

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

GELA

OGGETTO: Causa Civile N° 8/2011 – R.G. Esecuzione Immobiliare del Tribunale di

Gela.

promossa da BCC Gestione Crediti rappresentato e difeso dall'Avv.to

CONTRO

(convenuto) & C.

*** * * * ***

RELAZIONE DI PERIZIA

Nella Causa Civile in oggetto la S.V. Ill.ma Dott. Vincenzo DI BLASI Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza notificatami da parte del personale addetto dello stesso Tribunale in data 29/11/2012 a mezzo fax, ha disposto la nomina di me sottoscritto Geom. GALLENTI Salvatore Maurizio, domiciliato in Gela e ufficio nella via M. Polo n.90 ed iscritto all'Albo dei Geometri di Caltanissetta al n.1246, come Consulente Tecnico Unico. Accettato l'onorevole incarico, nell'udienza del 31/01/2013 prestavo il giuramento di rito nelle mani dello stesso G.E.

In detta udienza l'incarico conferitomi veniva precisato in vari quesiti che per comodità di lettura, vengono esplicitati singolarmente con la relativa risposta nel corso della seguente relazione.

PREMESSA

Dopo un attento ed approfondito esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa è stato accertato:

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

Che [REDACTED] è comproprietario di immobili giuste successioni:

Per la quota indivisa di 3/48 di:

- 1)- **Appezamento di terreno** sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10 censito in catasto al foglio di mappa 111, particella 93;
- 2)- **Appezamenti di terreno** sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21;

Per la quota indivisa di 6/336

- 3) **Due piccoli vani terrani** con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26, in catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1;

[REDACTED] sono comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno del seguente bene immobile:

- 4) **Appartamento a piano secondo** sito in Gela, via Palazzi n. 100, composto di sette vani, censito in catasto al foglio di mappa 179 particella 254 sub.5 (IMMOBILE NON INSERITO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 25/01/2011).

[REDACTED] è proprietaria di immobile:

Per la quota di 1/1 di:

- 5) **Appartamento a piano secondo** sito in Gela nella via Seneca n.3, composto da sei vani, censito in catasto al foglio 179, particella 9 sub. 5.

Tutto ciò premesso,

Il signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. DI BLASI Vincenzo, aveva nominato precedentemente il CTU Geom. Giuseppa VASTA e successivamente rimosso in quanto la relazione non è stata esauriente per i quesiti affidategli ed in particolare:

- Non ha accertato la provenienza e la titolarità attuale dei beni pignorati, nonchè le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio;
- Non ha accertato la regolarità edilizia dei cespiti;

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

- Che la relazione prodotta non appare idonea alla valutazione dei beni pignorati e che allo stato non può essere disposta la vendita.

Preso atto di ciò a seguito del conferimento dell'incarico di stima sottoscritto il 31 gennaio 2013, lo scrivente prendeva spunto dalla precedente stima e completava la stessa delle parti carenti rivedendo il tutto ed in particolare della mancata produzione documentale, così come reclamato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliari. Evitando di entrare negli appartamenti oggetto del pignoramento, ma eseguendo un'ispezione dei luoghi esterni, raggiungevo le località dove sono ubicati i terreni eseguendo una serie di foto, la ricerca documentale e quanto altro al fine di espletare il presente incarico.

Iniziamo i rilievi negli appezzamenti di terreno in data 19 marzo 2013 per poi proseguire sui fabbricati inseriti nell'atto di pignoramento del 25 gennaio 2011 ad esclusione del bene immobile descritto al punto 4 (non inserito nell'atto di pignoramento del 25 gennaio 2011), annotavo la descrizione su foglio separato dei luoghi annotando lo status quo, ed eseguivo una serie di foto che saranno allegate alla presente relazione.

Per comodità di lettura ho suddiviso la presente relazione in diciassette parti, tanto quanto sono i quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

PARTE PRIMA

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:

1)- **Appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza**, esteso ha.

1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93 e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/01/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a ovest lungo la strada provinciale

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Gela Butera SP.8 al km.25+200.

ASTE
GIUDIZIARIE

Raggiungendo il km.25+200 della SP.8 si incrocia sul lato sx (ovest) la stradella a servizio dei terreni denominata **Cocuzza**, si entra e la si percorre per mt. 150 fino ad incrociare una nuova stradella denominata **Casuzza**.

Svoltando a sx la si percorre per altre mt.200 fino ad arrivare sulla particella 93 che per 40 mt costeggia tale stradella **Casuzza** il tutto come meglio rappresentato nello stralcio catastale allegato alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

Giunti sulla particella troviamo un terreno incolto infestato da erbacce circondato da altri

ASTE
GIUDIZIARIE

terreni coltivati a frumento e sul lato est oltre il bordo della stradella **Casuzza** insiste una

recinzione dove all'interno insiste un'attività di rimessaggio barche denominata **OMNIA**

BARCHE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tale terreno particella 93 confina

- a est con la stradella **Casuzza** e a seguire con il centro rimessaggio **OMNIA**

ASTE
GIUDIZIARIE

- a nord con il terreno identificato con la particella 92 Eredi di **OMNIA**

ASTE
GIUDIZIARIE

- a sud con il terreno identificato con la particella 94 **OMNIA**

con sede in Gela

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



2)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,**

esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21 e per quanto sia la

sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a est lungo la strada

Statale SS 117 bis Gela Catania al km.88+000 di fronte all'attuale opificio capannone di ZARBO teloni.

Raggiungendo il km.88+000 della S.S. 117 bis si incrocia sul lato dx (est) la strada provinciale S.P. 192 a servizio dei terreni della contrada Albani Collurella, si entra e la si percorre per mt. 400 fino ad incrociare una nuova stradella sul lato dx prima del ponte sul fiume Gela denominata **Fiaccavento**.

Svoltando a dx la si percorre per altre mt.40 fino ad arrivare sulla particella 20 a dx e 21 a sx che costeggia il fiume Gela il tutto come meglio rappresentato nello stralcio

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it





3)- due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in

Gela Via Timoleone n. 44 ex n. 26 angolo via Zara, in catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1, e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona A1-2 confinante a

- est con la via Timoleone;
- sud con la via Zara;



- ovest con l'immobile di proprietà [REDACTED])
[REDACTED] notificato con la particella 584.



