infine a sud con vico Fusatina.



##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale.



### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

### Impianti tecnologici:

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### Finiture:

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

### Atti di provenienza:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.1)

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.2)

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.3)

- autorizzazione n. 2114 del 01/06/2005: Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad attività commerciale. (allegato A.4)

- variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005: Autorizzazione n. 2136 del 15/06/2016 per modifiche interne al pianoterra, primo, secondo, terzo e quarto piano sottotetto alla Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2001 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004. (allegato A.5)

- agibilità n. 42 del 23/04/2009: Agibilità n. 42 del 23/04/2009 relativa al primo, secondo, terzo piano e quarto piano. (allegato A.6)

- agibilità n. 139 del 23/10/2009: Agibilità n. 42 del 23/04/2009 relativa al piano terra. **(allegato A.7)**
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito N. [redacted] in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. **(allegato A.9)**
- contratto di locazione, registrato a Gela in data 29 gennaio 2016 al n. 119, serie 3<sup>a</sup>: La [redacted] in data 20/01/2016 con contratto registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela ha affittato l'appartamento in oggetto a [redacted] **(allegato A.10)**

### **Estratti di mappa:**

- DOC\_978406964 - Estratto di mappa n. T85109 **(allegato B.1)**

### **Visure catastali:**

- DOC\_995603804 **(allegato B.2)**
- DOC\_995631412 **(allegato B.3)**
- DOC\_995628975 **(allegato B.4)**
- DOC\_978401995 **(allegato B.28)**

### **Planimetrie catastali:**

- DOC\_978408471 - Elaborato planimetrico intero fabbricato prot. CL0013671 del 03/03/2005 **(allegato B.6)**
- EPA001 - Elenco subalterni assegnati all'intero fabbricato **(allegato B.7)**
- PLN\_90096017\_2 - Planimetria catastale dell'appartamento a secondo piano: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto rilevato il 27/06/2016. **(allegato B.29)**

### **Ispezioni ipotecarie:**

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché erroneamente la trascrizione 3090/3658 del 26/04/1997, relativa alla compravendita del 15/04/1997, rogata dal notaio [redacted] di Gela, rep. 59608, riporta dati catastali errati. Occorre correggere questa trascrizione.

### **- 0. DOC\_995634873: ELENCO FORMALITA' DI LIUZZO MARIA **(allegato B.9)****

1. DOC\_995638512: TRASCRIZIONE del 25/03/1981 a [redacted] - Registro Particolare 2795 Registro Generale 3242

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL): 1/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

**Nota disponibile in formato immagine **(allegato B.10)****

10. DOC\_995635687: TRASCRIZIONE del 05/12/1990 A [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 35000/8871 del 08/11/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL): 2/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

**Nota disponibile in formato immagine **(allegato B.11)****

11. DOC\_995637393: ISCRIZIONE del 20/06/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3, piano terra, primo e secondo  
**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato immagine

**Documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 223 del 23/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) (allegato B.12)

12. DOC\_995635688: TRASCRIZIONE del 26/04/1997

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione  
dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.13)

13. DOC\_995643932: ELENCO FORMALITÀ

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione  
dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.15)

20. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data  
05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.16)**

22. DOC\_995622573: ISCRIZIONE CONTRO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 1° piano

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data  
29/12/2014.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20/172



Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.17)**

34. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

**SOGGETTO DEBITORE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.18)**

- 0. DOC\_995621749: ELENCO FORMALITA' Foglio 0254 Particella 00003 (allegato B.19)

4. DOC\_995622569: TRASCRIZIONE del 03/12/2002 a FAVORE

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 271/2002 del 14/11/2002

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.20)**

6. DOC\_995622571: TRASCRIZIONE del 14/04/2004 a

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 40/2004 del 23/03/2004

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE A EDIFICARE - ONEROSA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.21)**

7. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005 A FAVORE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7, piano 3° e 4°

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.22)**

8. DOC\_995622573: ISCRIZIONE del 02/03/2007 a FAVORE

Pubblico ufficiale ANTONI ANIMARIA Repertorio 15760/7919 del 23/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5 e 6

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 29/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.23)**

9. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 a FAVORE SOCIETA'



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.24**)

visura storica camerale: atto di modifica societaria a rogito

Con questo atto l'impresa in questione è diventata PSAILA IMMOBILIARE di GRECO MARIA ESTER & C. S.A.S. (**allegato B.25**)

10. DOC 995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 a FAVORE

Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.26**)

12. DOC 995622577: TRASCRIZIONE del 19/02/2015 a

Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.27**)

### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. (**allegato C.1**)

- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792): Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. (**allegato C.2**)

- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. (**allegato C.3**)

- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. (**allegato C.4**)

- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). (**allegato C.5**)

- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. (**allegato C.6**)

- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. (**allegato C.7**)

### **Vincoli:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

22/172



- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

### Servitù:

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio [REDACTED] i Gela, i signori

[REDACTED] in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

### Certificazioni:

- Certificazione Energetica prot. 368082 del 02/09/2016, redatto da Geom. Angelo Casa in data 2 settembre 2016: L'appartamento al piano secondo dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari a C. **(allegato D.2)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna dell'appartamento è pari a m. 3,07 e non m. 3,00 come riportato nella planimetria catastale, inoltre la suddivisione interna dei tramezzi è difforme allo stato di fatto.

Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il secondo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005.

Una nuova suddivisione interna risulta realizzata in difformità alla Variante approvata.

Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione delle opere interne.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### Sopralluoghi:

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

### Altra documentazione:

- DOC\_998213331: Visura catastale confinanti. **(allegato G.21)**

- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**

- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore precedente. **(allegato G.3)**

- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.4)**



- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. **(allegato G.5)**
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED]. **(allegato G.6)**
- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.7)**
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. **(allegato G.8)**
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. **(allegato G.9)**
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora Laura Bravo di [REDACTED]. **(allegato G.10)**
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.11)**
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.12)**
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.13)**
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.14)**
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.15)**
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.16)**
- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. **(allegato G.17)**
- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.18)**
- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.19)**
- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.20)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

24/172



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «A» PIAZZA MATTEI – VICO FUSATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quote di proprietà:

- Foglio 254, particella 3, sub. 7: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5vani, rendita € 621,04

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova al terzo e quarto piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al secondo e terzo piano rispetto a vico Fusatina.

La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

Il terzo piano è costituito da: un ingresso, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e tre stanze mentre il quarto piano è costituito da una stanza e da un bagno.

E' di proprietà della [REDACTED] con sede in GELA 01460080854\* (1) Proprietà per 1000/1000 che con contratto di locazione datato 11/01/2016 e registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato il terzo piano [REDACTED] che lo utilizza come studio professionale mentre il quarto piano è nella disponibilità della [REDACTED]

##### CONFINI

L'appartamento in questione è sovrastante al secondo piano di proprietà della [REDACTED] con sede in GELA 01460080854\* (1) Proprietà per 1000/1000 ed è sottostante ad area libera, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;

- a ovest con vano scala e ascensore condominiali e con fabbricato intestato catastalmente a [REDACTED]

- ed infine a sud con vico Fusatina.

##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

25/172



### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

### Impianti tecnologici:

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### Finiture:

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

### Atti di provenienza:

per la quota pari a 45/45 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito

Pubblico ufficiale Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.1)**

concessione edilizia n. 271 del 14/11/2002 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 3 dicembre 2002 al n. 1046012206; TRASCRIZIONE del 03/12/2002 a FAVORE

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.2)**

- concessione edilizia n. 40 del 23/03/2004 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 aprile 2004 al n. 4681/6222; TRASCRIZIONE del 14/04/2004 a

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 40/2004 del 23/03/2004

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE A EDIFICARE - ONEROSA**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.3)**

- autorizzazione n. 2114 del 01/06/2005: Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad attività commerciale. (allegato A.4)

- variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005: Autorizzazione n. 2136 del 15/06/2016 per modifiche interne al pianoterra, primo, secondo, terzo e quarto piano sottotetto alla Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2001 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004. (allegato A.5)



- agibilità n. 42 del 23/04/2009: Agibilità n. 42 del 23/04/2009 relativa al primo, secondo, terzo piano e quarto piano. **(allegato A.6)**
- agibilità n. 139 del 23/10/2009: Agibilità n. 42 del 23/04/2009 relativa al piano terra. **(allegato A.7)**
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito [REDACTED] in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. **(allegato A.9)**
- contratto di locazione, registrato a Gela in data 29 gennaio 2016 al n. 118, serie 3<sup>a</sup>: La [REDACTED] in data 11/01/2016 con contratto registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela ha affittato il terzo piano all'Avv. [REDACTED]. **(allegato A.11)**

### Estratti di mappa:

- DOC\_978406964 - Estratto di mappa n. T85109 **(allegato B.1)**

### Visure catastali:

- DOC\_995503804 **(allegato B.2)**
- DOC\_995631412 **(allegato B.3)**
- DOC\_995628975 **(allegato B.4)**
- DOC\_978402288 **(allegato B.30)**

### Planimetrie catastali:

- DOC\_978408471 - Elaborato planimetrico intero fabbricato prot. CL0013671 del 03/03/2005 **(allegato B.6)**
- EPA001 - Elenco subalterni assegnati all'intero fabbricato **(allegato B.7)**
- PLN\_90096017\_3 - Planimetria catastale dell'appartamento a terzo e quarto piano.: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto rilevato il 27/06/2016. **(allegato B.31)**

### Ispezioni ipotecarie:

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché erroneamente la trascrizione 3090/3658 del 26/04/1997, relativa alla compravendita del 15/04/1997, rogata dal notaio [REDACTED], rep. 59608, riporta dati catastali errati. Occorre correggere questa trascrizione.

