



Ing. Fortunato Ivan di Benedetto

Via Mantova, 11 – 93012 Gela (CL) (CL)

Tel. 388-3423718



Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Gela (CL)

Dott.ssa Sgroi Stefania



OGGETTO: Proc. n. 8/2025 R.G.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

LIQUIDATORE: Avv. Adele Maria Boscia



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. Ing. Fortunato Ivan di Benedetto



Pagina 1 di 31



Il 05.11.2025 io sottoscritto ing. di Benedetto Fortunato Ivan iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 106, sono stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal nominato liquidatore Avv. Adele Maria Boscia. L'incarico comprende:

1. *La ricognizione degli immobili di pertinenza della liquidazione mediante ricerca nei pubblici registri;*
2. *Le ricerche sulla legalità edilizia degli immobili e, in caso di irregolarità, l'accertamento se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, ovvero se non fosse possibile, l'indicazione in modo approssimativo, precisando se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*
3. *L'accertamento dell'esatta provenienza dei beni immobili, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla sentenza di liquidazione;*
4. *L'accertamento dell'eventuale presenza di gravami, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi ed elenchi le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;*
5. *L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita, fornendo i dati essenziali per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto;*
6. *L'indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti;*
7. *L'allegazione di idonea documentazione fotografica interna ed esterna;*
8. *L'accertamento del regime fiscale del trasferimento;*
9. *La valutazione degli immobili, dei beni mobili incorporati e, se richiesto, la stima del probabile canone di locazione;*
10. *La valutazione dei beni mobili, comprese auto risultanti dalla visura PRA.*
11. *Quant'altro necessario ai fini della vendita.*

Per l'espletamento dell'incarico è stata consegnata una visura catastale soggettiva del 06.10.2025 a nome di (

(, e una visura nominativa effettuata presso il pubblico registro automobilistico (PRA).

2) OPERAZIONI PERITALI

Per la mole di immobili le operazioni peritali si sono svolte in tre giorni differenti, rispettivamente l'11, 13 e 15 novembre 2025, dove sono stati visionati e rilevati tutti i beni mobili e immobili insieme al liquidatore Avv. Adele Maria Boscia e al

Il primo giorno sono stati visionati e rilevati gli immobili siti in Gela (CL), via Sofrone n.52-54 piano terra e secondo; il secondo giorno sono stati visionati e rilevati gli immobili siti in Gela (CL), via Johann Sebastian Bach n. 17-19 e via Sofrone n. 54 piano quarto; il terzo giorno sono stati visionati e rilevati gli immobili siti in Gela, contrade Mignechi e Bulala.

3) RISPOSTE AI QUESITI

Lotto A – Gela (CL) via Sofrone n. 52 al foglio di mappa n. 188, particella n. 803, sub 2, piano terra;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a

in parte e per la quota di 2/18 per successione in morte della madre

) e ivi deceduta il giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per la quota di 60/270 per successione in morte del padre Sig.

che era nato a e ivi deceduto il giusta denuncia di successione

legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. Ai coniugi

pervenne per averlo costruito in difformità al nulla osta n. 11807 del/66 nel 1975, giusta domanda di condono edilizio n. progressivo 05620700006, prot. 7190211 del 09.10.1986, pratica 1186 L.47/85.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 10/90, a

e per la piena proprietà e in quota di 60/270, a nato a



e per la piena proprietà e in quota
di 60/270, per
la piena proprietà e in quota di 1/3 a nato a



IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito nel centro urbano del comune di Gela (CL) in via Sofrone n. 52, piano terra, confinante a Sud con la predetta via, a Nord con la Via Lisia, a Est con le particelle nn.675-676, a Ovest con le particelle nn. 638-593, sopra con il sub 3 della stessa particella.



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terra con doppio ingresso su via Sofrone e terzo ingresso sulla retrostante via Lisia; facente parte di un fabbricato a 5 livelli fuori terra confina: con il sub 3 di sopra, con le particelle 593 e 638 a ovest e con le particelle 675 e 676 a est. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica e l'antenna sul tetto dello stabile. Appartamento di circa 77 m², si trova in discreto stato di conservazione con finiture datate, come gli stessi impianti elettrico e idrico sottotraccia. L'immobile è prossimo al centro storico e si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: campo sportivo, scuola media ed elementari, via Generale Cascino e via Venezia (arterie principali); supermercati; farmacie e negozi. L'immobile consta di una camera da letto, un salotto, sala con cucinino appartato e bagno.



Caratteristiche catastali: foglio 188, particella 803, sub 2, cat. A/3, classe 1, 4,5 vani, rendita Euro 195,22

CONFORMITA' URBANISTICA

Da ricerche d'archivio risulta presentata una domanda in sanatoria pratica n. 1186 L. 47/85 a nome di _____ presentata il 09.10.1986. prot. n. 71902 approvata in data 31.01.2014 verb. N. D05560 con parere favorevole, limitatamente ai piani secondo e terzo, a condizione che integri l'oblazione come da tipologia 1, e come tipologia 7 per i piani terra e primo, e richiesta di pagamento quota contributo oneri concessori ed oblazione, giusta ultima richiesta prot. 121870 del 28.09.2016 pratica n. 1186 L. 47/85.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovranno pagarsi:



Oneri di urbanizzazione	434,78 €
Oblazioni	2.859,09 €
Costo notifica	5,88 €
Diritti di segreteria	186,00 €
F23	294,00 €
Totale	3.779,75 €

CONFORMITA' CATASTALE

La documentazione catastale presente alla data della sentenza di liquidazione controllata, non è conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni.