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



catasto al foglio di mappa 179, particella 9 sub. 5, civile abitazione, confinante a

- nord con la via Seneca;

- a est con

- a ovest con la

part.237

Data: 27/03/2013 - n. T293701 - Richiedente: GLLSVT68E24Z6140

Dichiarazione protocollata n. CL0137825 del 05/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Via Seneca

civ. 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 179
Particella: 9
Subalterno: 5

Compilata da:

Attardi Emanuele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Caltanissetta

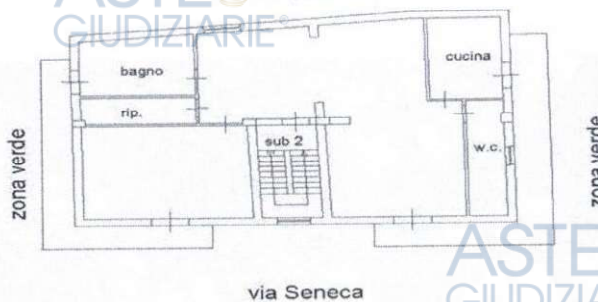
N. 1247

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta secondo piano H = m 2,80

F.M. 179 part. 8



via Seneca

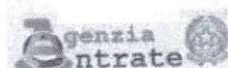
Cat. Fabbricati - Situazione al 27/03/2013 - Comune di Gela (CA) - Foglio 179 - Particella 9 - Subalterno 5 - VIA SENECA n. 3 piano 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2013 - n. T293701 - Richiedente: GLLSVT68E24Z6140

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2013 - Ora: 12.13.26

Fine

Visura n.: T120178 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2013

Dati della richiesta		Comune di GELA (Codice_D960) Provincia di CALTANISSETTA																		
Catasto Fabbricati		Foglio: 179 Particella: 9 Sub: 5																		
Unità immobiliare																				
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA								
	Fazione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza											
1	Urbana	179	9	5	Casa. Zona		A3	3	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2012 n. 3489 1/2012 in art. del 29/03/2012 (particella n. C.L0031144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO								
Indirizzo		VIA SIBURCA n. 3 piano: 2.																		
Annotazioni		Classamento a matrici stabili (D.M. 701/64)																		
INTESTATO																				
<table border="1"> <tr> <th>DATI ANAGRAFICI</th> <th>EDIFICI E IMPIANTI</th> <th>DIVISILE E CONFESSIONALI</th> </tr> <tr> <td colspan="3"> N. IDENTIFICATIVO: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> UNITA' IMMOBILIARE: 1 VISURA TELEMATICA: </td> </tr> </table>												DATI ANAGRAFICI	EDIFICI E IMPIANTI	DIVISILE E CONFESSIONALI	N. IDENTIFICATIVO: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]			UNITA' IMMOBILIARE: 1 VISURA TELEMATICA:		
DATI ANAGRAFICI	EDIFICI E IMPIANTI	DIVISILE E CONFESSIONALI																		
N. IDENTIFICATIVO: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]																				
UNITA' IMMOBILIARE: 1 VISURA TELEMATICA:																				

*Codice Fiscale Validato in Agenzia Entrate

Tali dati rilevati in sede di sopralluogo oltre a quelli prodotti dai certificati sono conformi ai documenti presenti nella esecuzione immobiliare per i beni immobili descritti ai (punti 2,3,4), mentre nell'atto di pignoramento risulta erroneamente indicata la superficie dell'immobile di cui al punto 1 are 1,29 al posto di ha.1.29.10.

Fuori dalla presente esecuzione insiste l'appartamento di via Palazzi censito in catasto al foglio di mappa 179 particella 254 sub 5 di [REDACTED]

Vedere allegati a seguire i beni immobili di proprietà [REDACTED] con le relative visure ipotecarie contro (atti esecutivi cautelari verbali di pignoramento immobili).



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE SECONDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

_____ coniugato con

_____ sono in regime di **Comunione legale dei**

Beni, giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con il quale il giorno 23/06/1991 hanno contratto matrimonio in Gela **con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto dagli sposi che hanno scelto il regime della comunione legale dei beni**, come meglio evidenziato nel certificato estratto per riassunto rilasciato dal Comune di Gela il 05-02-2013 effettuata dallo scrivente C.T.U precedentemente inserito nella premessa;

- _____

Comproprietario per la quota di 3/48 dei seguenti beni:

1)-. appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93, **bene oggetto di pignoramento;**



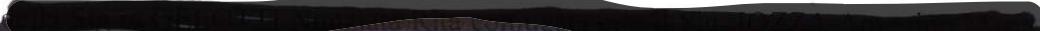
2)-. Appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 11.10, in catasto al foglio di mappa 119, particella 20, **bene oggetto di pignoramento;**



3)- Appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 2.40, in catasto al foglio di mappa 119, particella 21, **bene oggetto di pignoramento;**

Comproprietario per la quota indivisa di 6/336 di due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26, in catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1 **bene oggetto di pignoramento;**

Comproprietario con la moglie: per la quota $\frac{1}{2}$ ciascuno di un appartamento sito in Gela, via Palazzi n. 100, composto di sette vani catastali a piano secondo, in catasto al foglio di mappa 179, particella 254 sub. 5 **bene non oggetto di pignoramento;**

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

 di un appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani a piano secondo, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5 **bene oggetto di pignoramento** (di proprietà bene personale 

 in regime di **Comunione legale dei Beni**, giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con il quale il giorno 23/06/1991 hanno contratto matrimonio in Gela **con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto dagli sposi che hanno scelto il regime della comunione legale dei beni**.



















Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it





PARTE TERZA

C) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 25 gennaio 2011, repertorio n. 74/2011, trascritto a Caltanissetta il 24 febbraio 2011 ai numeri 2414/1989;

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gela; P. IVA 00649880481;

I beni oggetto di pignoramento sono, [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti come segue:

[REDACTED]

Immobili: 1)- appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5;

provenienza: atto di donazione ai rogiti Notaio Patti Concetta di Gela del 31 gennaio 2002, repertorio n. 9895, trascritto a Caltanissetta il 22 febbraio 2002 ai numeri 1648/1459, da

potere di [REDACTED]

al signor [REDACTED] che sottodescritto era pervenuto per averlo realizzato su

terreno ricevuto in donazione con atto ai rogiti Notaio Maurizio Allegra di Gela dell'11

gennaio 1966, registrato a Gela il 24 gennaio 1966 al n. 126, trascritto a Caltanissetta il 31

gennaio 1966 ai numeri 1635/1496 e successiva divisione giudiziaria della Pretura di Gela

del

19 febbraio 1993, repertorio n. 36, trascritta a Caltanissetta il 14 aprile 2000 ai numeri

3637/2982.

2)-. Quota indivisa di 3/48 di un appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cocuzza, esteso ha. 1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93;

provenienza: successione legittima in morte [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 180 del volume 148 Ufficio Registro Gela, trascritta a Caltanissetta il 2 novembre 1987 ai numeri 12045/9977;

3)-. Quota indivisa di 3/48 di un Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21;

provenienza: successione legittima in morte del [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 180 del volume 148 Ufficio Registro Gela, trascritta a Caltanissetta il 2 novembre 1987 ai numeri 12045/9977;

4)- quota indivisa di 60/3360 di due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26, in catasto al foglio 189, particella

461 sub. 1;

provenienza: successione legittima in morte della [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 420 del volume 153 Ufficio Registro Gela, trascritta a Caltanissetta il 18 giugno 1990 ai numeri 7160/6087;

Il ventennio in esame dalla data del pignoramento 25 gennaio 2011, alle date del:

- periodo esaminato fino al 24 gennaio 1966 per l'immobile di cui al punto 1;
- periodo esaminato fino al 2 novembre 1987 per l'immobile di cui ai punti 2 e 3;
- periodo esaminato fino al 18 giugno 1990 per l'immobile di cui al punto 4,

viene ampiamente esaminato visto i titoli di proprietà (successione allegate)

alla parte seconda (vedere beni avuti per successione).