- 0. DOC\_995634873: ELENCO FORMALITA' DI [REDACTED] **(allegato B.9)**

1. DOC\_995638512: TRASCRIZIONE del 25/03/1981 a [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL): 1/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato immagine **(allegato B.10)**

10. DOC\_995635687: TRASCRIZIONE del 05/12/1990 A [REDACTED]

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 35000/8871 del 08/11/1990

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL): 2/3 del fabbricato in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato immagine **(allegato B.11)**

11. DOC\_995637393: ISCRIZIONE del 20/06/1991 CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3, piano terra, primo e secondo  
**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato immagine

**Documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 223 del 23/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) (allegato B.12)

12. DOC\_995635688: TRASCRIZIONE del 26/04/1997

Pubblico ufficiale Repertorio 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.13)

- 0. DOC\_995643932: ELENCO FORMALITÀ S. (allegato B.14)

1. DOC\_995635688: TRASCRIZIONE del 26/04/1997 A

Pubblico ufficiale 59608 del 15/04/1997

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 3, particella 3 (DATI CATASTALI ERRATI). La trascrizione dovrà essere corretta riportando i seguenti dati: foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 3

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.15)

20. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7  
**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.16)**

22. DOC\_995622573: ISCRIZIONE CONTRO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 1° piano  
**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.17)**

34. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 CONTRO [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

**SOGGETTO DEBITORE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.18)**

- 0. DOC\_995621749: ELENCO FORMALITA' Foglio 0254 Particella 00003 (allegato B.19)

4. DOC\_995622569: TRASCRIZIONE del 03/12/2002 a [REDACTED]

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 271/2002 del 14/11/2002

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.20)**

6. DOC\_995622571: TRASCRIZIONE del 14/04/2004 a [REDACTED]

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 40/2004 del 23/03/2004

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE A EDIFICARE - ONEROSA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.21)**

7. DOC\_995622572: ISCRIZIONE del 20/05/2005 A [REDACTED]

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7, piano 3° e 4°

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 921 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.22)**

8. DOC\_995622573: ISCRIZIONE del 02/03/2007 a FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] S.R.L. non datore d'ipoteca - Registro

**Particolare 386 Registro Generale 3601**

Pubblico ufficiale ANTONIANI MARIA Repertorio 15760/7919 del 23/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5 e 6

**Nota disponibile in formato elettronico**

**Documenti successivi correlati:**

1. Comunicazione n. 928 del 02/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione e avvenuta in data 29/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

**Lgs 385/1993) (allegato B.23)**

9. DOC\_995622574: ISCRIZIONE del 01/02/2013 a FAVORE SOCIETA' [REDACTED]



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.24**)

visura storica camerale: atto di modifica societaria a rogito Notaio

(**allegato B.25**)

10. DOC 995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 a

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.26**)

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 25/2015 del 23/01/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti a Gela (CL) in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.27**)

### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. (**allegato C.1**)

- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792): Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. (**allegato C.2**)

- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. (**allegato C.3**)

- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. (**allegato C.4**)

- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). (**allegato C.5**)

- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. (**allegato C.6**)

- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. (**allegato C.7**)

### **Vincoli:**



30/172



- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

### Servitù:

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio [REDACTED] Gela, i signori

Nunzio SAS in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

### Certificazioni:

- Certificazione Energetica prot. 368083 del 02/09/2016, redatto da Geom. [REDACTED] data 2 settembre 2016: L'appartamento al piano terzo e quarto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari ad F. **(allegato D.3)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti relativamente al quarto piano sulla planimetria catastale manca la finestra esistente più ad est che si affaccia su vico Fusatina. Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il quarto piano (sottotetto) del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 e non è conforme all'agibilità n. 42 del 23/04/2009 inerentemente la destinazione d'uso del quarto piano.

Risulta realizzata al quarto piano sottotetto, in difformità alla Variante, una finestra, esattamente la prima entrando sulla sinistra ovvero quella più ad est rispetto alle altre, è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio ed infine, in difformità all'Agibilità, allo stato, il quarto piano risulta abitabile.

Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione eseguite in difformità.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 ed all'Agibilità n. 42 del 23/04/2009 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa.

### Sopralluoghi:

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

### Altra documentazione:

- DOC\_998213331: Visura catastale confinanti. **(allegato G.22)**
- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**
- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore precedente. **(allegato G.3)**



- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. (allegato G.4)
- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. (allegato G.5)
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED] (allegato G.6)
- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.7)
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. (allegato G.8)
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. (allegato G.9)
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora [REDACTED]. (allegato G.10)
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.11)
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. (allegato G.12)
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. (allegato G.13)
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. (allegato G.14)
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.15)
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. (allegato G.16)
- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. (allegato G.17)
- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED]. (allegato G.18)
- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED]. (allegato G.19)
- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED]. (allegato G.20)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

32/172



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - EDIFICIO «B»



### Descrizione dell'edificio:

Il fabbricato dove si trovano quattro degli immobili pignorati è sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi 208 ed ha sei elevazioni fuori terra più un piano interrato.

Ha tre prospetti, a nord sulla via Palazzi, a sud in parte sulla via Parioli ed in parte su area privata appartenente all'attività commerciale a piano terra in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 25 e ad est sulla via Parioli.

L'accesso al fabbricato avviene sia dal piano terra attraverso il portico, il portone d'ingresso al civico n. 2/a della via Parioli, il vano scala e la scala condominiale che con l'ascensore conducono ai diversi piani, sia dal piano interrato attraverso lo scivolo, la corsia di manovra, il vano scala e l'ascensore.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala ad una rampa e il locale ascensore.

La copertura dell'edificio è in parte piana ed in parte a falde.

Una parte della copertura dell'edificio, specificatamente quella interessata alla Comunicazione ex art. 20 della LR 4/2003 prot. n. 112741 del 23/07/2009 è stata realizzata con pannelli sandwich tipo Isotec.

La costruzione di questo edificio è stato autorizzato dal Comune di Gela con la Variante n. 2116 del 03/05/2004 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002.

### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel quartiere Caposoprano, ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi 208.

### GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 4'28.00"N

Longitudine: 14°13'42.66"E



### Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

### Impianti tecnologici dell'edificio:

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### Finiture dell'edificio:

I prospetti sono rifiniti con intonaco plastico. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

### Parti comuni dell'edificio:

Lo scivolo e la corsia di manovra (in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 22) sono beni comuni non censibili ai sub 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24 e 25.



Mentre l'ascensore, la riserva idrica, il locale autoclave, la corte, l'androne scala e il portico (in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 23) sono beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 21, 24 e 25.



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «B» VIA PARIOLI – VIA PALAZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Quote di proprietà:

- Foglio 178, particella 1329, sub. 16: PSAILA IMMOBILIARE di Greco Maria Ester & C s.a.s. (1/1 piena proprietà)

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 178, particella 1329, sub. 16, cat. C/6, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 80,98

### Descrizione dell'immobile e confini:

#### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova in via Palazzi 208 al piano interrato dell'edificio sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi.

Si tratta di un box costituito da un unico ambiente.

E' di proprietà ed in uso della

(1) Proprietà per 1000/1000 .

#### CONFINI

Il box in questione confina:

- a sud con terrapieno;
- ad ovest con vano scala e corsia di manovra;
- a nord con corsia di manovra;
- ed infine ad est con box di

(1) Proprietà

per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

#### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

Al box in questione si può accedere dalla via Palazzi 208 per mezzo dello scivolo e della corsia di manovra, oppure dalla via Parioli 2/a per mezzo dell'androne scala, del vano scala e della corsia di manovra.

### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

### Impianti tecnologici:

E' dotato di impianto elettrico e di un punto di appresamento idrico.

### Finiture:

Rifinito per usi civili.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile.

L'accesso è di tipo carrabile garantito da una saracinesca basculante in metallo.

### Atti di provenienza:

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particella 107

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato A.12**)

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di permuta a rogito Notaio

Pubblico

Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato A.13**)

- concessione edilizia n. 116 del 23/05/2002 (**allegato A.14**)

- autorizzazione n. 2116 del 03/05/2004: Autorizzazione alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (**allegato A.15**)

- comunicazione opere interne prot. 112741 del 23/07/2009: Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR Siciliana n. 4/2003 per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria in legno e chiusura con infissi amovibili in metallo. (**allegato A.16**)

- agibilità n. 38 del 15/03/2011: Certificato di agibilità relativo a tutti le unità immobiliari del fabbricato a cinque elevazioni fuori terra più piano interrato. (**allegato A.17**)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito  
5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (**allegato A.9**)

### Estratti di mappa:

- DOC\_978407553 - Estratto di mappa n. T85714 (**allegato B.32**)

### Visure catastali:

- DOC\_995775953 (**allegato B.33**)

- DOC\_978404433 (**allegato B.34**)

- DOC\_978404915 (**allegato B.35**)

- DOC\_978405133 (**allegato B.36**)

- DOC\_995972216 (**allegato B.37**)

- DOC\_995775746 (**allegato B.38**)

- DOC\_978405422 (**allegato B.39**)

- DOC\_995972157 (**allegato B.40**)

- DOC\_995787528 (**allegato B.41**)

- DOC\_995787980 (**allegato B.42**)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

36/172



- DOC\_995787764 (allegato B.43)
- DOC\_995504112 (allegato B.44)
- DOC\_978406291 (allegato B.45)
- DOC\_978406595 (allegato B.46)
- DOC\_978402752 (allegato B.47)

**Planimetrie catastali:**

- DOC\_978461632 (allegato B.48)
- EPA001 (allegato B.49)
- PLN\_90096017\_4 (allegato B.50)

**Ispezioni ipotecarie:**

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché nella trascrizione nn. 8193/9787 del 23/09/1986 relativa alla successione di

- 0. DOC\_995790503: ELENCO FORMALITA' CIANCIO MARIA (allegato B.51)

7. DOC\_995926673: TRASCRIZIONE del 21/05/1982 A FAVORE

Pubblico ufficiale Repertorio 0 del 15/05/1982

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA (CL) il catasto al foglio 178, particella 107 (questa particella con le particelle 473, 132, 471 e 4/1, 4/2 e 4/3 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

SOGGETTO ACQUIRENTE

**Nota disponibile in formato immagine (allegato B.52)**

10. DOC\_995792501: TRASCRIZIONE del 15/04/1985 A

Pubblico ufficiale Repertorio 11998/3232 del 11/03/1985

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**

Immobili siti in GELA (CL) - intero patrimonio senza alcuna descrizione

**Nota disponibile in formato immagine (allegato B.53)**

11. DOC\_995792502: TRASCRIZIONE del 23/09/1986 A FAVORE

**Registro Generale 9787**

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 507/148 del 13/03/1985

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 5 (da cui deriva la 473), 132, 9/b (da cui deriva la 305 e da questa la 471) (queste con la particella 4/1, 4/2 e 4/3 che in questo atto non viene citata andranno a costituire l'attuale particella 1329)

**Nota disponibile in formato immagine (allegato B.54)**

123. DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

SOGGETTO VENDITORE



Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.55**)

- 124.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

NUNZIO & C.