GRAVAMI

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/2, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro il
per un totale di Euro 10.054,22.

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/9, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di codice fiscale
codice fiscale

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di contro

Lotto B - Gela (CL) via Sofrone n. 54 al foglio di mappa n. 188, particella n. 803, sub 6, piano quarto;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a

in parte e per la quota di 2/18 per successione in morte della



madre



e ivi deceduta il

giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per la quota di 60/270 per successione in morte del padre Sig. che era nato a

, giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. Ai coniugi pervenne per averlo costruito abusivamente nel 1975, giusta domanda di condono edilizio n. progressivo 05620700006, prot. 7190211 del 09.10.1986, pratica 1186 L.47/85.



PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 10/90, a

, e per la piena proprietà e in quota di 60/270, a

per la piena proprietà e in quota di 10/90, a

, e per la piena proprietà e in quota di 60/270, a

la piena proprietà e in quota di 1/3 a



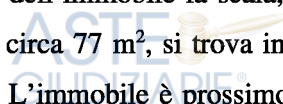
IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito nel centro urbano del comune di Gela (CL) in via Sofrone n. 54, piano quarto, confinante a Sud con la predetta via, a Nord con la Via Lisia, a Est con le particelle nn.675-676, a Ovest con le particelle nn. 638-593, sotto con il sub 5 della stessa particella.



DESCRIZIONE

Trattasi di piano attico, quarto piano, realizzato con la chiusura del lastrico solare in struttura metallica; doppio affaccio su via Sofrone e via Lisia; facente parte di un fabbricato a 5 livelli fuori terra confina: con il sub 5 di sotto, con le particelle 593 e 638 a ovest e con le particelle 675 e 676 a est. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica e l'antenna sul tetto dello stabile. Immobile, di circa 77 m², si trova in mediocre stato di conservazione con finiture tipiche da esterno. L'immobile è prossimo al centro storico e si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: campo sportivo, scuola media ed elementari, via Generale Cascino e via Venezia (arterie



principali); supermercati; farmacie e negozi. L'immobile consta di un unico grande vano adibito a semplice zona giorno, con un piccolo vano cucina ricavato all'ingresso delle scale.

Caratteristiche catastali: F/5

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile, dall'analisi della carpenta edilizia dell'intero stabile, risulta essere un lastrico solare, quindi chiuso abusivamente. La copertura realizzata può essere sanata fino a 50 mq e aperta dai due lati prospicienti le strade, per il resto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione catastale l'immobile risulta essere un lastrico solare e quindi privo di planimetria in atti; allo stato attuale il lastrico solare è dotato di una copertura a due falde realizzata con struttura portante in ferro, pannelli coibentati e finestre in alluminio; per quanto non è catastalmente conforme.

GRAVAMI

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/2, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro il
per un totale di Euro 10.054,22.

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/9, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di codice fiscale
, codice fiscale

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di contro

Lotto C - Gela (CL) via Sofrone n. 54 al foglio di mappa n. 188, particella n. 803, sub 4, piano secondo;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a C.F. giusta atto di donazione del 02.03.2004 in notar Cancilleri Giuseppe da Gela (CL), trascritto l'11.03.2004 ai nn. 3426/4330, da potere dei coniugi per la quota di 1/2, e C.F. per la quota di 1/2. Ai coniugi pervenne per averlo costruito abusivamente nel 1975, giusta domanda di condono edilizio n. progressivo 05620700006, prot. 7190211 del 09.10.1986, pratica 1186 L.47/85.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene, per la piena proprietà e in quota di 1/1, a

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito nel centro urbano del comune di Gela (CL) in via Sofrone n. 54, piano secondo, confinante a Sud con la predetta via, a Nord con la Via Lisia, a Est con le particelle nn.675-676, a Ovest con le particelle nn. 638-593, sotto con il sub 3 della stessa particella.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con ingresso su via Sofrone n. 54 e doppio affaccio sulla retrostante via Lisia; facente parte di un fabbricato a 5 livelli fuori terra confina: con il sub 3 di sotto, col sub 5 di sopra, con le particelle 593 e 638 a ovest e con le particelle 675 e 676 a est. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica e l'antenna sul tetto dello stabile. Appartamento di circa 86 m², si trova in discreto stato di conservazione con finiture datate, come gli stessi impianti elettrico e idrico sottotraccia. L'immobile è prossimo al centro storico e si trova in una zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: campo sportivo, scuola media ed elementari, via Generale Cascino e via Venezia (arterie principali); supermercati; farmacie e negozi. L'immobile consta di una camera da letto, un salotto, un ripostiglio, una stanza buia utilizzata come camera da letto, cucina abitabile e bagno.