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

A FAVORE

provenienza: atto di donazione ai rogiti Notaio Patti Concetta di Gela del 31 gennaio 2002, repertorio n. 9895, trascritto a Caltanissetta il 22 febbraio 2002 ai numeri 1648/1459, da potere di [redacted] al signor [redacted] il bene sottodescritto era pervenuto per averlo realizzato su terreno ricevuto in donazione con atto ai rogiti Notaio Maurizio Allegra di Gela dell'11 gennaio 1966, registrato a Gela il 24 gennaio 1966 al n. 126, trascritto a Caltanissetta il 31 gennaio 1966 ai numeri 1635/1496 e successiva divisione giudiziaria della Pretura di Gela del 19 febbraio 1993, repertorio n. 36, trascritta a Caltanissetta il 14 aprile 2000 ai numeri 3637/2982.

immobile:- appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani a piano secondo, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5.

Il ventennio di [redacted] parte non meccanizzata agli atti in conservatoria RR.II. viene sviluppata sul cartaceo di cui si allega nota a favore, mentre la restante parte meccanizzata vedere nota sentenza di divisione.

D) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti della presente esecuzione immobiliare, **riguardante gli immobili pignorati risulta completa nel ventennio.**

PARTE QUINTA

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;

Dall'esame della documentazione e dai sopralluoghi effettuati i beni pignorati **risultano regolarmente accatastati** e più precisamente:

1)-appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5;



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2013

Data: 28/03/2013 - Ora: 12.13.26 Fine
Visura n.: T120178 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GELA (Codice: D960)									
Catasto Fabbricati		Provincia di CALANISSETTA									
		Foglio: 179 Particella: 9 Sub: 5									
Unità immobiliare											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Fusione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cate.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	179	9	5			A3	3	5,5 vani	Euro 326,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 1963/2012 n. 3489 17/01/12 in atti dal 19/03/2012 (protocollo n. CL0931144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA SENECA n.3 piano: 2		Civiltà: a							
Annotazioni		Civiltà: a mod. urbani (D.M. 70154)									
INTESTATO											
[REDAZIONE]											
Dati derivanti da				INTERVENTO DI T.F. E T. (Catasto) n. 1479 12/02/12 in atti dal 28/03/2012 (protocollo n. 2007) n. 2007/2012 (Protocollo n. CL0931144) Sub. GELA 1479/12/12							
Unità immobiliare: 1				Tribute locali: Euro 0,90							
Visura telematica											

2)- un appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10,

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

2007, repertorio n. 24424/2007, iscritta a Caltanissetta il 24 dicembre 2007 ai numeri 20360/4363 per un montante ipotecario di euro 7.097,14

A FAVORE SERIT. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in
Caltanissetta;

Titolo: ipoteca legale di euro 1.345,30 ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 del 27 novembre

2008, repertorio n. 44623/2008, iscritta a Caltanissetta il 9 gennaio 2009 ai numeri

176/44 per un montante ipotecario di euro 2.690,60

ASTE
GIUDIZIARIE®

A FAVORE SERIT. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in
Caltanissetta;

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 25 gennaio

2011, repertorio n. 74/2011, trascritto a Caltanissetta il 24 febbraio 2011 ai numeri

2414/1989 (Vedere allegato inserito nella parte prima);

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gela;

Immobile: quota indivisa di 6/336 di due piccoli vani terrani con soprastante area

libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26, in
catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 del 25 novembre 2005, repertorio n.

1926/2005 iscritta a Caltanissetta il 21 dicembre 2005 ai numeri 20710/6326 di euro

4.294, 37 con un montante ipotecario di euro 8.588,74

A FAVORE MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI con sede in

Caltanissetta;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 25 gennaio

2011, repertorio n. 74/2011, trascritto a Caltanissetta il 24 febbraio 2011 ai numeri

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2414/1989 (Vedere allegato inserito nella parte prima);

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gela;

Immobile appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha.1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93;

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 25 gennaio

2011, repertorio n. 74/2011, trascritto a Caltanissetta il 24 febbraio 2011 ai numeri



2414/1989 (Vedere allegato inserito nella parte prima);

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gela;

Immobile appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21;

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 25 gennaio

2011, repertorio n. 74/2011, trascritto a Caltanissetta il 24 febbraio 2011 ai numeri

2414/1989 (Vedere allegato inserito nella parte prima);



A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gela;

Vedere ispezioni ipotecarie:



VIA SENECA:



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



G) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione**

urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale
vigente.

Da visione effettuata al Comune di Gela presso il Settore Edilizia e Urbanistica, ufficio
rilascio certificati di destinazione urbanistica, ho potuto verificare se sono sopravvenute
nuove disposizione in merito e lo stesso Geometra mi dichiarava le seguenti destinazione
d'uso dei singoli immobili:

- 1) Appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani, censito
nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5;

DESTINAZIONE D'USO CIVILE ABITAZIONE

- 2) Quota indivisa di 3/48 di un appezzamento di terreno sito in territorio di
Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10, in catasto al foglio di mappa
111 particella 93;

DESTINAZIONE D'USO VERDE AGRICOLO ZONA "E" DI P.R.G.

- 3) Quota indivisa di 3/48 di un Appezzamento di terreno sito in territorio di
Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di
mappa 119 particelle 20 e 21;

DESTINAZIONE D'USO VERDE AGRICOLO ZONA "E" DI P.R.G.

- 4) Quota indivisa di 60/3360 di due piccoli vani terrani con soprastante area
libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26, in
catasto al foglio 189 particella 461 sub. 1;

DESTINAZIONE D'USO CIVILE GARAGE, MAGAZZINO

PARTE OTTAVA

H) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

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;

Dal sopralluogo sui terreni

- 1) Terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111 particella 93 **non esiste nessun fabbricato e/o manufatto;**
- 2) Terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119 particelle 20 e 21; dell'esecutato **[REDACTED] nessun fabbricato e/o manufatto.**

Dal sopralluogo sui fabbricati e visione della documentazione all'ufficio urbanistica del Comune di Gela è emerso quanto segue per:

- 3) Appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5; **Appartamento realizzato** nel 1970 in assenza di concessione edilizia per il quale la signora successivamente ha presentato domanda di condono edilizio prot. n. 27081 del 31/03/1987 presentata **[REDACTED]** **[REDACTED]** pagando regolarmente l'oblazione autodeterminata, presentato regolare progetto con tutti gli allegati di cui si allega copia, a completamento rimane da eseguire il:
Saldo oblazione pari a €. 3000, oneri concessori solo gli oneri di urbanizzazione €.500, integrazione di altra documentazione riguardante

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



alcune dichiarazioni di poca entità economica pari a €200, ritiro della concessione edilizia e trascrizione alla conservatoria immobiliare e oneri comunali marche da bollo etc per la somma di € 500 per un totale di €4.200.