S.A.S. - Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 472 e 132 (queste particelle assieme alla particella 107 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.56**)

125.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

- Registro Particolare 8231 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.57**)

- 0.DOC\_995643932: ELENCO FORMALITA' (allegato B.58)

4.DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 A FAVORE

Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13020 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.59**)

5.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

- Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.60**)

6.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.61**)

- visura storica camerale: Atto di modifica societaria a rogito di Agrigento in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (**allegato B.62**)

10.DOC\_995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 A

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.63**)

12.DOC\_995622577: TRASCRIZIONE del 19/02/2015

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 25/2015 del 23/01/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21  
Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.64**)

### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 116 del 23 maggio 2002: Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato nella via Palazzi angolo via Parioli composto da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. (**allegato C.8**)
- Variante in corso d'opera n. 2116 del 3 maggio 2004 (domanda in data 27 maggio 2003, prot. 42503): Autorizzazione alla Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (**allegato C.9**)
- Comunicazione art. 20 LR Sicilia 4/2003 n. 112741 del 23 luglio 2009: Comunicazione per la realizzazione di tettoia in struttura precaria e chiusura con infissi amovibili in metallo. (**allegato C.10**)
- Certificato di agibilità n. 38 del 15 marzo 2011 (domanda in data 4 gennaio 2005, prot. 398): Agibilità relativa al piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. (**allegato C.11**)
- Certificato di destinazione urbanistica n. 328 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi, in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 16, 17, 18 e 21. (**allegato C.12**)

### **Vincoli:**

- Zona B1 del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona B1/3 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato B1/3 adottato con Delibera Consiliare n. 183 del 28/07/79. Con la Delibera di C.C. n. 419 del 28/10/1980 e di C.C. n. 422 del 30/10/1980 sono state discusse le controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.
- Regia Trazzera: La particella in questione confina catastalmente con la Regia Trazzera B. lu deca Bassa (Butera) - Gela.

### **Servitù:**

#### **Servitù esistenti:**

Nell'atto di vendita del 26/09/2002, rep. 13019/5997, rogato dal notaio [REDACTED]

**La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono permutati:**

- quanto ai beni trasferiti dalle sigg. Ciancio Maria, Callea Viviana, Callea Gabriella, Callea Maria Carmela e Callea Emanuela Rita o Emanuela, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessorio, accessione, adiacenza, pertinenza, diritti e servitù;
- quanto agli appartamenti, al vano a piano terra destinato a negozio e al vano a piano terra destinato a box, sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'ultimazione della loro costruzione che sarà effettuata con le modalità e rifiniture di cui al capitolato che firmato dalle parti, dai testi e da me notaio si allega al presente allo sub "G" con tutti i diritti inerenti, accessioni, servitù attive e passive nascenti dallo stato luoghi e con le relative quote proporzionali sulle parti comuni ed indivise dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., quali ad es.: porticato, androne, scale e relativo vano, autoclave, ascensore e vani motori, rampa di accesso ai boxes, spazi di manovra, portico ad ovest dell'edificio, fatta eccezione per l'intera area libera soprastante i sottotetti posti al quarto piano del costruendo edificio dei quali fin da ora il sig. [REDACTED] nella sopra spiegata qualità si riserva la piena ed esclusiva proprietà con il diritto di potere eventualmente sopraelevare



allacciandosi a tutti i servizi ed impianti esistenti senza corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'ART. 1127 C.C. ne altre indennità di qualsiasi natura e genere ...".

- Il box in questione ha una servitù passiva in quanto vi è il passaggio di una colonna di scarico fognario condominiale collocata sul soffitto lato parete est.
- Il box in questione ha una servitù passiva perché sotto la sua pavimentazione è interrata una riserva idrica condominiale.

### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica: Trattandosi di box, l'immobile in questione è escluso dalla determinazione della classe energetica.
- Conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna del box è pari a m. 2,45 e non m. 2,65 come indicato nella planimetria catastale. Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).
- Conformità edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che l'altezza dell'immobile, pari a m. 2,45, non è conforme a quella rappresentata nelle tavole grafiche della Variante n. 2116 del 03/05/2004 alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002 pari a m. 2,75. Per eliminare l'incongruenza occorre presentare una denuncia in sanatoria per questa variazione.
- Conformità urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il box, pur essendo difforme all'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2116 del 03/05/2004 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### **Sopralluoghi:**

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. (allegato E.1)

### **Altra documentazione:**

- DOC\_998797706: Visura catastale confinanti. (allegato G.23)
- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. (allegato G.2)
- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore procedente. (allegato G.3)
- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED] (allegato G.4)
- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. (allegato G.5)
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED] (allegato G.6)
- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.7)
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. (allegato G.8)
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. (allegato G.9)
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora Laura Bravo di [REDACTED]. (allegato G.10)
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.11)
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. (allegato G.12)
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. (allegato G.13)
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. (allegato G.14)
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. (allegato G.15)
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. (allegato G.16)



- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. **(allegato G.17)**
- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.18)
- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.19)
- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.20)



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «5»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «B» VIA PARIOLI – VIA PALAZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quote di proprietà:

- Foglio 178, particella 1329, sub. 17: [REDACTED] 1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 178, particella 1329, sub. 17, cat. C/2, classe 4, consistenza 9 m<sup>2</sup>, rendita € 44,62

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova in via Palazzi 208 al piano interrato dell'edificio sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi.

Si tratta di un magazzino costituito da un unico ambiente.

E' di proprietà ed in uso della [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 .

##### CONFINI

Il deposito in questione confina:

- a sud con locale autoclave;

- ad ovest con box della [REDACTED]

(1) Proprietà per 1000/1000;

- a nord con corsia di manovra;

- ed infine ad est con ascensore e vano scala.

##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

Al magazzino in questione si può accedere dalla via Palazzi 208 per mezzo dello scivolo e della corsia di manovra, oppure dalla via Parioli 2/a per mezzo dell'androne scala, del vano scala e della corsia di manovra.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### Impianti tecnologici:

E' dotato di impianto elettrico e di un punto di appresamento idrico.

#### Finiture:

Rifinito per usi civili.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

42/172



L'accesso è di tipo carrabile garantito da una saracinesca basculante in metallo.

### Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] Gela in data 26 settembre 2002, repertorio 13020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 8 ottobre 2002 al n. 8221/9628: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] - Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13020 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particella 107  
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.12)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED] di Gela in data 26 settembre 2002, repertorio 13019, raccolta 5997 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 9 ottobre 2002 al n. 8230/9640: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] - Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.13)

- concessione edilizia n. 116 del 23/05/2002 (allegato A.14)

- autorizzazione n. 2116 del 03/05/2004: Autorizzazione alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (allegato A.15)

- comunicazione opere interne prot. 112741 del 23/07/2009: Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR Siciliana n. 4/2003 per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria in legno e chiusura con infissi amovibili in metallo. (allegato A.16)

- agibilità n. 38 del 15/03/2011: Certificato di agibilità relativo a tutti le unità immobiliari del fabbricato a cinque elevazioni fuori terra più piano interrato. (allegato A.17)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (allegato A.9)

### Estratti di mappa:

- DOC\_978407553 - Estratto di mappa n. T85714 (allegato B.32)

### Visure catastali:

- DOC\_995775953 (allegato B.33)
- DOC\_978404433 (allegato B.34)
- DOC\_978404915 (allegato B.35)
- DOC\_978405133 (allegato B.36)
- DOC\_995972216 (allegato B.37)
- DOC\_995775746 (allegato B.38)
- DOC\_978405422 (allegato B.39)
- DOC\_995972157 (allegato B.40)
- DOC\_995787528 (allegato B.41)
- DOC\_995787980 (allegato B.42)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- DOC\_995787764 (allegato B.43)
- DOC\_995504112 (allegato B.44)
- DOC\_978406291 (allegato B.45)
- DOC\_978406595 (allegato B.46)
- DOC\_978403175 (allegato B.65)

**Planimetrie catastali:**

- DOC\_978461632 (allegato B.48)
- EPA001 (allegato B.49)
- PLN\_90096017\_5 (allegato B.66)

**Ispezioni ipotecarie:**

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché nella trascrizione nn. 8193/9787 del 23/09/1986 relativa alla successione di [REDACTED] deceduto a Gela il 13/03/1985, denuncia n. 507, volume 148, non è stata inserita la particella 4, subalterno 1, 2 e 3, del foglio 178, che successivamente gli eredi

- 0. DOC\_995790503: ELENCO FORMALITA' CIANCIO MARIA (allegato B.51)

7. DOC\_995926673: TRASCRIZIONE del 21/05/1982 A FAVORE [REDACTED]

Pubblico ufficiale CRICCHIO VINCENZO Repertorio 0 del 15/05/1982

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL) il catasto al foglio 178, particella 107 (questa particella con le particelle 473, 132, 471 e 4/1, 4/2 e 4/3 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.52)

10. DOC\_995792501: TRASCRIZIONE del 15/04/1985 A FAVORE [REDACTED]

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 11998/3232 del 11/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Immobili siti in GELA (CL) - intero patrimonio senza alcuna descrizione

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.53)

11. DOC\_995792502: TRASCRIZIONE del 23/09/1986 A FAVORE [REDACTED]

**Registro Generale 9787**

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 507/148 del 13/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 5 (da cui deriva la 473), 132, 9/b (da cui deriva la 305 e da questa la 471) (queste con la particella 4/1, 4/2 e 4/3 che in questo atto non viene citata andranno a costituire l'attuale particella 1329)

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.54)

123. DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13020 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107



SOGGETTO VENDITORE

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.55)**

- 124.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

S.A.S. - Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 472 e 132 (queste particelle assieme alla particella 107 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.56)**

125.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A

C. S.A.S. - Registro Particolare 8231 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.57)**

- 0.DOC\_995643932: ELENCO FORMALITA' allegato B.58)

4.DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002

Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628

Pubblico ufficiale Repertorio 13020 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.59)**

5.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.60)**

6.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.61)**

- visura storica camerale: Atto di modifica societaria a rogito di Agrigento in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (allegato B.62)

10.DOC\_995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014

Registro Particolare 202 Registro Generale 2575

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 6/2014 del 07/01/2014

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.63)**

12.DOC\_995622577: TRASCRIZIONE del 19/02/2015 A FAVORE

- Registro Particolare 1194 Registro Generale 1416

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 25/2015 del 23/01/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

45/172



## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.64**)

### Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 116 del 23 maggio 2002: Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato nella via Palazzi angolo via Parioli composto da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. (**allegato C.8**)
- Variante in corso d'opera n. 2116 del 3 maggio 2004 (domanda in data 27 maggio 2003, prot. 42503): Autorizzazione alla Variante in corso d'opera all'Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (**allegato C.9**)
- Comunicazione art. 20 LR Sicilia 4/2003 n. 112741 del 23 luglio 2009: Comunicazione per la realizzazione di tettoia in struttura precaria e chiusura con infissi amovibili in metallo. (**allegato C.10**)
- Certificato di agibilità n. 38 del 15 marzo 2011 (domanda in data 4 gennaio 2005, prot. 398): Agibilità relativa al piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. (**allegato C.11**)
- Certificato di destinazione urbanistica n. 328 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi, in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 16, 17, 18 e 21. (**allegato C.12**)

### Vincoli:

- Zona B1 del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona B1/3 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato B1/3 adottato con Delibera Consiliare n. 183 del 28/07/79. Con la Delibera di C.C. n. 419 del 28/10/1980 e di C.C. n. 422 del 30/10/1980 sono state discusse le controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.
- Regia Trazzera: La particella in questione confina catastalmente con la Regia Trazzera B. lu deca Bassa (Butera) - Gela.