Caratteristiche catastali: foglio 188, particella 803, sub 4, cat. A/3, classe 1, 5 vani,
rendita Euro 216,91

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile presenta una lieve difformità catastale per una rientranza del muro della camera da letto.

CONFORMITA' URBANISTICA

Da ricerche d'archivio risulta presentata una domanda in sanatoria pratica n. 1186 L. 47/85 a nome di _____, presentata il 09.10.1986. prot. n. 71902 approvata in data 31.01.2014 verb. N. D05560 con parere favorevole, limitatamente ai piani secondo e terzo, a condizione che integri l'oblazione come da tipologia 1, e come tipologia 7 per i piani terra e primo, e richiesta di pagamento quota contributo oneri concessori ed oblazione, giusta ultima richiesta prot. 121870 del 28.09.2016 pratica n. 1186 L. 47/85.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovranno pagarsi:

Oneri di urbanizzazione	434,78 €
Oblazioni	2.859,09 €
Costo notifica	5,88 €
Diritti di segreteria	186,00 €
F23	294,00 €
Totale	3.779,75 €

Inoltre sul balcone prospiciente la via Lisia è presente un box in alluminio e bachelite, e per il quale non è stata reperita nella cartella edilizia nessuna autorizzazione.

Per la stessa dovrà redigersi sanatoria amministrativa con il pagamento della relativa sanzione, per un totale di Euro 2.000.

GRAVAMI

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/1, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di _____ codice fiscale _____, contro _____, codice fiscale _____

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____, contro _____

Lotto D - Gela (CL) via Johann Sebastian Bach n. 17 al foglio di mappa n. 141, particella n. 366, sub 2, piano terra;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a _____

per la quota di 1/3 per successione in morte del padre _____

_____ e ivi deceduto il _____ giusta

denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. A _____

pervenne per averlo costruito abusivamente e subito dopo condonato, pratica n. 1474, prot. 71904 del 09.10.1986, concessione edilizia in sanatoria n. 10196 del 09.05.2013.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____,

_____ per la piena proprietà e in

per la piena proprietà e in quota di 1/3 a _____,

_____ nato a _____

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito alla periferia del centro urbano del comune di Gela (CL) in via Johann Sebastian Bach n. 19, piano terra, confinante a Est con la predetta via, a Nord con la particella n. 365, a Ovest con la particella n. 336, a Sud con la particella n. 338, sopra con il sub 4 della stessa particella.

DESCRIZIONE

Trattasi di un garage collettivo di circa 116 mq a servizio degli appartamenti dello stabile composto da quattro livelli fuori terra e con ingresso su via J. S. Bach n. 17. L'immobile risulta all'interno allo stato rustico con battuto di cemento e retrostante piccola zona

verde come stacco di rispetto dal retrostante confine. Caratteristiche catastali: foglio 141, particella 366, sub 2, cat. C/6, classe 3, 116 mq, rendita Euro 575,13

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione catastale in atti l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Per l'immobile esiste una concessione edilizia in sanatoria n. 10196 del 09.05.2013 rilasciata al : lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto in atti.

GRAVAMI

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di contro

Sul sub 1, Bene Comune Non Censibile (scala, androne e corte), grava l'ipoteca legale che segue, che si ripercuote su tutti gli altri sub.

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/1, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro

per un totale di Euro 10.054,22.

Lotto E - Gela (CL) via Johann Sebastian Bach n. 17 al foglio di mappa n. 141, particella n. 366, sub 4, piano primo;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a

per la quota di 1/3 per successione in morte del padre Sig.

giusta

denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il

23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. A pervenne per averlo costruito abusivamente e subito dopo condonato dai figli: prot. 13814 del 01.03.1995 per il piano primo domanda di condono a nome di prot. 13815 del 01.03.1995 per il piano secondo domanda di condono a nome di prot. 13816 del 01.03.1995 per il piano terzo domanda di condono a nome di Concessione edilizia in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a ; per la piena proprietà e in quota di 1/3, a ; per la piena proprietà e in quota di 1/3 a nato a

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito alla periferia del centro urbano del comune di Gela (CL) in via Johann Sebastian Bach n. 19, piano primo, confinante a Est con la predetta via, a Nord con la particella n. 365, a Ovest con la particella n. 336, a Sud con la particella n. 338, sotto con il sub 2 della stessa particella, e sopra con il sub 5.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con ingresso su via J. S. Bach n. 19, facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica da 10.000 litri in comune, un box posto nell'androne scala, quota parte del garage a servizio delle abitazioni con la relativa corte sul retro. Appartamento di circa 150 m², si trova in ottimo stato di conservazione con finiture recenti di pregio e impianti idrico ed elettrico sottotraccia. L'immobile è dotato di tutti i comforts, con impianti di riscaldamento e raffrescamento oltre gli infissi di ottima fattura e a doppi vetri. L'immobile si trova nella periferia nord della città a pochi metri dalla via Venezia, arteria principale, zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media ed elementari; supermercati; farmacie e negozi. L'immobile consta di tre camere da letto, un salone, un ripostiglio, una cucina abitabile, corridoio, bagno e doppio servizio. Caratteristiche catastali: foglio 141, particella 366, sub 4, cat. A/3, classe 2, 7,5 vani, rendita Euro 383,47

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile presenta una difformità riguardante la presenza di una finestra invece di una porta-finestra nella camera dei bambini attaccata al bagno.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è dotato di permesso di costruire in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012, rilasciato allo stato rustico senza nessuna divisione interna. Allo stato di fatto dunque risulta essere stato rifinito abusivamente senza nessun titolo edilizio.