A seguire:

Domanda di condono edilizio prot. n. 27081 del 31/03/1987, Perizia giurata, stralcio di zonizzazione, stralcio di piano PP.B 1-2, aerofotogrammetria, stralcio catale, piantina appartamento piano secondo, prospetti nord, sud, est, ovest e sezione, tutti gli elaborati sono stati trasmessi già al Comune di Gela dal lontano 2000 e a tutt'oggi per mancanza di piccole dichiarazioni sostitutive non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 4) Due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26 oggi 44, in catasto al foglio 189 particella 461 sub. 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile realizzato in epoca antecedente ai primi anni del 1900 della quale non risulta nessun progetto al comune neanche via telematica la piantina catastale in formato pdf, all'ufficio tecnico erariale di Caltanissetta ci dovrebbe essere in formato cartaceo la piantina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE NONA

- 1) 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 rispettivi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal sopralluogo sui terreni in

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha. 1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111 particella 93;
- 2) Territorio di Gela, contrada Albani di Collurella, esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119 particelle 20 e 21;

non esiste nessun coltura in atto e dimostrano data l'alta presenza di piante infestanti il più totale abbandono.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal sopralluogo sui fabbricati è emerso quanto segue per:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 3) Appartamento sito in Gela Via Seneca n. 3, composto di sei vani, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 179 particella 9 sub. 5;

Appartamento abitato [REDACTED]

- 4) Due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 26 oggi 44, in catasto al foglio 189 particella 461 sub. 1;

Immobile in atto sembra al più totale abbandono vedere repertorio fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE DECIMA

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 consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Quota di 3/48 di proprietà di un

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza**, esteso ha.

1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93 e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del

18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a ovest lungo la strada provinciale Gela

Butera SP.8 al km.25+200.

Raggiungendo il km.25+200 della SP.8 si incrocia sul lato sx (ovest) la stradella a

ASTE
GIUDIZIARIE®

servizio dei terreni denominata **Cocuzza**, si entra e la si percorre per mt. 150 fino ad incrociare una nuova stradella denominata **Casuzza**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Svoltando a sx la si percorre per altre mt.200 fino ad arrivare sulla particella 93 che per 40 mt costeggia tale stradella **Casuzza** il tutto come meglio rappresentato nello stralcio catastale allegato alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giunti sulla particella troviamo un terreno incolto infestato da erbacce circondato da altri terreni coltivati a frumento e sul lato est oltre il bordo della stradella **Casuzza**

ASTE
GIUDIZIARIE®

insiste una recinzione dove all'interno insiste un'attività di rimessaggio barche

ASTE
GIUDIZIARIE®

denominata [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale terreno particella 93 confina

- a est con la stradella **Casuzza** e a seguire con il centro rimessaggio barche [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a nord con il terreno identificato con la particella 92 di proprietà di eredi

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

- a sud con il terreno identificato con la particella 94 di proprietà di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE® C. s.n.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,**

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 23

ASTE
GIUDIZIARIE

esteso arc 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21 e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con

D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a est lungo la strada

Statale SS 117 bis Gela Catania al km.88+000 di fronte all'attuale opificio capannone di

ZARBO teloni.

Raggiungendo il km.88+000 della S.S. 117 bis si incrocia sul lato dx (est) la strada

provinciale S.P. 192 a servizio dei terreni della contrada Albani Collurella, si entra e la si

percorre per mt. 400 fino ad incrociare una nuova stradella sul lato dx prima del ponte sul fiume Gela denominata stradella **Fiaccavento**.

Svoltando a dx la si percorre per altre mt.40 fino ad arrivare sulla particella 20 a dx e 21 a

sx che costeggia il fiume Gela il tutto come meglio rappresentato nello stralcio

catastale allegato alla presente relazione.

Giunti sulla particella troviamo un terreno incolto infestato da erbacce, circondato da altri

terreni coltivati a vigneto e seminativo.

Tale terreno particella 20 e la 21 confinano a sud con [REDACTED] a nord

Quota di 6/336 di proprietà di

3)- due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in

Gela Via Timoleone n. 44 ex n. 26 angolo via Zara, in catasto al foglio 189, particella 461

sub. 1, e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore

Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona A1-2 confinante a

- est con la via Timoleone;

- sud con la via Zara;

- ovest con l'immobile [REDACTED] identificato con la

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE GIUDIZIARIE

particella 584.

ASTE GIUDIZIARIE

Quota di 1/1 di proprietà di

4) Appartamento sito in Gela, via Seneca n. 3, composto da cinque vani a piano secondo, in catasto al foglio di mappa 179, particella 9 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al progetto presentato al comune di Gela per il condono edilizio di cui l'appartamento ha ai fini del titolo edilizio, confinante a

-a nord con la via Seneca;

-a est con [redacted] part. 133;

-a ovest con [redacted] part. 327;

zona Caposoprano, la prima strada parallela alla via Palazzi lato nord, di fronte all'incrocio della via Parioli, altamente centrale per i servizi pubblici, edifici, banche, posta e scuole di ogni grado e genere a pochi passi.

PARTE UNDICESIMA

K) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

Facendo riferimento ai prezzi di mercato di terreni simili, che nel recente passato sono stati oggetto di compravendita, tenendo conto della consistenza, destinazione, dello stato, della posizione locale e raggiungibilità e tenuto conto di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, da verifiche di compravendite avvenute nella zona ritengo prudenzialmente attribuire un valore commerciale come segue:

1)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza**, esteso ha.

1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93 e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE

18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a ovest lungo la strada provinciale
Gela

Butera SP.8 al km.25+200 entrando percorrendo per 350 metri si giunge sul terreno di
cui l'esecutato è proprietario per la quota di 3/48.

Valore commerciale € 3.000/tumolo = mq.2143

Valore totale € 3.000/tumolo x 6 = € 18.000

Valore di pertinenza dell'esecutato 3/48 (€ 18.000 x 3/48) = € 1.125

ASTE
GIUDIZIARIE

2)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,**
esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21 e per quanto sia la

sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con

D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a est lungo la strada

Statale SS 117 bis Gela Catania al km.88+000 di fronte all'attuale opificio capannone di
ZARBO teloni si entra a dx per la S.P. 192 per mt. 400 e si svolta incrociando la

stradella **Fiaccavento** per altre mt.40 si giunge sul terreno di cui l'esecutato è
proprietario

per la quota di 3/48.

Valore commerciale € 5.000/tumolo = mq.2143

Valore a corpo € 4.000

Valore di pertinenza dell'esecutato 3/48 (€ 4.000 x 3/48) = € 250

3)- due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti
in

Gela Via Timoleone n. 44 ex n. 26 angolo via Zara, in catasto al foglio 189, particella 461

sub. 1, e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore

Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona A1-2 confinante a

- est con la via Timoleone;

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it

e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE 26

ASTE GIUDIZIARIE

- sud con la via Zara;

ASTE GIUDIZIARIE

- ovest con l'immobile [redacted] indenticato con la
particella 584 di cui

l'esecutato e proprietario per la quota di 6/336

Valore commerciale € 500/mq x mq.87 = mq.43.500

Valore di pertinenza dell'esecutato di 6/336 (€ 43.500 x 60/3360) = € 776.80

Quota di 1/1 di proprietà di un

ASTE GIUDIZIARIE

4) Appartamento sito in Gela, via Seneca n. 3, composto da cinque vani a piano secondo, in
catasto al foglio di mappa 179, particella 9 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al

progetto presentato al comune di Gela per il condono edilizio di cui l'appartamento ha ai
fini del titolo edilizio, confinante a

- a nord con la via Seneca;

- a est [redacted] part.133;

- a ovest con [redacted] part.327;

Zona Caposoprano altamente centrale per i servizi pubblici, edifi, banche, posta e scuole di
ogni grado e genere a pochi passi.