### Servitù:

#### Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 26/09/2002, rep. 13019/5997, rogato dal notaio [REDACTED], i signori [REDACTED] anno convenuto:

"... ART. 4°) - La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono permutati:

- quanto ai beni trasferiti dalle sigg. [REDACTED] [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessorio, accessione, adiacenza, pertinenza, diritti e servitù;
- quanto agli appartamenti, al vano a piano terra destinato a negozio e al vano a piano terra destinato a box, sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'ultimazione della loro costruzione che sarà effettuata con le modalità e rifiniture di cui al capitolato che firmato dalle parti, dai testi e da me notaio si allega al presente allo sub "G" con tutti i diritti inerenti, accessioni, servitù attive e passive nascenti dallo stato luoghi e con le relative quote proporzionali sulle parti comuni ed indivise dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., quali ad es.: porticato, androne, scale e relativo vano, autoclave, ascensore e vani motori, rampa di accesso ai boxes, spazi di manovra, portico ad ovest dell'edificio, fatta eccezione per l'intera area libera soprastante i sottotetti posti al quarto piano del costruendo edificio dei quali fin da ora il sig. [REDACTED] nella sopra spiegata qualità si riserva la piena ed esclusiva proprietà con il diritto di potere eventualmente sopraelevare



allacciandosi a tutti i servizi ed impianti esistenti senza corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'ART. 1127 C.C. ne altre indennità di qualsiasi natura e genere ...".

### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica: Trattandosi di magazzino, l'immobile in questione è escluso dalla determinazione della classe energetica.

- Conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna del magazzino è pari a m. 2,54 e non m. 2,65 come indicato nella planimetria catastale.

Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che l'altezza dell'immobile, pari a m. 2,54, non è conforme a quella rappresentata nelle tavole grafiche della Variante n. 2116 del 03/05/2004 alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002 pari a m. 2,75.

Per eliminare l'incongruenza occorre presentare una denuncia in sanatoria per questa variazione.

- Conformità urbanistica: Dal punto di vista urbanistica il magazzino, pur essendo difforme all'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2116 del 03/05/2004, è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### **Sopralluoghi:**

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

### **Altra documentazione:**

- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**

- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore procedente. **(allegato G.3)**

- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.4)**

- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. **(allegato G.5)**

- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED]. **(allegato G.6)**

- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.7)**

- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. **(allegato G.8)**

- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. **(allegato G.9)**

- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.10)**

- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.11)**

- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.12)**

- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.13)**

- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.14)**

- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.15)**

- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.16)**

- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. **(allegato G.17)**

- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.18)**

- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.19)**

- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.20)**



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «6»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «B» VIA PARIOLI – VIA PALAZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quote di proprietà:

- Foglio 178, particella 1329, sub. 18: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 178, particella 1329, sub. 18, cat. C/6, classe 4, consistenza 16m<sup>2</sup>, rendita € 92,55

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova in via Palazzi 208 al piano interrato dell'edificio sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi.

Si tratta di un box costituito da un unico ambiente.

E' di proprietà ed in uso della [REDACTED]

[REDACTED] 1) Proprietà per 1000/1000 .

##### CONFINI

Il box in questione confina:

- a sud con terrapieno;
- a ovest con vano di [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1;
- a nord con corsia di manovra;
- ed infine ad est con magazzino della [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 .

##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

Al box in questione si può accedere dalla via Palazzi 208 per mezzo dello scivolo e della corsia di manovra, oppure dalla via Parioli 2/a per mezzo dell'androne scala, del vano scala e della corsia di manovra.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### Impianti tecnologici:

E' dotato di impianto elettrico.

#### Finiture:

Rifinito per usi civili.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

48/172



L'accesso è di tipo carrabile garantito da una saracinesca basculante in metallo.

### **Atti di provenienza:**

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] i Gela in data 26 settembre 2002, repertorio 13020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
Caltanissetta in data 8 ottobre 2002 al n. 8221/9628: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particella 107  
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.12)

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 26 settembre 2002, repertorio 13019, raccolta 5997 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
Caltanissetta in data 9 ottobre 2002 al n. 8230/9640: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in GELA(CL) Foglio 178, Particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (allegato A.13)

- concessione edilizia n. 116 del 23/05/2002 (allegato A.14)

- autorizzazione n. 2116 del 03/05/2004: Autorizzazione alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.  
116 del 23/05/2002. (allegato A.15)

- comunicazione opere interne prot. 112741 del 23/07/2009: Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR Siciliana  
n. 4/2003 per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria in legno e chiusura con infissi amovibili in  
metallo. (allegato A.16)

- agibilità n. 38 del 15/03/2011: Certificato di agibilità relativo a tutti le unità immobiliari del fabbricato a cinque  
elevazioni fuori terra più piano interrato. (allegato A.17)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-  
1T. (allegato A.9)

### **Estratti di mappa:**

- DOC\_978407553 - Estratto di mappa n. T85714 (allegato B.32)

### **Visure catastali:**

- DOC\_995775953 (allegato B.33)
- DOC\_978404433 (allegato B.34)
- DOC\_978404915 (allegato B.35)
- DOC\_978405133 (allegato B.36)
- DOC\_995972216 (allegato B.37)
- DOC\_995775746 (allegato B.38)
- DOC\_978405422 (allegato B.39)
- DOC\_995972157 (allegato B.40)
- DOC\_995787528 (allegato B.41)
- DOC\_995787980 (allegato B.42)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- DOC\_995787764 (allegato B.43)
- DOC\_995504112 (allegato B.44)
- DOC\_978406291 (allegato B.45)
- DOC\_978406595 (allegato B.46)
- DOC\_978403457 (allegato B.67)

**Planimetrie catastali:**

- DOC\_978461632 (allegato B.48)
- EPA001 (allegato B.49)
- PLN\_90096017\_6 (allegato B.68)

**Ispezioni ipotecarie:**

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché nella trascrizione nn. 8193/9787 del 23/09/1986 relativa alla successione di Callea Carmelo deceduto a Gela il 13/03/1985, denuncia n. 507, volume 148, non è stata inserita la particella 4, subalterno 1, 2 e 3, del foglio 178, che successivamente gli eredi CIANCIO-CALLEA di CALLEA Carmelo hanno venduto il 26/09/2002 alla PSAILA IMMOBILIARE di NUNZIO PSAILA & C S.A.S.

- 0. DOC\_995790503: ELENCO FORMALITA' [REDACTED] A (allegato B.51)

7. DOC\_995926673: TRASCRIZIONE del 21/05/1982 A FAVORE [REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA (CL) il catasto al foglio 178, particella 107 (questa particella con le particelle 473, 132, 471 e 4/1, 4/2 e 4/3 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.52)

10. DOC\_995792501: TRASCRIZIONE del 15/04/1985 A [REDACTED] Registro Generale  
4116

Pubblico ufficiale [REDACTED] 11998/3232 del 11/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Immobili siti in GELA (CL) - intero patrimonio senza alcuna descrizione

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.53)

11. DOC\_995792502: TRASCRIZIONE del 23/09/1986 A [REDACTED] Registro Particolare 8193  
Registro Generale 9787

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 507/148 del 13/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 5 (da cui deriva la 473), 132, 9/b (da cui deriva la 305 e da questa la 471) (queste con la particella 4/1, 4/2 e 4/3 che in questo atto non viene citata andranno a costituire l'attuale particella 1329)

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.54)

123. DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 CONTRO [REDACTED] Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13020 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107



SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.55)

124.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 472 e 132 (queste particelle assieme alla particella 107 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.56)

125.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

- Registro Particolare 8231 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.57)

- 0.DOC\_995643932: ELENCO FORMALITA'

(allegato B.58)

4.DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 A FAVORE

- Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628

Pubblico ufficiale Repertorio 13020 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.59)

5.DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

- Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.60)

6.DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Registro Particolare 8231 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.61)

- visura storica camerale: Atto di modifica societaria a rogito Notaio Agrigento in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (allegato B.62)

10.DOC\_995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 A

Registro Particolare 202 Registro Generale 2575

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 6/2014 del 07/01/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.63)

12.DOC\_995622577: TRASCRIZIONE del 19/02/2015 A

Registro Particolare 1194 Registro Generale 1416

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 25/2015 del 23/01/2015

## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato B.64**)

### Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 116 del 23 maggio 2002: Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato nella via Palazzi angolo via Parioli composto da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. (**allegato C.8**)
- Variante in corso d'opera n. 2116 del 3 maggio 2004 (domanda in data 27 maggio 2003, prot. 42503): Autorizzazione alla Variante in corso d'opera all'Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (**allegato C.9**)
- Comunicazione art. 20 LR Sicilia 4/2003 n. 112741 del 23 luglio 2009: Comunicazione per la realizzazione di tettoia in struttura precaria e chiusura con infissi amovibili in metallo. (**allegato C.10**)
- Certificato di agibilità n. 38 del 15 marzo 2011 (domanda in data 4 gennaio 2005, prot. 398): Agibilità relativa al piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. (**allegato C.11**)
- Certificato di destinazione urbanistica n. 328 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi, in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 16, 17, 18 e 21. (**allegato C.12**)

### Vincoli:

- Zona B1 del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona B1/3 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato B1/3 adottato con Delibera Consiliare n. 183 del 28/07/79. Con la Delibera di C.C. n. 419 del 28/10/1980 e di C.C. n. 422 del 30/10/1980 sono state discusse le controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.
- Regia Trazzera: La particella in questione confina catastalmente con la Regia Trazzera B. lu deca Bassa (Butera) - Gela.

### Servitù:

#### Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 26/09/2002, rep. 13019/5997, rogato dal notaio

hanno convenuto:

"... ART. 4°) - La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono permutati:

- quanto ai beni trasferiti dalle sigg.