GRAVAMI

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____, contro _____

Sul sub 1, Bene Comune Non Censibile (scala, androne e corte), grava l'ipoteca legale che segue, che si ripercuote su tutti gli altri sub.

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/1, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro _____

per un totale di Euro 10.054,22.

Lotto F - Gela (CL) via Johann Sebastian Bach n. 17 al foglio di mappa n. 141, particella n. 366, sub 5, piano secondo;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a _____ C.F. _____, per la quota di 1/3 per successione in morte del padre Sig. _____ che era nato a _____ e ivi deceduto il _____, giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il _____

23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. A pervenire per averlo costruito abusivamente e subito dopo condonato dai figli: prot. 13814 del 01.03.1995 per il piano primo domanda di condono a nome di _____ a; prot. 13815 del 01.03.1995 per il piano secondo domanda di condono a nome di _____ di _____ prot. 13816 del 01.03.1995 per il piano terzo domanda di condono a nome di _____ Concessione edilizia in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____ per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____ per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____ per la piena proprietà e in quota di 1/3 a _____, nato a _____

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito alla periferia del centro urbano del comune di Gela (CL) in via Johann Sebastian Bach n. 19, piano primo, confinante a Est con la predetta via, a Nord con la particella n. 365, a Ovest con la particella n. 336, a Sud con la particella n. 338, sotto con il sub 4 della stessa particella, e sopra con il sub 6.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con ingresso su via J. S. Bach n. 19, facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica da 10.000 litri in comune, un box posto nell'androne scala, quota parte del garage a servizio delle abitazioni con la relativa corte sul retro. Appartamento di circa 150 m², si trova in ottimo stato di conservazione con finiture recenti di pregio e impianti idrico ed elettrico sottotraccia. L'immobile è dotato di tutti i comforts, con impianti di riscaldamento e raffrescamento oltre gli infissi di ottima fattura e a doppi vetri. L'immobile si trova nella periferia nord della città a pochi metri dalla via Venezia, arteria principale, zona fornita di diversi servizi a poche centinaia di metri: scuola media ed elementari; supermercati; farmacie e negozi. L'immobile consta di tre camere da letto, un salone, un ripostiglio, una cucina abitabile, corridoio, bagno e doppio servizio. Caratteristiche catastali: foglio 141, particella 366, sub 5, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, rendita Euro 332,34

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile presenta delle difformità catastali per una rientranza del corridoio in corrispondenza del termosifone, nonché la presenza di una finestra invece di una porta-finestra nella camera bambini attaccata al bagno.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è dotato di permesso di costruire in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012, rilasciato allo stato rustico senza nessuna divisione interna. Seppur presente una SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) con allegati tutti i certificati di conformità degli impianti, a firma dell'Arch. Ventura Fabiola, la stessa risulta illegittima poiché mancante del titolo edilizio per i lavori di divisione interna e completamento dell'immobile.

GRAVAMI

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____ contro _____

Sul sub 1, Bene Comune Non Censibile (scala, androne e corte), grava l'ipoteca legale che segue, che si ripercuote su tutti gli altri sub.

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/1, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro _____ il _____; per un totale di Euro 10.054,22.

Lotto G - Gela (CL) via Johann Sebastian Bach n. 17 al foglio di mappa n. 141, particella n. 366, sub 6, piano terzo;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a _____ C.F. _____ per la quota di 1/3 per successione in morte del padre Sig. _____



giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. A pervenire per averlo costruito abusivamente e subito dopo condonato dai figli: prot. 13814 del 01.03.1995 per il piano primo domanda di condono a nome di ; prot. 13815 del 01.03.1995 per il piano secondo domanda di condono a nome di prot. 13816 del 01.03.1995 per il piano terzo domanda di condono a nome di Concessione edilizia in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012.



PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a per la piena proprietà e in quota di 1/3, a per la piena proprietà e in quota di 1/3 a , nato a



IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito alla periferia del centro urbano del comune di Gela (CL) in via Johann Sebastian Bach n. 19, piano primo, confinante a Est con la predetta via, a Nord con la particella n. 365, a Ovest con la particella n. 336, a Sud con la particella n. 338, sotto con il sub 5 della stessa particella.



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo con ingresso su via J. S. Bach n. 19, facente parte di un fabbricato a 4 livelli fuori terra. Fanno parte dell'immobile la scala, la riserva idrica da 10.000 litri in comune, un box posto nell'androne scala, quota parte del garage a servizio delle abitazioni con la relativa corte sul retro. Appartamento di circa 150 m², si trova allo stato rustico privo di qualsivoglia intonaco. Per la doppia esposizione, la forma regolare della pianta nonché la struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, si presta perfettamente alla divisione interna che più si preferisce. Nel complesso risulta in discreto stato di conservazione. Caratteristiche catastali: foglio 141, particella 366, sub 6, cat. F/3



CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile, accatastato come fabbricato in corso di costruzione, risulta catastalmente conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è dotato di permesso di costruire in sanatoria n. 1036 del 02.02.2012, e risulta conforme ai documenti in atti.