Valore commerciale € 1200/metro quadrato calpestabile

Superficie utile metri quadrati 98,38 x € 1200/mq = € 118.056 ed in c.t. 120.000

Valore di pertinenza dell'esecutato € 120.000 (CENTOVENTIMILAEURO/00)

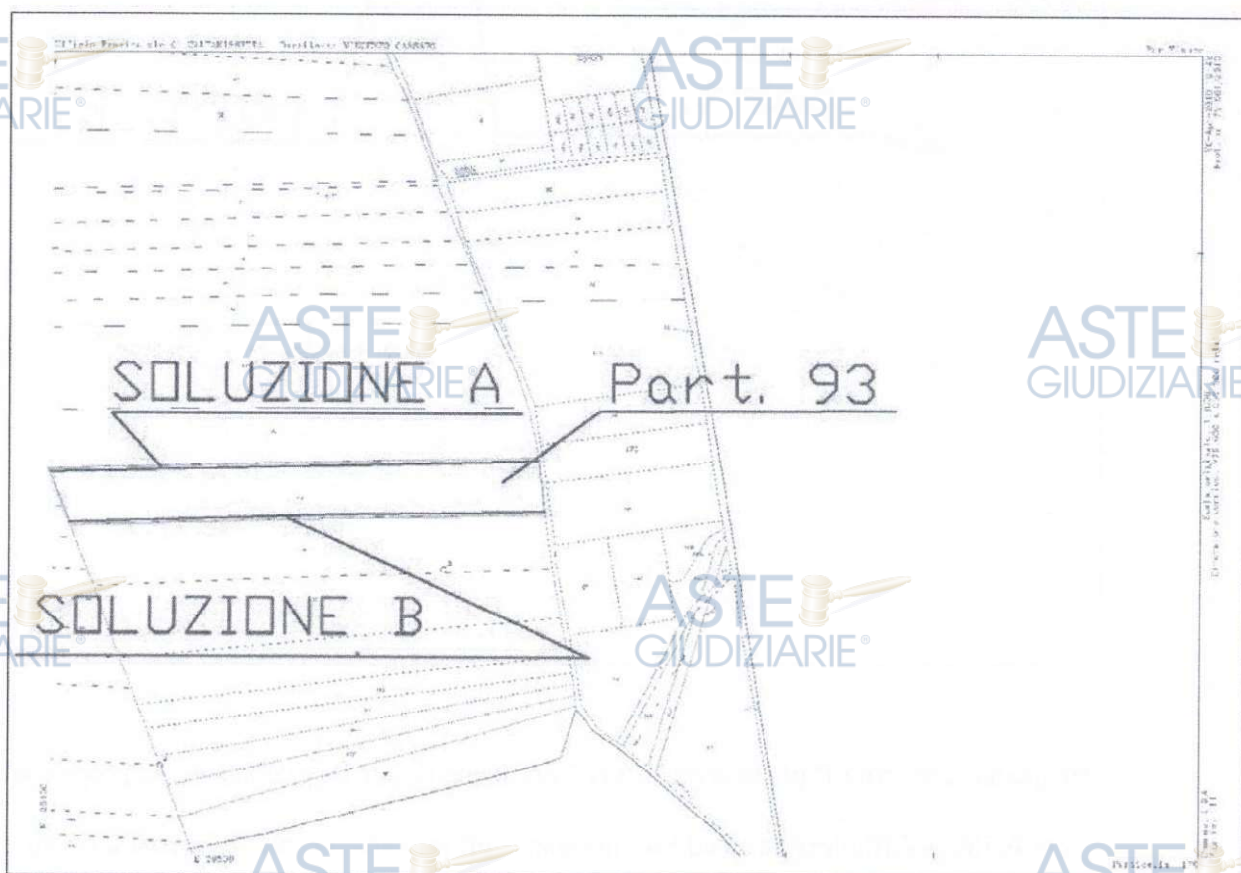
PARTE DODICESIMA

L) indichi l'opportunità di 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:

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

Trattandosi di appezzamenti di terreno, sito in agro di Gela (CL), di cui l'esecutato è proprietario per quota è preferibile suddividere le vendite con proposta di frazionare la quota dell'esecutato in ragione della sua quota al fine di proporre la vendita che potrà suscitare interesse solo ed esclusivamente ai confinanti, i comproprietari difficilmente susciterebbero interesse.

Terreno censito in catasto al foglio di mappa 111 particella 93



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

Per l'appartamento del piano secondo sito in via Seneca a Gela la vendita va proposta come singolo lotto di vendita di cui l'esecutato è proprietario in ragione di 1/1.

PARTE TREDICESIMA

M) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:

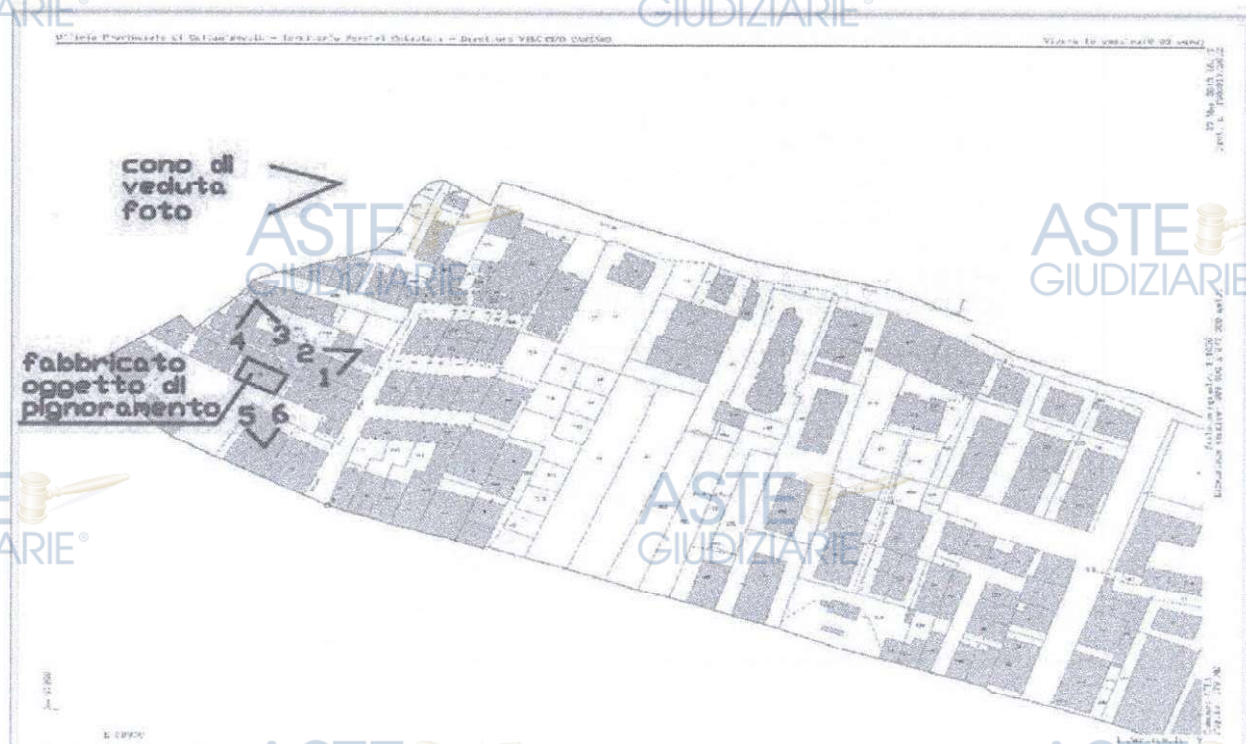
- 1) **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,** esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21;