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessorio, accessione, adiacenza, pertinenza, diritti e servitù;

- quanto agli appartamenti, al vano a piano terra destinato a negozio e al vano a piano terra destinato a box, sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'ultimazione della loro costruzione che sarà effettuata con le modalità e rifiniture di cui al capitolato che firmato dalle parti, dai testi e da me notaio si allega al presente allo sub "G" con tutti i diritti inerenti, accessioni, servitù attive e passive nascenti dallo stato luoghi e con le relative quote proporzionali sulle parti comuni ed indivise dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C., quali ad es.: porticato, androne, scale e relativo vano, autoclave, ascensore e vani motori, rampa di accesso ai boxes, spazi di manovra, portico ad ovest dell'edificio, fatta eccezione per l'intera area libera soprastante i sottotetti posti al quarto piano del costruendo edificio dei quali fin da ora il sig. nella sopra spiegata qualità si riserva la piena ed esclusiva proprietà con il diritto di potere eventualmente sopraelevare

52/172

allacciandosi a tutti i servizi ed impianti esistenti senza corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'ART. 1127 C.C. ne altre indennità di qualsiasi natura e genere ...".

### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica: Trattandosi di box, l'immobile in questione è escluso dalla determinazione della classe energetica.
- Conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna del box è pari a m. 2,60 e non m. 2,65 come indicato nella planimetria catastale. Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).
- Conformità edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che l'altezza dell'immobile, pari a m. 2,60, non è conforme a quella rappresentata nelle tavole grafiche della Variante n. 2116 del 03/05/2004 alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002 pari a m. 2,75. Per eliminare l'incongruenza occorre presentare una denuncia in sanatoria per questa variazione.
- Conformità urbanistica: Dal punto di vista urbanistica il box, pur essendo difforme all'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2116 del 03/05/2004 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### **Sopralluoghi:**

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

### **Altra documentazione:**

- DOC\_998798202: Visura catastale confinanti. **(allegato G.24)**
- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**
- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore procedente. **(allegato G.3)**
- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.4)**
- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. **(allegato G.5)**
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED]. **(allegato G.6)**
- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.7)**
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. **(allegato G.8)**
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. **(allegato G.9)**
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.10)**
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.11)**
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.12)**
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.13)**
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.14)**
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.15)**
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.16)**
- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga. **(allegato G.17)**
- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.18)**
- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.19)**





#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «7»

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Edificio: «B» VIA PARIOLI – VIA PALAZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Quote di proprietà:

- Foglio 178, particella 1329, sub. 21: [REDACTED] (1/1 pienaproprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 178, particella 1329, sub. 21, cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita € 114,03

#### Descrizione dell'immobile e confini:

##### DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova in via Parioli 2/a al quinto piano dell'edificio sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi .

Si tratta di un magazzino costituito da un tre stanze più un disimpegno.

E' di proprietà ed in uso della [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 .

##### CONFINI

L'immobile in questione confina:

- a sud con con vano scala e con area privata al piano terra;

- ad ovest con fabbricato di [REDACTED] (1)

Proprietà per 1/1;

- a nord con la via Palazzi;

- ed infine ad est con terrazza del quarto piano.

##### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

Al magazzino in questione si accede dalla via Parioli 2/a per mezzo dell'androne scala, del vano scala, della scala e/o dell'ascensore.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### Impianti tecnologici:

E' dotato di impianto elettrico e idrico.

#### Finiture:

Rifinito per usi civili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

55/172

La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite con intonaco civile e gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Non è dotato di servizi igienici.

### Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 26 settembre 2002, repertorio 13020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 8 ottobre 2002 al n. 8221/9628: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 CONTRO CIANCIO Maria A FAVORE [REDACTED] del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GELA (CL) Foglio 178, Particella 107

#### **SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato A.12**)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED] in data 26 settembre 2002, repertorio 13019, raccolta 5997 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 9 ottobre 2002 al n. 8230/9640: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO [REDACTED]

#### **ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA (CL) Foglio 178, Particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

Nota disponibile in formato elettronico (**allegato A.13**)

- concessione edilizia n. 116 del 23/05/2002 (**allegato A.14**)

- autorizzazione n. 2116 del 03/05/2004: Autorizzazione alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. (**allegato A.15**)

- comunicazione opere interne prot. 112741 del 23/07/2009: Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR Siciliana n. 4/2003 per la realizzazione di una tettoia in struttura precaria in legno e chiusura con infissi amovibili in metallo. (**allegato A.16**)

- agibilità n. 38 del 15/03/2011: Certificato di agibilità relativo a tutti le unità immobiliari del fabbricato a cinque elevazioni fuori terra più piano interrato. (**allegato A.17**)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di modifica societaria a rogito [REDACTED] in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (**allegato A.9**)

### Estratti di mappa:

- DOC\_978407553 - Estratto di mappa n. T85714 (**allegato B.32**)

### Visure catastali:

- DOC\_995775953 (**allegato B.33**)

- DOC\_978404433 (**allegato B.34**)

- DOC\_978404915 (**allegato B.35**)

- DOC\_978405133 (**allegato B.36**)

- DOC\_995972216 (**allegato B.37**)

- DOC\_995775746 (**allegato B.38**)

- DOC\_978405422 (**allegato B.39**)



- DOC\_995972157 (allegato B.40)
- DOC\_995787528 (allegato B.41)
- DOC\_995787980 (allegato B.42)
- DOC\_995787764 (allegato B.43)
- DOC\_995504112 (allegato B.44)
- DOC\_978406291 (allegato B.45)
- DOC\_978406595 (allegato B.46)
- DOC\_978403700 (allegato B.69)

**Planimetrie catastali:**

- DOC\_978461632 (allegato B.48)
- EPA001 (allegato B.49)
- PLN\_90100723\_1 (allegato B.70)

**Ispezioni ipotecarie:**

Non è verificata la continuità storica delle trascrizioni perché nella trascrizione trascrizione nn. 8193/9787 del 23/09/1986 relativa alla successione di Callea Carmelo deceduto a Gela il 13/03/1985, denuncia n. 507, volume 148, non è stata inserita la particella 4, subalterno 1, 2 e 3, del foglio 178, che successivamente gli eredi CIANCIO-CALLEA di CALLEA Carmelo hanno venduto il 26/09/2002 alla PSAILA IMMOBILIARE di NUNZIO PSAILA & C S.A.S.

- 0. DOC\_995790503: ELENCO FORMALITA' [REDACTED] (allegato B.51)

7. DOC\_995926673: TRASCRIZIONE del 21/05/1982 A FAVORE [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 0 del 15/05/1982

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL) il catasto al foglio 178, particella 107 (questa particella con le particelle 473, 132, 471 e 4/1, 4/2 e 4/3 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.52)

10. DOC\_995792501: TRASCRIZIONE del 15/04/1985 A FAVORE [REDACTED]

Registro Particolare 3618 Registro Generale

4116

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 11998/3232 del 11/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Immobili siti in GELA (CL) - intero patrimonio senza alcuna descrizione

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.53)

11. DOC\_995792502: TRASCRIZIONE del 23/09/1986 A [REDACTED]

Registro Particolare 8193

Registro Generale 9787

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 507/148 del 13/03/1985

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 5 (da cui deriva la 473), 132, 9/b (da cui deriva la 305 e da questa la 471) (queste con la particella 4/1, 4/2 e 4/3 che in questo atto non viene citata andranno a costituire l'attuale particella 1329)

Nota disponibile in formato immagine (allegato B.54)

123. DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 [REDACTED]

- Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628



Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13020 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

**SOGGETTO VENDITORE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.55)**

124. DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 472 e 132 (queste particelle assieme alla particella 107 andranno a costituire l'attuale particella 1329)

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.56)**

125. DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A FAVORE

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.57)**

- 0. DOC\_995643932: ELENCO FORMALITÀ (allegato B.58)

4. DOC\_995778808: TRASCRIZIONE del 08/10/2002 A FAVORE

Registro Particolare 8221 Registro Generale 9628

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13020 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particella 107

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.59)**

5. DOC\_995780140: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 A

- Registro Particolare 8230 Registro Generale 9640

Pubblico ufficiale Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.60)**

6. DOC\_995780141: TRASCRIZIONE del 09/10/2002 CONTRO

Registro Particolare 8231 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 13019 del 26/09/2002

**ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Immobili siti in GELA(CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle: 4/1, 4/2, 4/3, 471, 473 e 132

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.61)**

- visura storica camerale: Atto di modifica societaria a rogito Notaio di Agrigento in data 3 maggio 2013, repertorio 5066, registrato a Licata in data 10 maggio 2013 al n. 943-1T. (allegato B.62)

- 10. DOC\_995622575: ISCRIZIONE del 13/03/2014 A

Registro Particolare 202 Registro Generale 2575

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 6/2014 del 07/01/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL) in catasto al foglio di mappa 178, particelle 1329, subalterni: 16, 17, 18 e 21

**Nota disponibile in formato elettronico (allegato B.63)**

### Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 116 del 23 maggio 2002: Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato nella via Palazzi angolo via Parioli composto da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. **(allegato C.8)**
- Variante in corso d'opera n. 2116 del 3 maggio 2004 (domanda in data 27 maggio 2003, prot. 42503): Autorizzazione alla Variante in corso d'opera all'Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. **(allegato C.9)**
- Comunicazione art. 20 LR Sicilia 4/2003 n. 112741 del 23 luglio 2009: Comunicazione per la realizzazione di tettoia in struttura precaria e chiusura con infissi amovibili in metallo. **(allegato C.10)**
- Certificato di agibilità n. 38 del 15 marzo 2011 (domanda in data 4 gennaio 2005, prot. 398): Agibilità relativa al piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. **(allegato C.11)**
- Certificato di destinazione urbanistica n. 328 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi, in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 16, 17, 18 e 21. **(allegato C.12)**

### Vincoli:

- Zona B1 del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.
- Zona B1/3 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato B1/3 adottato con Delibera Consiliare n. 183 del 28/07/79. Con la Delibera di C.C. n. 419 del 28/10/1980 e di C.C. n. 422 del 30/10/1980 sono state discusse le controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.
- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.
- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.
- Regia Trazzera: La particella in questione confina catastalmente con la Regia Trazzera B. lu deca Bassa (Butera) - Gela.

### Servitù:

#### Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 26/09/2002, rep. 13019/5997, rogato dal notaio [redacted] di Gela, i signori [redacted]

[redacted] hanno convenuto:

"... ART. 4°) - La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono permutati:

- quanto ai beni trasferiti dalle sigg. [redacted] nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessorio, accessione, adiacenza, pertinenza, diritti e servitù;
- quanto agli appartamenti, al vano a piano terra destinato a negozio e al vano a piano terra destinato a box, sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'ultimazione della loro costruzione che sarà effettuata con le modalità e rifiniture di cui al capitolato che firmato dalle parti, dai testi e da me notaio si allega al presente allo sub "G" con tutti i diritti inerenti, accessioni, servitù attive e passive nascenti dallo stato luoghi e con le relative quote proporzionali sulle parti comuni ed indivise dell'edificio ai sensi dell' Art. 1117 C.C., quali ad es.: porticato, androne, scale e relativo vano, autoclave, ascensore e vani motori, rampa di



accesso ai boxes, spazi di manovra, portico ad ovest dell'edificio, fatta eccezione per l'intera area libera soprastante i sottotetti posti al quarto piano del costruendo edificio dei quali fin da ora il sig. [REDACTED] nella sopra spiegata qualità si riserva la piena ed esclusiva proprietà con il diritto di potere eventualmente sopraelevare allacciandosi a tutti i servizi ed impianti esistenti senza corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'ART. 1127 C.C. ne altre indennità di qualsiasi natura e genere".