GRAVAMI

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____, contro _____

Sul sub 1, Bene Comune Non Censibile (scala, androne e corte), grava l'ipoteca legale che segue, che si ripercuote su tutti gli altri sub.

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/1, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro _____ il _____ ; per un totale di Euro 10.054,22.

Lotto H - Gela (CL) contrada Catarosone al foglio di mappa n.228, particella n.

1619, piano terra;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a _____ C.F. _____, in parte e per la quota di 12/270 per successione in morte della madre _____ e ivi deceduta il _____ giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per la quota di 3/90 per successione in morte del padre Sig. _____ che era nato a _____

Gela (CL) il 07.01.1938 e ivi deceduto il 23.08.2021, giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. A pervenne per la quota di 18/270 per successione in morte della moglie Sig.a . A quest'ultima pervenne giusta atto di donazione del 02.06.1980 in notar Marino da Gela (CL), rep. 31554, registrato a Gela (CL) il 18.06.1980 al n. 1737, da potere del padre (per la quota di 1/5.

PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/15, a per la piena proprietà e in quota di 1/15, a per la piena proprietà e in quota di 1/15 a nato a ; per la piena proprietà e in quota di 6/30 a ; per la piena proprietà e in quota di 6/30 a il per la piena proprietà e in quota di 12/30, IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI, a

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito nella contrada Catarosone, o Catarrosone, piano terra, confina a Nord e Ovest con la particella n. 1331, a Sud con la particella n. 774 e a Est con la particella n. 1329.

DESCRIZIONE

Trattasi di casa colonica costruita nel 1956 dopo la riforma agraria dall'istituto ERAS, è composta da un ampio salone/cucina abitabile con forno a legna con apertura dall'esterno, due camere da letto, stalla, porcile e gallinaio; è stato ampliato abusivamente modificando gallinaio e porcile e allineandolo al muro della stalla. L'immobile è in pessimo stato di conservazione con impianto elettrico esterno e servizi igienici discutibili. L'immobile è intercluso essendo la striscia di terreno interposto alla strada di proprietà di terzi. L'immobile è raggiungibile inserendo nel navigatore le coordinate: 37.039969, 14.320111. Caratteristiche catastali: foglio 228, particella 1619, cat. A/4, classe 3, 5,5 vani, rendita Euro 242,86



CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile non risulta conforme agli atti catastali per ampliamento dei vani ripostigli e bagno posti a Nord-Ovest.



CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile non risulta conforme ai progetti dell'Eras per l'ampliamento del porcile e del gallinaio, ampliamento avvenuto successivamente al 22.07.2013, data della presentazione della planimetria catastale e priva dei predetti ampliamenti.



GRAVAMI

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____ contro _____, codice fiscale _____



Lotto I – Gela (CL) contrada Mignechi foglio di mappa n. 250, particelle nn. 484-485-745;



PROVENIENZA

Gli immobili pervennero a _____, C.F. _____ in parte e per la quota di 2/18 per successione in morte della madre _____ e ivi deceduta il _____ giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per la quota di 60/270 per successione in morte del padre _____ che era nato a _____, giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. Ai coniugi _____ pervennero giusta atto di compravendita del 10.10.1972 in notar Longobardo G. da Vittoria (RG) rep. N. 15497, registrato a Vittoria (RG) il 28.10.1972 al n. 2085, da potere del Sig. _____



PROPRIETA'

Gli immobili appartengono: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a
per la piena
proprietà e in quota di 1/3, a
per la piena proprietà e in quota di 1/3 a

IDENTIFICAZIONE

Il terreno, adibito a serre e identificato dalle particelle nn. 484-485 e con all'interno un fabbricato identificato con la particella 745, confina a Nord-Ovest con le particelle nn. 976-481-1073-961, a Sud-Ovest con la particella n.99, a Sud-Est con le particelle nn. 633-526-100, a Nord-Est con la strada interpoderale.

DESCRIZIONE

Trattasi di un ettaro di terreno con pozzo annesso e adibito a serre, con all'interno un edificio diruto. Le serre sono in parte in produzione e il pozzo risulta regolare con autorizzazione al prelievo presente fino al 2022. Il pozzo risulta regolarmente denunciato presso il Genio Civile di Caltanissetta, ma lo stesso manca di contatore. Le serre si trovano in ottimo stato di conservazione e hanno moduli 6x14 e 7,6x14. Gli immobili sono raggiungibili inserendo nel navigatore le coordinate: 37.009847, 14.341131.