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE QUATTORDICESIMA

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 risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura:

Trattasi di immobili di cui l'esecutato è:

Comproprietario per 3/48

1)- **Appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, esteso ha.**

1.29.10, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93.

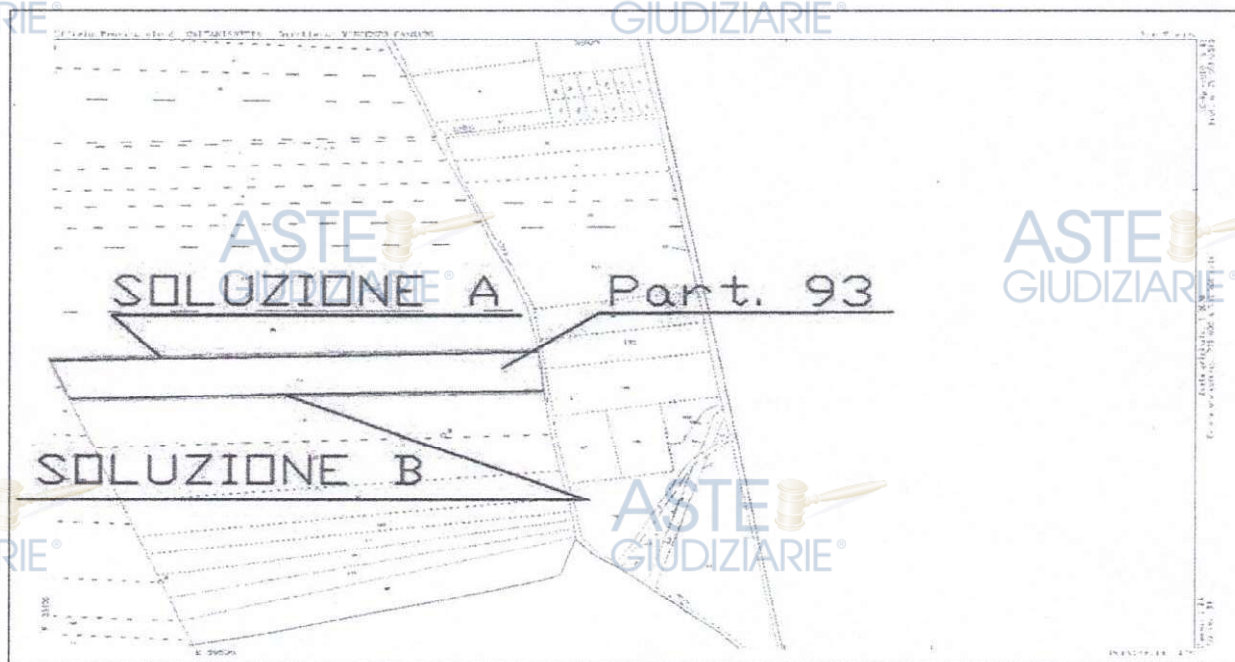
Superficie di terreno d'appartenenza $3/48 \times 1.29.10 = \text{mq. } 806,75$

Valore di pertinenza dell'esecutato $3/48$ (€ 18.000 x $3/48$) = € 1.125

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,**

esteso are 13.50, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 e 21 di cui l'esecutato è

proprietario per la quota di 3/48.

Superficie di terreno d'appartenenza $\frac{3}{48} \times 13.50 = \text{mq. } 84,37$

Valore di pertinenza dell'esecutato $\frac{3}{48}$ ($\text{€}4.000 \times \frac{3}{48}$) = €. 250

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

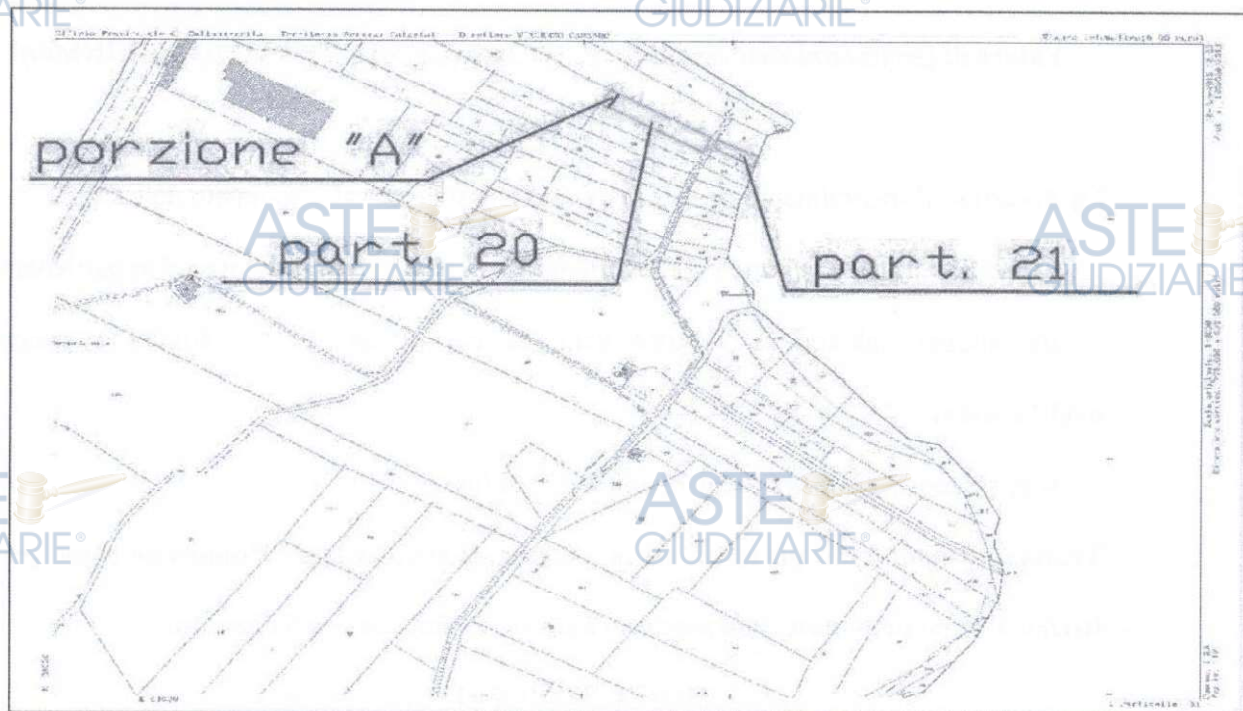
Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail - maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietario per 6/336