### **Certificazioni:**

- **Certificazione Energetica:** Trattandosi di magazzino è escluso dalla determinazione della classe energetica.
- **Conformità catastale:** La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna del magazzino è pari a m. 2,85 e non m. 2,75 come indicato nella planimetria catastale ed inoltre lo stato di fatto mostra una diversa distribuzione interna dei vani rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale. Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).
- **Conformità edilizia:** Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che lo stato di fatto è difforme alle tavole grafiche della Variante n. 2116 del 03/05/2004 alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002 ed alla Comunicazione opere interne art. 20 della LR Sicilia n. 4/2003 presentata il 23/07/2009, prot. n. 112741. Per eliminare l'incongruenza occorre presentare una denuncia in sanatoria per questa variazione.
- **Conformità urbanistica:** Dal punto di vista urbanistica per questa unità immobiliare pur essendo difforme dall'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2116 del 03/05/2004 ed dalla Comunicazione prot. 112741 del 23/07/2009 fatta ai sensi dell'art. 20 della LR Sicilia n. 4/2003, è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

### **Sopralluoghi:**

- in data 27 giugno 2016: Verbale delle operazioni peritali del 27/06/2016. **(allegato E.1)**

### **Altra documentazione:**

- DOC\_998825576: Visura catastale confinanti. **(allegato G.25)**
- 1. doc00886120160827121930: Nota alle parti di convocazione operazioni peritali. **(allegato G.2)**
- 2. doc00884320160827115319: Nota di richiesta liquidazione acconto al creditore procedente. **(allegato G.3)**
- 3. doc00884420160827115419: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.4)**
- 4. doc00884520160827115524: Nota alle parti di rinvio delle operazioni peritali e nuova convocazione. **(allegato G.5)**
- 5. doc00884620160827115655: Email da parte dello [REDACTED]. **(allegato G.6)**
- 6. doc00884720160827115822: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.7)**
- 7. doc00884820160827120017: Nota al Settore Urbanistica del Comune di Gela di richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica. **(allegato G.8)**
- 8. doc00884920160827120245: Nota al Settore Edilizia del Comune di Gela di richiesta dei precedenti edilizi. **(allegato G.9)**
- 9. doc00885120160827120530: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.10)**
- 10. doc00885220160827120639: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.11)**
- 11. doc00885420160827120759: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.12)**
- 12. doc00885520160827120946: Nota da parte della [REDACTED]. **(allegato G.13)**
- 13. doc00885620160827121235: Email da parte della [REDACTED]. **(allegato G.14)**
- 14. doc00885820160827121414: Email alla signora [REDACTED]. **(allegato G.15)**
- 15. doc00885920160827121457: Email da parte della signora [REDACTED]. **(allegato G.16)**



- 16. doc00902620160908093346: Istanza al signor Giudice del Tribunale di Gela con la richiesta di proroga.  
**(allegato G.17)**

- 17. doc00886720160827122828: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.18)

- 18. doc00886920160827123157: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.19)

- 19. doc00902420160908091640: Email da parte della [REDACTED] (allegato G.20)



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 254, num. 3, sub. 5

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	105,00	100%	105,00
Balconi scoperti	1,80	33%	0,59
Scala condominiale	16,33	33%	5,38
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 110,97</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 1.100,00
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 800,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 950,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 10.000,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 54.173,70  
Valore NORMALE: € 105.421,50  
Valore per capitalizzazione: € 147.142,85 = (€ 5.500,00 / 3,50% - € 10.000,00)  
Valore medio OMI: € 95.421,50 = (€ 950,00 x mq 110,97 - € 10.000,00)  
Valore stimato: € 145.358,00 = (€ 1.400,00 x mq 110,97 - € 10.000,00)  
Valore stimato arrotondato: € 145.400,00

**VALORE STIMATO € 145.400,00**  
**(euro centoquarantacinquemilaquattrocento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

62/172



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»



Comune: GELA (CL)  
 Frazione:  
 Daticatastali: Fg. 254, num. 3, sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	105,00	100%	105,00
Balconi scoperti (1,80+2,11+2,12+2,11+3,28)	11,42	33%	3,76
Scala condominiale	16,33	33%	5,38
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 114,14</b>

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 850,00
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 600,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 725,00</b>

SPESEPERADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 10.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.400,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 54.173,70  
 Valore NORMALE: € 82.751,50  
 Valore per capitalizzazione: € 75.714,28 = (€ 3.000,00 / 3,50% - € 10.000,00)  
 Valore medio OMI: € 72.751,50 = (€ 725,00 x mq 114,14 - € 10.000,00)  
 Valore stimato: € 149.796,00 = (€ 1.400,00 x mq 114,14 - € 10.000,00)  
 Valore stimato arrotondato: € 149.800,00

**VALORESTIMATO € 149.800,00**  
 (euro centoquarantanovemilaottocento/00)



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»



Comune: GELA (CL)  
 Frazione:  
 Daticatastali: Fg. 254, num. 3, sub. 7

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	105,00	100%	105,00
Sottotetti praticabili	105,00	25%	26,25
Balconi scoperti (2,11+3,28)	5,39	33%	1,78
Scala condominiale	16,33	33%	5,38
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 138,41</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 1.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 950,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 20.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.400,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 78.251,04  
 Valore NORMALE: € 131.480,50  
 Valore per capitalizzazione: € 165.714,28 = (€ 6.500,00 / 3,50% - € 20.000,00)  
 Valore medio OMI: € 111.537,00 = (€ 950,00 x mq 138,46 - € 20.000,00)  
 Valore stimato: € 173.844,00 = (€ 1.400,00 x mq 138,46 - € 20.000,00)  
 Valore stimato arrotondato: € 173.900,00

**VALORE STIMATO € 173.900,00**  
*(euro centosettantremilanovecento/00)*



64/172



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Daticatastali: Fg. 178, num. 1329, sub. 16

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	16,00	100%	16,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 16,00</b>

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 750,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 625,00</b>

SPESEPERADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 5.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 5.000,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 10.203,48  
Valore NORMALE: € 10.000,00  
Valore per capitalizzazione: € 12.142,85 = (€ 600,00 / 3,50% - € 5.000,00)  
Valore medio OMI: € 5.000,00 = (€ 625,00 x mq 16,00 - € 5.000,00)  
Valore stimato: € 14.200,00 = (€ 1.200,00 x mq 16,00 - € 5.000,00)

**VALORESTIMATO € 14.200,00**  
**(euro quattordicimiladuecento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

65/172



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «5»

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Daticatastali: Fg. 178, num. 1329, sub. 17

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	10,00	100%	10,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 10,00</b>

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 900,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 750,00</b>

SPESEPERADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 5.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 5.000,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 5.622,12  
Valore NORMALE: € 7.500,00  
Valore per capitalizzazione: € 6.428,57 = (€ 400,00 / 3,50% - € 5.000,00)  
Valore medio OMI: € 2.500,00 = (€ 750,00 x mq 10,00 - € 5.000,00)  
Valore stimato: € 7.000,00 = (€ 1.200,00 x mq 10,00 - € 5.000,00)

**VALORE STIMATO € 7.000,00**  
**(euro settemila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

66/172



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «6»

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune: GELA (CL)  
Frazione:  
Daticatastali: Fg. 178, num. 1329, sub. 18

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	18,00	100%	18,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 18,00</b>

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 750,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 625,00</b>

SPESEPERADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 5.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 5.000,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 11.661,30  
Valore NORMALE: € 11.250,00  
Valore per capitalizzazione: € 12.142,85 = (€ 600,00 / 3,50% - € 5.000,00)  
Valore medio OMI: € 6.250,00 = (€ 625,00 x mq 18,00 - € 5.000,00)  
Valore stimato: € 16.600,00 = (€ 1.200,00 x mq 18,00 - € 5.000,00)

**VALORE STIMATO € 16.600,00**  
**(euro sedicimilaseicento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

67/172



## 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «7»



Comune: GELA (CL)  
 Frazione:  
 Daticatastali: Fg. 178, num. 1329, sub. 21

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale		28,00	100%	28,00
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>mq28,00</b>

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2015)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2015)	€ 900,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 750,00</b>

SPESEPERADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche, spese per sanatoria amministrativa e spese ipocatastali	€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 10.000,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 14.367,78  
 Valore NORMALE: € 21.000,00  
 Valore per capitalizzazione: € 18.571,42 = (€ 1.000,00 / 3,50% - € 10.000,00)  
 Valore medio OMI € 11.000,00 = (€ 750,00 x mq 28,00 - € 10.000,00)  
 Valore stimato: € 23.600,00 = (€ 1.200,00 x mq 28,00 - € 10.000,00)

**VALORESTIMATO € 23.600,00**  
**(euro ventitremilaseicento/00)**



68/172



## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

La formazione dei lotti scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonché dal valore dei beni oggetto della presente.

Principalmente, la scelta è quella di mantenere aggregati gli immobili contigui, gli immobili che costituiscono un'unità aziendale, oppure considerare separatamente gli immobili se questi ne fa aumentare l'appetibilità sul mercato.

Nel caso specifico si è formato 7 LOTTI:

### LOTTO 1

1) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 1, censito al foglio 254, particella 3 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

### LOTTO 2

2) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 2, censito al foglio 254, particella 3 sub. 6 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

### LOTTO 3

3) Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 3-4, censito al foglio 254, particella 3 sub. 7 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);

### LOTTO 4

4) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 16 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*);

### LOTTO 5

5) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 17 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 5*);

### LOTTO 6

6) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 18 (vedasi *Scheda immobile n. 6 e Scheda di valutazione n. 6*);

### LOTTO 7

7) Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Parioli n. 2/a, piano 5, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 21 (vedasi *Scheda immobile n. 7 e Scheda di valutazione n. 7*).



## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

### QUESITO "A"

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;

### RISPOSTA "A"

#### LOTTO 1

1) *Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 1, censito al foglio 254, particella 3 sub. 5 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);*

#### Descrizione dell'edificio:

Il fabbricato dove si trova l'immobile pignorato è sito a Gela tra piazza Mattei e vico Fusatina ed ha cinque elevazioni fuori terra rispetto Piazza Mattei e quattro elevazioni fuori terra rispetto vico Fusatina.