Caratteristiche catastali:

foglio 250, particella 745, fabbricato rurale, 540 mq

foglio 250, particella 484, agrumeto, classe 1, 3510 mq, reddito dominicale 88,64 Euro

foglio 250, particella 485, agrumeto, classe 1, 5960 mq, reddito dominicale 150,52 Euro

CONFORMITA' CATASTALE

Le tre particelle non risultano conformi per qualità, risultando due agrumeto invece di serra e una Fabbricato rurale ancora al catasto terreni.

CONFORMITA' URBANISTICA

Del fabbricato diruto non è stata reperita documentazione alcuna e spunta in visura dal 1977 in poi, dunque risulta essere abusivo. I terreni, da certificato di destinazione urbanistica, ricadono in Z.T.O. E1, verde agricolo, con vincoli SIC-ZPS normati dall'art. 30 delle NTA.



GRAVAMI

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/2, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. SO, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro il
per un totale di Euro 10.054,22.

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/9, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di codice fiscale
contro codice fiscale

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di

Lotto L – Gela (CL) contrada Bulala foglio di mappa n. 249, particella n. 129:

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a C.F.
in parte e per la quota di 2/18 per successione in morte della
madre ; e ivi deceduta il
, giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in
Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per
la quota di 60/270 per successione in morte del padre che era nato a
e ivi deceduto il giusta denuncia di successione
legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a
Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. Ai coniugi
pervennero giusta atto pubblico del 27.08.1980 in notar Palmieri P. da Gela (CL) rep. N.
2308, registrato a Gela (CL) il 09.09.1980 al n. 256.



PROPRIETA'

L'immobile appartiene: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a

per la piena proprietà e in

quota di 1/3, e

per la piena proprietà e in quota di 1/3 a

nato a

IDENTIFICAZIONE

L'immobile è sito in contrada Bulala e confina a Nord-Est con le particelle nn. 131-74-333; a Nord-Ovest con le particelle nn. 130-25 oltre che con la spiaggia; a Sud-Est con la particella n. 34 e a Sud-Ovest con la spiaggia. L'immobile è raggiungibile inserendo nel navigatore le coordinate: 37.009552, 14.331185.

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno di circa 7500 mq, prospiciente il mare, con pozzo annesso e adibito a serre. Le serre sono in produzione e il pozzo risulta regolare con autorizzazione al prelievo presente fino al 2022. Il pozzo risulta regolarmente denunciato presso il Genio Civile di Caltanissetta, ma lo stesso manca di contatore. Le serre si trovano in ottimo stato di conservazione. Caratteristiche catastali: foglio 249, particella 129, serra, classe U, 7524 mq, reddito dominicale Euro 310,48

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile non è conforme catastalmente poiché ricade sul demanio dello stato nell'angolo Sud-Ovest.

CONFORMITA' URBANISTICA

I terreni, da certificato di destinazione urbanistica, ricadono in Z.T.O. E1, verde agricolo, con vincoli SIC-ZPS normati dall'art. 30 delle NTA. Parte delle serre sono abusive poiché costruite su demanio pubblico, per cui devono essere ripristinati i luoghi.

GRAVAMI

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/2, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta

ASTE GIUDIZIARIE[®] contro

; per un totale di Euro 10.054,22.

➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/9, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di _____, codice fiscale _____, codice fiscale _____

➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____ contro _____

➤ **SENTENZA DI FALLIMENTO**, trascritto il 04.11.1988 ai nn. 8397/7561;

Lotto M – Gela (CL) contrada Mignechi foglio di mappa n. 250, particella n. 762;

PROVENIENZA

L'immobile pervenne a _____ C.F. _____, in parte e per la quota di 2/18 per successione in morte della madre _____ e ivi deceduta il _____ giusta denuncia di successione legittima n. 994 volume n. 9990 registrata in Caltanissetta il 06.12.2016, trascritta a Caltanissetta il 04.05.2017 ai nn. 3765/4388; e per la quota di 60/270 per successione in morte del padre Sig _____ che era nato a _____; e ivi deceduto i _____ giusta denuncia di successione legittima n.397232 volume n. 88888 registrata a Gela il 23.09.2022, trascritta a Caltanissetta il 03.10.2022 ai nn. 9080/10565. Ai coniugi _____ pervenne giusta atto di compravendita rep. N. 10886 del 27.10.1990, trascritto ai nn. 10886/12672, da potere del _____

PROPRIETA'

Gli immobili appartengono: per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____; per la piena proprietà e in quota di 1/3, a _____



per la piena proprietà e in quota di 1/3 a

C.F.



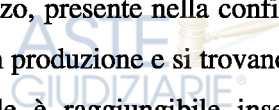
IDENTIFICAZIONE

Il terreno, adibito a serre e identificato dalla particella n. 762, confina a Nord-Ovest con la particella n. 481, a Sud-Ovest con la particella n.961, a Sud-Est con la particella n. 485, a Nord-Est con la strada interpodereale.



DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno di circa 3000 mq servito da pozzo, presente nella confinante part. 481, annesso e adibito a serre. Le serre sono in parte in produzione e si trovano in ottimo stato di conservazione e hanno moduli. L'immobile è raggiungibile inserendo nel navigatore le coordinate: 37.009847, 14.341131. Caratteristiche catastali: foglio 250, particella 762, serra, classe U, 3040 mq, reddito dominicale Euro 92,47



CONFORMITA' CATASTALE

La particella è conforme catastalmente risultante serra.