ASTE
GIUDIZIARIE®

3)- due piccoli vani terrani con soprastante area libera e annesso scantinato ed accessori, siti in

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gela Via Timoleone n. 44 ex n. 26 angolo via Zara, in catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1, di cui l'esecutato e proprietario per la quota di 6/336

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore commerciale € .500/mq.x mq.87 = mq.43.500

Valore di pertinenza dell'esecutato di 6/336 (€ .43.500 x 60/3360) = € . 776.80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Appartamento sito in Gela, via Seneca n. 3, composto da cinque vani a piano secondo, in catasto al foglio di mappa 179, particella 9 sub. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore commerciale € .1200/metro quadrato calpestabile

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie utile metri quadrati 98,38 x €.1200/mq = €. 118.056 ed in c.t. 120.000

Valore di pertinenza dell'esecutato €. 120.000 (CENTOVENTIMILAEURO/00)

PARTE QUINDICESIMA

O) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni,

o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso:

Trattasi di beni avuti gli esecutati in ragione di successione e donazione come persone fisiche a titolo personale, non soggetto a I.V.A. ai fini del trasferimento.

PARTE SEDICESIMA

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti con la documentazione prodotta agli atti di causa ad eccezione della superficie descritta al bene di cui al punto 1 di cui la superficie del terreno censito in catasto al foglio di mappa 111 particella 93 è di ha. 1.29.10 al posto di ha are ca 1,29.

PARTE DICIASSETTESIMA

Q) accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo

energetico indicandone la classe di riferimento:

Appartamento in via Seneca a piano secondo

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)

Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geonec.it

e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

Trattasi di fabbricato realizzato antecedente all'entrata in vigore del D. Lgs 19-08-2005 n.192.

Visti gli atti depositati al Comune di Gela riguardante la sanatoria in corso domanda di condono edilizio prot. n. 27081 del 31-03-1987 [REDACTED] la quale non riporta nessuna classe di riferimento energetico, l'immobile risulta privo della certificazione energetica, si ritiene, a vantaggio della sicurezza **dell'immobile di classificare l'immobile alla classe energetica "G".**

A decisione del sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dovrà essere decisa la vendita e/o per:

- I terreni la porzione A o per la porzione B trattandosi di quota indivisa e indistinta di appartenenza all'esecutato;
- Per l'immobile a piano terra di via Timoleone data la quota di appartenenza all'esecutato pari a mq. 1,55 superficie commerciale non facilmente vendibile, non conviene proporre nessuna proposta di frazionamento in quanto gli unici interessati sono i restanti comproprietari se manifestano interesse;
- Per l'appartamento di via Seneca a piano secondo la vendita può tranquillamente essere eseguita.

PUBBLICAZIONE VENDITA LOTTO:

1) Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Cocuzza, della superficie di pertinenza di mq.806,75, in catasto al foglio di mappa 111, particella 93 e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a ovest lungo la strada provinciale Gela Butera SP.8 al km.25+200.

Raggiungendo il km.25+200 della SP.8 si incrocia sul lato sx (ovest) la stradella a servizio dei terreni denominata **Cocuzza**, si entra e la si percorre per mt. 150 fino ad incrociare una nuova stradella denominata **Casuzza**.

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Svoltando a sx la si percorre per altre mt.200 fino ad arrivare sulla particella 93 che per 40 mt costeggia tale stradella **Casuzza** il tutto come meglio rappresentato nello stralcio catastale allegato alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giunti sulla particella troviamo un terreno incolto infestato da erbacce circondato da altri terreni coltivati a frumento e sul lato est oltre il bordo della stradella **Casuzza** insiste una recinzione dove all'interno insiste un'attività di rimessaggio barche denominata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMNIA BARCHE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale terreno particella 93 confina nel suo complesso:

- a est con la stradella **Casuzza** e a seguire con il centro rimessaggio barche **OMNIA**

BARCHE;

- a nord con il terreno identificato con la particella 92 di proprietà di eredi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a sud con il terreno identificato con la particella 94 di proprietà di **DOMICOLI Antonio**

e

ASTE
GIUDIZIARIE®

C. s.n.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'asta SOLUZIONE "A" o "B" € 1.125

ASTE
GIUDIZIARIE®

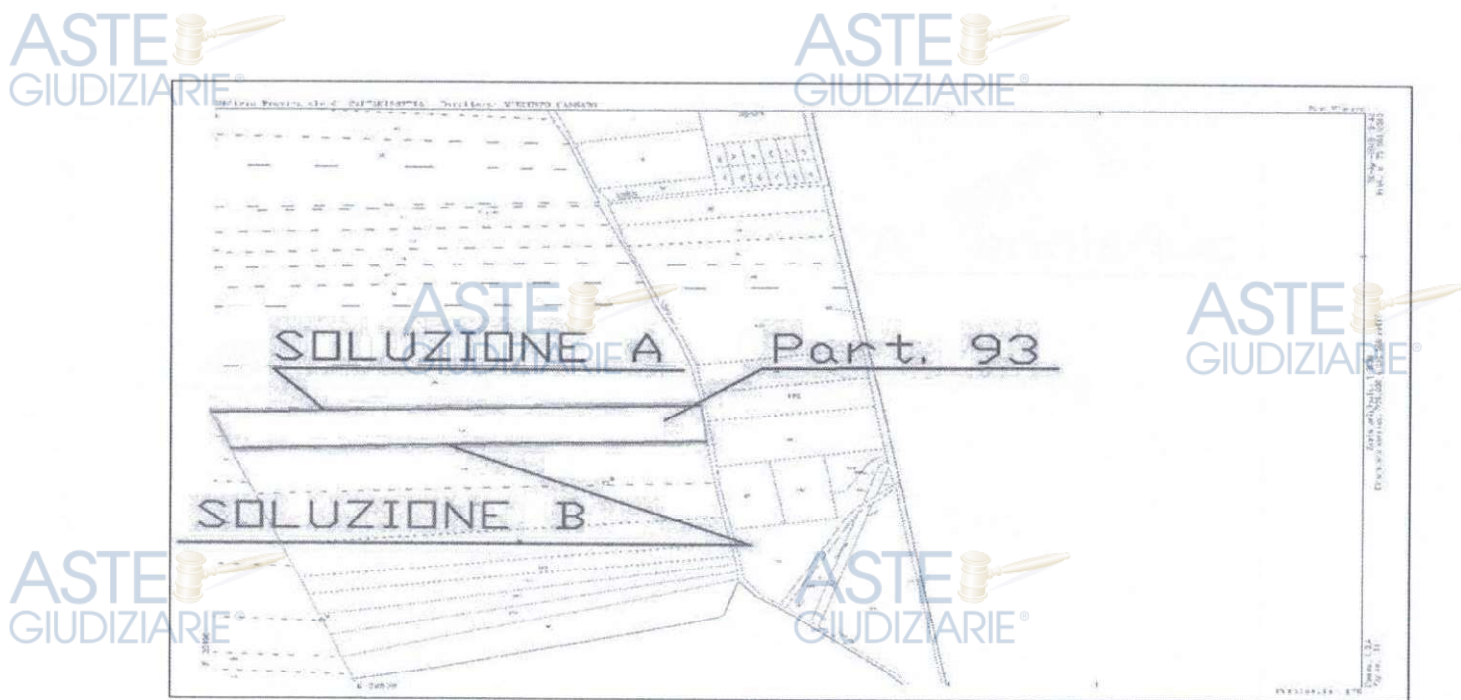
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2)- **Appezamento di terreno sito in territorio di Gela, contrada Albani di Collurella,**