Ha due prospetti, uno a nord su Piazza Mattei ed uno a sud sul vico Fusatina.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali che dal civico 27 di Piazza Mattei consentono l'accesso ai diversi piani.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala a due rampe e il locale ascensore.

La copertura dell'edificio è realizzata con un'unica falda con linea di colmo sul vico Fusatina e linea di gronda su Piazza Mattei.

#### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel centro storico Federiciano, tra la Piazza Enrico Mattei (ex Piazza Mercato) e vico Fusatina.

#### GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 4'3.58"N

Longitudine: 14°15'5.79"E

#### Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### Impianti tecnologici dell'edificio:

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

#### Finiture dell'edificio:

I due prospetti, quello su Piazza Mattei e quello sul vico Fusatina, sono rifiniti con intonaco a base di calce. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

#### Parti comuni dell'edificio:

Sono parti comuni dell'edificio inteso come piano 1°, 2°, 3° e 4° quindi con l'esclusione dell'unità immobiliare a piano terra: l'androne scala, la scala e l'ascensore, identificati catastalmente al foglio 253, particella 3, subalterno 8.

Nel vano scala sono state realizzate, difformemente alla Variante n. 2136 del 15/06/2005, quattro finestre per le quali occorre presentare sanatoria amministrativa.

#### Quote di proprietà:

- Foglio 254, particella 3, sub. 5: PSAILA IMMOBILIARE di Greco Maria Ester & C s.a.s. (1/1 piena proprietà)

#### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95

#### Descrizione dell'immobile e confini:

DESCRIZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

70/172



L'immobile staggito si trova al primo piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al piano terra rispetto a vico Fusatina.

La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

L'appartamento è costituito da: ingresso, disimpegno, due bagni e due stanze.

E' di proprietà della

La PSAILA IMMOBILIARE DI PSAILANUNZIO & C.S.A.S. con contratto di locazione datato 09/01/2013 e registrato il 07/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato per uso commerciale l'appartamento in oggetto alla A&M Costruzioni SRL.

#### CONFINI

L'appartamento in questione è sovrastante al piano terra intestato catastalmente a

(1) Proprietà per 1/2 e

1) Proprietà per 1/2 ed è sottostante al secondo piano di proprietà della

\* (1) Proprietà per

1000/1000, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;

- a ovest con vano scala e ascensore con dominiali e con fabbricato intestato catastalmente a

- ed infine a sud con vico Fusatina.

#### MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale oppure direttamente dal vico Fusatina.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### Impianti tecnologici:

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

#### Finiture:

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

#### Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. (allegato C.1)

- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792); Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. (allegato C.2)

- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al



fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. **(allegato C.3)**

- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al pianoterra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. **(allegato C.4)**

- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). **(allegato C.5)**

- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. **(allegato C.6)**

- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. **(allegato C.7)**

#### **Vincoli:**

- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.

- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.

- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in all'interno del Paesaggio Locale n. 17- Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.

- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

#### **Servitù:**

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

#### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica prot. 368080 del 02/09/2016, redatto da Geom. [REDACTED] ta 2 settembre 2016: L'appartamento al piano primo dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari ad E. **(allegato D.1)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna appartamento è pari a m. 3,06 e non m. 3,00 come riportato nella planimetria catastale, inoltre non è inserita la porta esistente che collega direttamente l'ingresso con la prima stanza, ed infine la planimetria catastale riporta un tramezzo non esistente che divide in due vani la prima stanza.

Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005.



Infatti risultano realizzati in difformità: la porta che collega direttamente l'ingresso con la stanza, la demolizione del tramezzo che separa nella variante autorizzata le due stanze, le finestre realizzate sul vico Fusatina che sono state realizzate con altezza diversa da quelle autorizzate nella Variante. Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione delle opere interne (apertura porta, eliminazione tramezzo) e per modifiche prospettiche (finestre difformi in altezza) sul prospetto di vico Fusatina.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme all'Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.

## LOTTO 2

2) **Immobilabile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 2, censito al foglio 254, particella 3 sub. 6 (vedasi Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2);**

### **Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato dove si trova l'immobile pignorato è sito a Gela tra piazza Mattei e vico Fusatina ed ha cinque elevazioni fuori terra rispetto Piazza Mattei e quattro elevazioni fuori terra rispetto vico Fusatina.

Ha due prospetti, uno a nord su Piazza Mattei ed uno a sud sul vico Fusatina.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali che dal civico 27 di Piazza Mattei consentono l'accesso ai diversi piani.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala a due rampe e il locale ascensore.

La copertura dell'edificio è realizzata con un'unica falda con linea di colmo sul vico Fusatina e linea di gronda su Piazza Mattei.

### **Zona di ubicazione dell'edificio:**

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel centro storico Federiciano, tra la Piazza Enrico Mattei (ex Piazza Mercato) e vico Fusatina.

### **GEOLOCALIZZAZIONE**

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 43.58"N

Longitudine: 14° 15.79"E

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

### **Impianti tecnologici dell'edificio:**

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### **Finiture dell'edificio:**

I due prospetti, quello su Piazza Mattei e quello sul vico Fusatina, sono rifiniti con intonaco a base di calce. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

### **Parti comuni dell'edificio:**

Sono parti comuni dell'edificio inteso come piano 1°, 2°, 3° e 4° quindi con l'esclusione dell'unità immobiliare a piano terra: l'androne scala, la scala e l'ascensore, identificati catastalmente al foglio 253, particella 3, subalterno 8.

Nel vano scala sono state realizzate, difformemente alla Variante n. 2136 del 15/06/2005, quattro finestre per le quali occorre presentare sanatoria amministrativa.

### **Quote di proprietà:**

- Foglio 254, particella 3, sub. 6: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

#### **DESCRIZIONE:**

L'immobile staggito si trova al secondo piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al primo piano rispetto a vico Fusatina.



La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

**Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.**

L'appartamento è costituito da: un soggiorno-cucina, un wc-lavanderia, un bagno, una stanza e da un vano adibito a cabina armadio.

E' di proprietà della [REDACTED] (1)  
Proprietà per 1000/1000 che con contratto di locazione datato 20/01/2016 e registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato l'appartamento in oggetto alla signora [REDACTED] per uso abitativo.

#### **CONFINI**

L'appartamento in questione è sovrastante al primo piano di proprietà della [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;
- a ovest con vano scala e ascensore con dominiali e con fabbricato intestato catastalmente a [REDACTED]

- ed infine a sud con vico Fusatina.

#### **MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA**

All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### **Impianti tecnologici:**

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

#### **Finiture:**

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

#### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. **(allegato C.1)**

- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792): Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. **(allegato C.2)**

- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. **(allegato C.3)**

- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004



per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. **(allegato C.4)**

- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). **(allegato C.5)**

- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. **(allegato C.6)**

- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. **(allegato C.7)**

#### **Vincoli:**

- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.

- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.

- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.

- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

#### **Servitù:**

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio [REDACTED] di Gela, i signori

[REDACTED] in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

#### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica prot. 368082 del 02/09/2016, redatto da Geom. [REDACTED] data 2 settembre 2016: L'appartamento al piano secondo dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari a C. **(allegato D.2)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti l'altezza interna dell'appartamento è pari a m. 3,07 e non m. 3,00 come riportato nella planimetria catastale, inoltre la suddivisione interna dei tramezzi è difforme allo stato di fatto.

Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il secondo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005.

Una nuova suddivisione interna risulta realizzata in difformità alla Variante approvata.

Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione delle opere interne.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa per le difformità.



## LOTTO 3

3) *Immobile sito in Comune di Gela (CL), Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato n. 27, piano 3-4, censito al foglio 254, particella 3 sub. 7 (vedasi Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3);*

### **Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato dove si trova l'immobile pignorato è sito a Gela tra piazza Mattei e vico Fusatina ed ha cinque elevazioni fuori terra rispetto Piazza Mattei e quattro elevazioni fuori terra rispetto vico Fusatina.

Ha due prospetti, uno a nord su Piazza Mattei ed uno a sud sul vico Fusatina.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali che dal civico 27 di Piazza Mattei consentono l'accesso ai diversi piani.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala a due rampe e il locale ascensore.

La copertura dell'edificio è realizzata con un'unica falda con linea di colmo sul vico Fusatina e linea di gronda su Piazza Mattei.

### **Zona di ubicazione dell'edificio:**

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel centro storico Federiciano, tra la Piazza Enrico Mattei (ex Piazza Mercato) e vico Fusatina.

### **GEOLOCALIZZAZIONE**

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 43.58"N

Longitudine: 14°15'5.79"E

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

### **Impianti tecnologici dell'edificio:**

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

### **Finiture dell'edificio:**

I due prospetti, quello su Piazza Mattei e quello sul vico Fusatina, sono rifiniti con intonaco a base di calce. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

### **Parti comuni dell'edificio:**

Sono parti comuni dell'edificio inteso come piano 1°, 2°, 3° e 4° quindi con l'esclusione dell'unità immobiliare a piano terra: l'androne scala, la scala e l'ascensore, identificati catastalmente al foglio 253, particella 3, subalterno 8.

Nel vano scala sono state realizzate, difformemente alla Variante n. 2136 del 15/06/2005, quattro finestre per le quali occorre presentare sanatoria amministrativa.

### **Quote di proprietà:**

- Foglio 254, particella 3, sub. 7: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 254, particella 3, sub. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

#### **DESCRIZIONE:**

L'immobile staggito si trova al terzo e quarto piano dell'edificio sito a Gela in Piazza Mattei n. 27 ex Piazza Mercato n. 27 e al secondo e terzo piano rispetto a vico Fusatina.

La costruzione di questo fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Gela con la variante n. 2136 del 15/06/2016 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto.

Le difformità edilizie riscontrate rispetto a questa variante sono sanabili amministrativamente.

Il terzo piano è costituito da: un ingresso, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e tre stanze mentre il quarto piano è costituito da una stanza e da un bagno.

E' di proprietà della [REDACTED] \* (1)

Proprietà per 1000/1000 che con contratto di locazione datato 11/01/2016 e registrato il 29/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Gela, ha affittato il terzo piano all'Avv. [REDACTED] che lo utilizza come studio



professionale mentre il quarto piano è nella disponibilità della [REDACTED]

## **CONFINI**

L'appartamento in questione è sovrastante al secondo piano di proprietà della [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 ed è sottostante ad area libera, inoltre confina:

- a nord con Piazza Enrico Mattei ex Piazza Mercato;
- a ovest con vano scala e ascensore condominiali e con fabbricato intestato catastalmente a [REDACTED]

- ed infine a sud con vico Fusatina.