CONFORMITA' URBANISTICA

Del pozzo non è stato possibile risalire a nessun dato poiché in atti risulta essere in comproprietà sin dall'acquisto, ma sulla mappa risulta ricadente su proprietà di terzi per cui non è stato possibile richiederne info non avendone autorizzazione. Il terreno, da certificato di destinazione urbanistica, ricade in Z.T.O. E1, verde agricolo, con vincoli SIC-ZPS normati dall'art. 30 delle NTA.



GRAVAMI

➤ **IPOTECA LEGALE**, per la quota di 1/2, iscritta il 02.05.2006 ai nn. 7969/2665, pubblico ufficiale Montepaschi Se.RI.T. s.p.a., Rep. 5923/2006 del 07.04.2006, a favore di Montepaschi SE.RI.T. s.p.a. S0, codice fiscale 00833920150 con sede a Caltanissetta (CL), contro il per un totale di Euro 10.054,22.



➤ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, verbale pignoramento di immobili, per la quota di 1/9, trascritta il 02.01.2019 ai nn. 4/2, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Gela, Rep.1334/1 del 04.12.2018, a favore di codice fiscale





contro



➤ **ATTO GIUDIZIARIO**, Sentenza di apertura di liquidazione controllata, per la quota di 10/90 e 60/270, trascritta il 10.11.2025 ai nn.12943/10796, autorità emittente Tribunale di Gela, Rep. 346 del 30.09.2025, a favore di Massa dei creditori della liquidazione controllata di _____, contro _____

STIMA

Il valore di mercato degli immobili si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati della superficie commerciale dell'immobile esistente e/o realizzabile.

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro possa influire la corretta determinazione del valore di stima. Per la stima di mercato il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

LOTTO A

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 490 € a 720 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 600 €.

Superficie commerciale: 77 m²

Il valore di stima ammonta a $77 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €} = 46.200 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: $46.200 \text{ €} - 10\% = 41.580 \text{ €}$

Al predetto importo vanno detratti i costi per la sanatoria, che per semplicità di calcolo viene ripartiti in parti uguali tra gli immobili e pari a 824,94 Euro, a cui aggiungersi diritti di segreteria e spese di tecnico incaricato per Euro 2.000, come sopra calcolato: $41.580 \text{ €} - 2.854 \text{ €} = 38.726 \text{ Euro}$

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $38.726/3 = \underline{\underline{12.908,67 \text{ Euro}}}$



LOTTO B

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 200 € a 250 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 200 €.

Superficie commerciale: 77 m²

Il valore di stima ammonta a $77 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} = 15.400 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: $15.400 \text{ €} - 10\% = 13.860 \text{ €}$

Al predetto importo vanno detratti i costi per la demolizione de metri quadrati in esubero a 50 mq consentiti, nonché il tributo di Euro 25 a mq, sanzione amministrativa e pratica edilizia per un totale di Euro 5.000: $13.860 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 8.860 \text{ Euro}$

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $8.860/3 = \underline{\underline{2.953,33 \text{ Euro}}}$

LOTTO C

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 490 € a 720 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 600 €.

Superficie commerciale: 86 m²

Il valore di stima ammonta a $86 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €} = 51.600 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: $51.600 \text{ €} - 10\% = 46.440 \text{ €}$

Al predetto importo vanno detratti i costi per la sanatoria, che per semplicità di calcolo viene ripartiti in parti uguali tra gli immobili e pari a 824,94 Euro, a cui aggiungersi diritti di segreteria e spese di tecnico incaricato per Euro 2.000, come sopra calcolato, oltre Euro 2.000 per la sanatoria amministrativa del box presente sul balcone prospiciente la via Lisia: $46.440 \text{ €} - 4.854 \text{ €} = \underline{\underline{41.586 \text{ €}}}$

LOTTO D

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 380 € a 570 € al mq di superficie commerciale. Per la stima



dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 400 €.

Superficie commerciale: 116 m²

Il valore di stima ammonta a 116 m² x 400 € = 46.400 €

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: 46.400 € – 10% = 41.760 €

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà 41.760/3 = **13.920 Euro**

LOTTO E

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 530 € a 760 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 760 €.

Superficie commerciale: 150 m²

Il valore di stima ammonta a 150 m² x 760 € = 114.000 €

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: 114.000 € – 10% = 102.600 €

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà 102.600/3 = **34.200 Euro**

LOTTO F

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 530 € a 760 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 760 €.

Superficie commerciale: 150 m²

Il valore di stima ammonta a 150 m² x 760 € = 114.000 €

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: 114.000 € – 10% = 102.600 €

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà 102.600/3 = **34.200 Euro**



LOTTO G

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 250 € a 350 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 300 €.

Superficie commerciale: 150 m²

Il valore di stima ammonta a $150 \times 300 \text{ €} = 45.000 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: $45.000 \text{ €} - 10\% = 40.500 \text{ €}$

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $40.500/3 = \underline{\underline{13.500 \text{ Euro}}}$



LOTTO H

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 175 € a 260 € al mq di superficie commerciale. Per la stima dell'immobile in oggetto, per il grado di conservazione e finiture, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 150 €.