di cui la quota dell'esecutato è di mq. 84,37, in catasto al foglio di mappa 119, particelle 20 individuato con la porzione "A" e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona E verde agricolo, ubicato a est lungo la strada Statale SS 117 bis Gela Catania al km.88+000 di fronte all'attuale opificio capannone di ZARBO teloni.

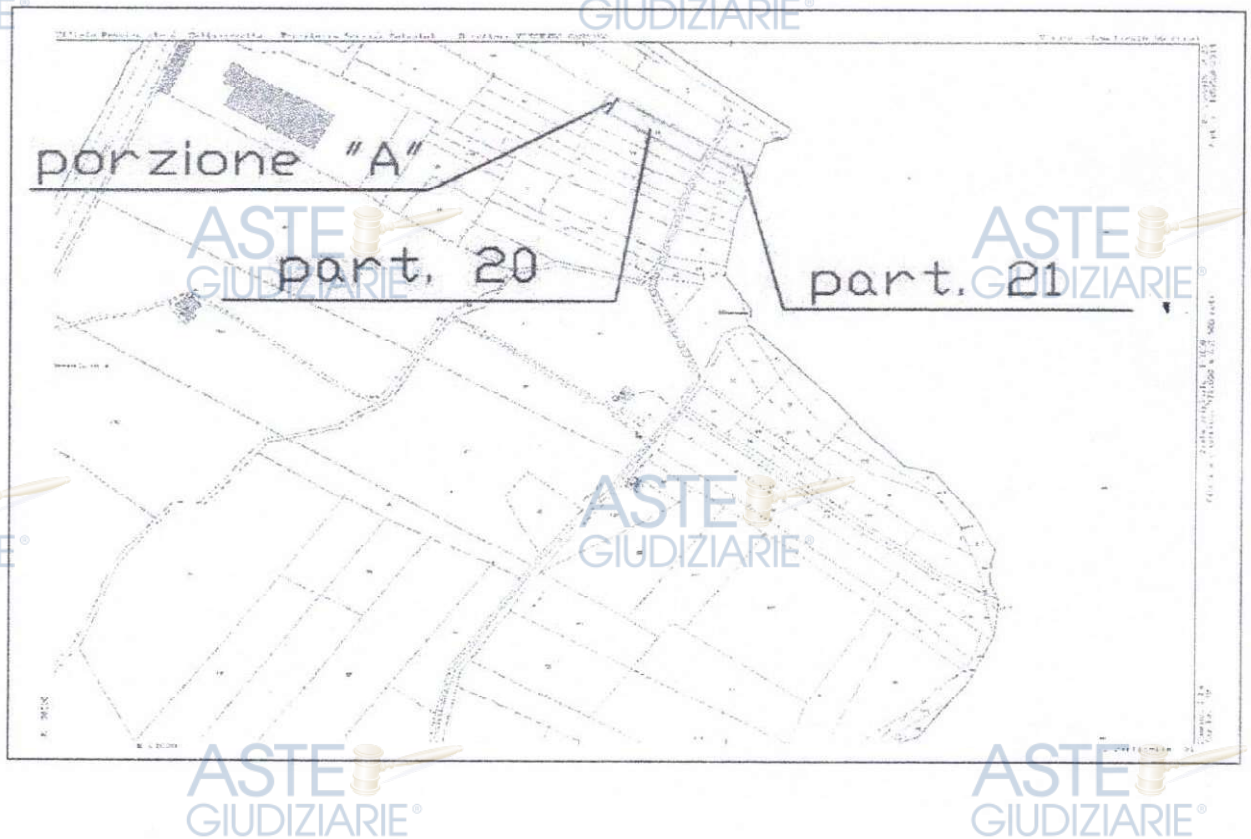
Raggiungendo il km.88+000 della S.S. 117 bis si incrocia sul lato dx (est) la strada provinciale S.P. 192 a servizio dei terreni della contrada Albani Collurella, si entra e la si percorre per mt. 400 fino ad incrociare una nuova stradella sul lato dx prima del ponte sul fiume Gela denominata stradella **Fiaccavento**.

Svoltando a dx la si percorre per altre mt.40 fino ad arrivare sulla particella 20.

Tale terreno particella 20 confina a

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'sta € 250,00

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it



Quota di 6/336 di proprietà di due piccoli vani terrani con soprastante area libera e

annesso scantinato ed accessori, siti in Gela Via Timoleone n. 44 ex n. 26 angolo via Zara,
in catasto al foglio 189, particella 461 sub. 1, e per quanto sia la sua effettiva consistenza e

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in zona A1-2 confinante a

- est con la via Timoleone;
- sud con la via Zara;
- ovest con l'immobile [REDACTED] indenticato con la particella 584.

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'asta €. 776,80

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota di 1/1 di proprietà di

Appartamento sito in Gela, via Seneca n. 3, composto da cinque vani a piano secondo, in catasto al foglio di mappa 179, particella 9 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al progetto presentato al comune di Gela per il condono edilizio di cui l'appartamento ha ai

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fini del titolo edilizio, confinante a

-a nord con la via Seneca;

-a est con [redacted] part.133;

- a ovest con [redacted] part.327;

zona Caposoprano, la prima strada parallela alla via Palazzi lato nord, di fronte all'incrocio della via Parioli, altamente centrale per i servizi pubblici, edifici, banche, posta e scuole di ogni grado e genere a pochi passi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'asta € 120.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In allegato alla presente si trasmette la documentazione di seguito elencata:

- Ricevuta invio via pec all'Avvocato del creditore procedente BCC S.p.a. della presente relazione;
- Ricevuta di invio via R.A.R. [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ciò è quanto, in mia fede e con serena coscienza, posso affermare nell'espletare l'incarico conferitomi.



Il sottoscritto, mentre ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, si dichiara di essere a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Gela, li 03 aprile 2013



IL C.T.U.



(Geom. GALLENTI Salvatore Maurizio)



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail maurizio.gallenti@vodafone.it