## **MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA**

All'appartamento in questione si può accedere da Piazza Mercato 27 per mezzo del vano scala e dell'ascensore condominiale.

## **Stato di conservazione e manutenzione:**

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

## **Impianti tecnologici:**

E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

## **Finiture:**

Rifinito a civile abitazione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con idropittura, tranne quelle dei bagni rivestite con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con persiane esterne sempre in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno e vetro.

## **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 271 del 14 novembre 2002: Concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato a piano terra, 1°, 2° e 3° con soprastante tetto di copertura sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il Vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. **(allegato C.1)**

- Variante in corso d'opera n. 40 del 23 marzo 2004 (domanda in data 9 dicembre 2003, prot. 96792): Concessione edilizia per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 271 del 14/11/2002 relativa alla ricostruzione del muro di vico Fusatina. **(allegato C.2)**

- Autorizzazione Edilizia n. 2114 del 1° giugno 2005 (domanda in data 26 aprile 2005, prot. 968): Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da magazzino ad attività commerciale relativo al fabbricato sito a Gela tra la via Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9. **(allegato C.3)**

- Variante in corso d'opera n. 2136 del 15 giugno 2005 (domanda in data 14 marzo 2005, prot. 20141): Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 241 del 14/11/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/2004 per l'autorizzazione alle modifiche interne relative al piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 1, 2 e 3. Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il primo piano del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005. **(allegato C.4)**

- Certificato di agibilità n. 42 del 23 aprile 2009 (domanda in data 19 luglio 2005, prot. 52090): Certificato di abitabilità parziale relativo al 1°, 2°, 3° e 4° piano sottotetto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7 (ex subalterno 3). **(allegato C.5)**



- Certificato di agibilità n. 139 del 23 ottobre 2009 (domanda in data 8 luglio 2008, prot. 103088): Certificato di abitabilità parziale relativo al piano terra dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 9 e particella 4, subalterno 1. **(allegato C.6)**

- Certificato di destinazione urbanistica n. 327 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina, in catasto al foglio di mappa 254, particella 3, subalterno 5, 6 e 7. **(allegato C.7)**

#### **Vincoli:**

- Zona A del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.

- Zona A1-1 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato A1-1 (centro storico Federiciano) approvato con il D.A. n. 314 del 28/11/1980.

- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.

- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

#### **Servitù:**

Servitù esistenti:

- Nell'atto di vendita del 15/04/1997, rep. 59608/15249, rogato dal notaio [redatto] di Gela, i signori [redatto] in merito al fabbricato oggetto della presente, all'art. 2, hanno convenuto:

"... Art. 2

La vendita comprende gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive; e l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come ben noto alla società acquirente e con ogni altro diritto in genere della parte venditrice in proprio e nella qualità, tutto incluso e nulla eccettuato. "

#### **Certificazioni:**

- Certificazione Energetica prot. 368083 del 02/09/2016, redatto da Geom. Angelo Casa in data 2 settembre 2016: L'appartamento al piano terzo e quarto dell'edificio sito a Gela tra la Piazza Mattei ed il vico Fusatina ha classe energetica pari ad F. **(allegato D.3)**

- Conformità Catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, infatti relativamente al quarto piano sulla planimetria catastale manca la finestra esistente più ad est che si affaccia su vico Fusatina. Per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto bisogna presentare una denuncia di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Caltanissetta (Catasto).

- Conformità Edilizia: Dal sopralluogo fatto in data 27/06/2016 è emerso che il quarto piano (sottotetto) del fabbricato sito a Gela tra la Piazza Mattei 27 ed il vico Fusatina non è conforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 e non è conforme all'agibilità n. 42 del 23/04/2009 inerentemente la destinazione d'uso del quarto piano.

Risulta realizzata al quarto piano sottotetto, in difformità alla Variante, una finestra, esattamente la prima entrando sulla sinistra ovvero quella più ad est rispetto alle altre, è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio ed infine, in difformità all'Agibilità, allo stato, il quarto piano risulta abitabile.

Per eliminare l'abuso occorre presentare una denuncia in sanatoria per la variazione eseguite in difformità.

- Conformità Urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'appartamento è conforme, infatti pur essendo difforme alla Autorizzazione di cui alla Variante in corso d'opera n. 2136 del 15/06/2005 ed all'Agibilità n. 42 del 23/04/2009 è possibile procedere alla richiesta di sanatoria amministrativa.

#### **LOTTO 4**

4) **Immobile sito in Comune di Gela (CL), via Palazzi n. 208, piano S1, scala 1, censito al foglio 178, particella 1329 sub. 16 (vedasi Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4);**

#### **Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato dove si trova l'immobile pignorato è sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi 208 ed ha sei elevazioni fuori terra più un piano interrato.



Ha tre prospetti, a nord sulla via Palazzi, a sud in parte sulla via Parioli ed in parte su area privata appartenente all'attività commerciale a piano terra in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 25 e ad est sulla via Parioli.

L'accesso al fabbricato avviene sia dal piano terra attraverso il portico, il portone d'ingresso al civico n. 2/a della via Parioli, il vano scala e la scala condominiale che con l'ascensore conducono ai diversi piani, sia dal piano interrato attraverso lo scivolo, la corsia di manovra, il vano scala e l'ascensore.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato così come lo è la scala ad una rampa e il locale ascensore.

**La copertura dell'edificio è in parte piana ed in parte a falde.**

Una parte della copertura dell'edificio, specificatamente quella interessata alla Comunicazione ex art. 20 della LR 4/2003 prot. n. 112741 del 23/07/2009 è stata realizzata con pannelli sandwich tipo Isotec.

La costruzione di questo edificio è stato autorizzato dal Comune di Gela con la Variante n. 2116 del 03/05/2004 in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002.

#### **Zona di ubicazione dell'edificio:**

Il fabbricato si trova nell'abitato di Gela, più precisamente nel quartiere Caposoprano, ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi 208.

GEOLOCALIZZAZIONE

Coordinate geografiche:

Latitudine: 37° 4'28.00"N

Longitudine: 14°13'42.66"E

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'edificio è in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### **Impianti tecnologici dell'edificio:**

Le unità immobiliari dell'edificio sono dotate di tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario).

#### **Finiture dell'edificio:**

I prospetti sono rifiniti con intonaco plastico. Il vano scala e la scala condominiale hanno la pavimentazione in marmo e le pareti rifinite con idropittura.

#### **Parti comuni dell'edificio:**

Lo scivolo e la corsia di manovra (in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 22) sono beni comuni non censibili ai sub 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24 e 25.

Mentre l'ascensore, la riserva idrica, il locale autoclave, la corte, l'androne scala e il portico (in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 23) sono beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 21, 24 e 25.

#### **Quote di proprietà:**

- Foglio 178, particella 1329, sub. 16: [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

#### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 178, particella 1329, sub. 16, cat. C/6, classe 4, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 80,98

#### **Descrizione dell'immobile e confini:**

DESCRIZIONE:

L'immobile staggito si trova in via Palazzi 208 al piano interrato dell'edificio sito a Gela ad angolo tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi.

Si tratta di un box costituito da un unico ambiente.

E' di proprietà ed in uso della [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 .

CONFINI

Il box in questione confina:

- a sud con terrapieno;
- ad ovest con vano scala e corsia di manovra;
- a nord con corsia di manovra;



- ed infine ad est con box di [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

#### **MODALITA' DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA**

Al box in questione si può accedere dalla via Palazzi 208 per mezzo dello scivolo e della corsia di manovra, oppure dalla via Parioli 2/a per mezzo dell'androne scala, del vano scala e della corsia di manovra.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

#### **Impianti tecnologici:**

E' dotato di impianto elettrico e di un punto di appresamento idrico.

#### **Finiture:**

Rifinito per usi civili.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile.

L'accesso è di tipo carrabile garantito da una saracinesca basculante in metallo.

#### **Situazione urbanistica:**

- Concessione Edilizia n. 116 del 23 maggio 2002: Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato nella via Palazzi angolo via Parioli composto da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. **(allegato C.8)**

- Variante in corso d'opera n. 2116 del 3 maggio 2004 (domanda in data 27 maggio 2003, prot. 42503): Autorizzazione alla Variante in corso d'opera all'Concessione Edilizia n. 116 del 23/05/2002. **(allegato C.9)**

- Comunicazione art. 20 LR Sicilia 4/2003 n. 112741 del 23 luglio 2009: Comunicazione per la realizzazione di tettoia in struttura precaria e chiusura con infissi amovibili in metallo. **(allegato C.10)**

- Certificato di agibilità n. 38 del 15 marzo 2011 (domanda in data 4 gennaio 2005, prot. 398): Agibilità relativa al piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto. **(allegato C.11)**

- Certificato di destinazione urbanistica n. 328 del 26 agosto 2016 (domanda in data 22 giugno 2016): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'edificio sito a Gela tra la via Parioli 2/a e la via Palazzi, in catasto al foglio di mappa 178, particella 1329, subalterno 16, 17, 18 e 21. **(allegato C.12)**

#### **Vincoli:**

- Zona B1 del PRG: PRG approvato con il D.A. n. 171 del 18/07/1971.

- Zona B1/3 del Piano Particolareggiato: Piano Particolareggiato B1/3 adottato con Delibera Consiliare n. 183 del 28/07/79. Con la Delibera di C.C. n. 419 del 28/10/1980 e di C.C. n. 422 del 30/10/1980 sono state discusse le controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.

- Paesaggio Locale 17 del Piano Paesaggistico: Il fabbricato ricade in area all'interno del Paesaggio Locale n. 17 - Sistema Urbano di Gela del Piano Paesaggistico Provinciale; area senza alcun livello di tutela.

- Zona sismica: L'area in questione ricade in zona dichiarata sismica con il D.M. LL.PP. 23/09/1981.

- Regia Trazzera: La particella in questione confina catastalmente con la Regia Trazzera B. Iudeca Bassa (Butera) - Gela.

#### **Servitù:**

**Servitù esistenti:**

- Nell'atto di vendita del 26/09/2002, rep. 13019/5997, rogato dal notaio [REDACTED]

La permuta è convenuta a corpo ed i beni vengono permutati:

- quanto ai beni trasferiti dalle sigg. Ciancio Maria, Callea Viviana, Callea Gabriella, Callea Maria Carmela e Callea Emanuela Rita o Emanuela, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessorio, accessione, adiacenza, pertinenza, diritti e servitù;

- quanto agli appartamenti, al vano a piano terra destinato a negozio e al vano a piano terra destinato a box, sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'ultimazione della loro costruzione che sarà effettuata con le modalità e rifiniture di cui al capitolato che firmato dalle parti, dai testi e da me notaio si allega al presente allo sub "G" con tutti i diritti inerenti, accessioni, servitù attive e passive nascenti