Superficie commerciale: 105 m²

Il valore di stima ammonta a $105 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} = 15.750 \text{ €}$

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi: $15.750 \text{ €} - 10\% = 14.175 \text{ €}$

Al predetto importo si detraggono i costi per la demolizione dell'ampliamento abusivo considerato meno oneroso di una sanatoria amministrativa, e che ammontano a Euro 2.000: $14.175 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = 12.175 \text{ Euro}$

La quota pignorata è pari ad un quindicesimo quindi il valore sarà $12.175/15 = \underline{\underline{811.67 \text{ Euro}}}$



LOTTO I

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 2,20 € a 2,60 € al mq di superficie. Per la stima degli immobili in oggetto, per il grado di conservazione, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 2,40 €.

Superficie commerciale: 9470 m²

Il valore di stima ammonta a $9470 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €} = 22.728 \text{ €}$



La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $22.728/3 = \underline{7576 \text{ Euro}}$

Il rudere ha il valore del terreno(560 mq) detratto il valore della demolizione maggiore al valore del terreno stesso, dunque antieconomico.

LOTTO L

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 2,20 € a 2,60 € al mq di superficie. Per la stima degli immobili in oggetto, per il grado di conservazione, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 2,40 €.

Superficie commerciale: 7524 m²

Il valore di stima ammonta a $7524 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €} = 18.057,60 \text{ €}$

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $18.057,6/3 = \underline{6.019,20 \text{ Euro}}$

LOTTO M

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti da 2,20 € a 2,60 € al mq di superficie. Per la stima degli immobili in oggetto, per il grado di conservazione, il CTU ritiene congruo utilizzare il costo unitario pari a 2,40 €.

Superficie commerciale: 3040 m²

Il valore di stima ammonta a $3040 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €} = 7.296 \text{ €}$

La quota pignorata è pari ad un terzo quindi il valore sarà $7.296/3 = \underline{2.432 \text{ Euro}}$

AI fini della vendita è bene precisare che tutti gli immobili provengono da eredità o anticipazioni di eredità e dunque non soggette a IVA.

Tutti i beni sono stati trattati come lotti singoli per semplicità nella scelta della successiva vendita e con le seguenti precisazioni: su 11 beni immobili solamente di 1 il debitore ne è il proprietario al 100%; di 1 ne è proprietario al 6,67%, e di 9 ne è il proprietario al 33,33 %. Per quanto sopra si segnalano gli immobili comodamente divisibili per l'assegnazione alle rispettive parti e la vendita della restante parte per la quota intera del 100%: gli immobili D-E-F-G sono rispettivamente il garage (D) e gli appartamenti (E-F-G) che dallo stesso permesso di costruire (Allegato 6) è esplicitata la proprietà in capo ai tre (di _____), ovvero il piano primo della Sig. _____ (di _____)

fatti è stato ristrutturato e occupato dal figlio), il piano secondo del Sig. (di fatti è stato ristrutturato e occupato dal figlio) e il terzo piano del debitore Sig.

Per quanto sopra si evidenzia che il fabbricato composto dagli immobili D-E-F-G è comodamente divisibile in tre appartamenti con quota parte del garage e di cui l'appartamento al terzo piano e allo stato rustico appartiene al debitore Sig. (

dunque il lotto dovrebbe essere formato dall'immobile D (in quota di 1/3) insieme all'immobile G (in quota 100%, dopo l'assegnazione alle altre parti degli immobili E-F).

Per quanto riguarda gli immobili ai punti I-L-M potrebbero essere divisi tra i germani Caci in tre parti con conguaglio in danaro per evitare frazionamenti costosi per pochi metri quadrati di differenza; nella fattispecie: l'immobile L potrebbe essere assegnato al Sig. poiché condotto dal figlio di questi, Sig. presente durante

il sopralluogo, e visto che il totale dei terreni consta di 20.034 mq e 1/3 corrisponde a 6.678 mq ciascuno, allora il Sig. otterrebbe 846 mq in più di terreno che potrebbe ripagare con Euro 2.030,4 a titolo di conguaglio. L'immobile M e I (particella 484), per un totale di 6.560 mq potrebbero essere assegnati alla Sig. (insieme alla cifra di Euro 307,2 a titolo di conguaglio per compensare la mancanza di 128 mq di terreno. Il restante immobile I (particella 485) potrebbe essere assegnata al debitore Sig. per la vendita al 100 % della quota.



Tutto l'arredamento dell'appartamento personale del debitore non è stato inventariato e catalogato per scarso valore di mercato, il valore può essere riassunto per ambiente:

Cucina: cucina angolare completa di tavolo, sedie ed elettrodomestici Euro 3.000

Sala: tavolo con sedie, vetrina e madia Euro 3.000

Camera da letto: letto matrimoniale, due comodini, un comò e armadio Euro 4.000

Cameretta: armadio a ponte con due letti singoli Euro 800.



Gela lì, 24 Febbraio 2026

Il C.T.U.
ing. di Benedetto Fortunato Ivan

