

ORIGINALE

GEOM. CARMELO CANTELLO VIA ARETUSA, 27 - 93012 GELA
Tel / FAX 0933 921907 CELL. 338 46.46.664 E-mail: carmelo.cantello@tiscali.it

TRIBUNALE DI GELA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G. N° 06/09

promossa da: Italfondiaro S.p.A.

(avv. Alfio Centamore)

Ci



IL C.T.U.

(Geom. Carmelo Cantello)

19 DIC. 2009

OPERATORE
Anna

RELAZIONE DEL C.T.U.

ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

TRIBUNALE DI GELA ESECUZIONI IMMOBILIARI.

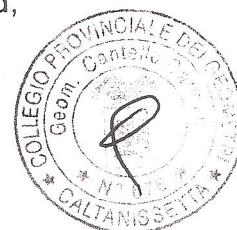
Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 06/09, promossa da Italfondiaro S.p.A. rappresentato e difeso dall' avv. Alfio Centamore, contro

Premesso:

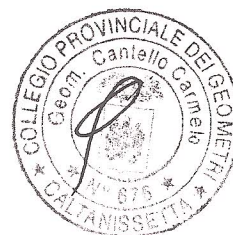
_Che all'udienza del 03/07/2009 il sottoscritto Geom. Carmelo Cantello, iscritto al n° 676 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, con studio in Gela nella via Aretusa n° 27, veniva nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata ;

_che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1) Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85, ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del Giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale;
- 7) stabilisca se l'immobile è libero od occupato, con contratto avente una data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, non-



ché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

-che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 90 per il deposito della relazione peritale;

-che il G.I. ha concesso proroga al C.T.U. fino al 21/12/2009 per il deposito della relazione peritale;

-che con racc.te A.R. del 19/08/09 n° 13700979443-8, n° 13700979444-9 e 13700979445-0 indirizzate rispettivamente all' Avv. Alfio Centamore, al sig. _____ ed alla signora _____

_____, sono state avvisate le parti dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/09/2009;

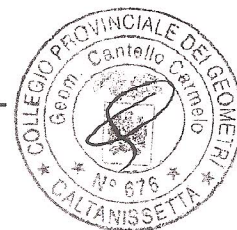
-che in data 01/09/2009 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di perizia siti in Gela nella via Catilina civ. 5 e via B. Croce civ. 43.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 14/01/2009 repertorio n° 23, trascritto alla Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di pubblicità Immobiliare il 22/01/2009, al Registro generale n° 800 e Registro particolare n° 458, sono stati pignorati i seguenti immobili:

1) Quota 1/1 di garage sito in Gela nella via B. Croce civ. 43, in ca-



tasto al f.m. 175 part. 719 sub 1, piano terra.

- 2) Quota 1/1 di abitazione sita in Gela nella via Catilina civ. 5, già via Valeria n° 40, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 2, piano terra.

RISPOSTE AI QUESITI

IMMOBILE PUNTO 1) Quota 1/1 di garage sito in Gela nella via B. Croce civ. 43, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 1, piano terra.

QUESITO N° 1 –

1.a) Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito nel Comune di Gela, con accesso dalla via B. Croce civ. 43, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 1, piano terra.

E' costituito da un unico vano adibito a garage avente superficie lorda di mq. 124,00 circa

Internamente si presenta allo stato grezzo, con le pareti ed il soffitto privi di intonaco cementizio e la pavimentazione in battuto di cemento. I prospetti dell'edificio si presentano con intonaco cementizio ma privi di coloritura.

1.b) Dati catastali e provenienza

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al f.m. 175 del Comune di Gela, part. 719 sub 1 con la categoria catastale C/6 classe 3, consistenza catastale mq 112 e rendita € 555,29

Intestati:

- _____, proprietà per 1/2;
- _____, proprietà per 1/2.

L'immobile è pervenuto agli attuali intestati per costruzione a seguito



del Nulla Osta pratica n° 1480 del 29/08/1968, rilasciato dal Comune di Gela.

1.c) Confini

L'immobile confina ad est con corte prospiciente la via Catilina, a nord con via B. Croce, a sud con terrapieno, ad ovest con proprietà Musetti.

QUESITO N° 2 – Situazione ipotecaria Vedere paragrafo a pag. 10:

RISPOSTE AI QUESITI VALIDE PER TUTTI I BENI PIGNORATI

QUESITO N° 3 – Situazione catastale

L'immobile è accatastato ma in maniera difforme all'attualità per inesistenza aperture lato est e per esistenza di scala sul lato sud.

Si allegano la planimetria esistente in catasto e la planimetria allo stato attuale del bene. (v. all. n° 2 e n° 3)

QUESITO N° 4 – Destinazione urbanistica

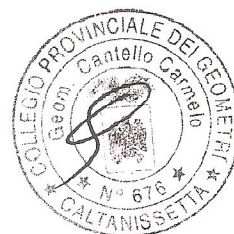
L'immobile ricade in zona B1 del P.R.G. e normato dal Piano Particolareggiato zona B1/2

QUESITO N° 5 – Conformità strumento urbanistico

L'immobile è stato realizzato a seguito di nulla osta per esecuzione lavori edili prat. n° 1480 del 29/08/1968, rilasciato al sig. Satorini Rosario. Rispetto al nulla osta edilizio, sono state apportate variazioni interne e di prospetto. Le variazioni apportate alla licenza edilizia rientrano negli interventi previsti dall'art 36(L) (ex art. 13 L.47/85) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 390

5.a) situazione condono edilizio

L'illecito edilizio non è stato ancora sanato, ma è sanabile ai sensi dell'



art 36(L) (ex art. 13 l.47/85) del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

L'art. 40 comma 6 della legge n° 47/85 non è applicabile in quanto le ragioni del credito non sono antecedenti all'entrata in vigore della legge regionale Sicilia 5 novembre 2004 n° 15 (G..U. 11 NOV. 2004, N° 47).

5.b) Costo presunto della sanatoria

Ai sensi dell'art. 37(L) comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, il **costo presunto** della sanatoria è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio ed è compreso tra un minimo di € 516 ed un massimo di € 5.164.

QUESITO N° 6 – Formazione dei lotti

Il bene pignorato, distinto in catasto al f.m. 175 del Comune di Gela, part. 719 sub 1 va venduto in unico lotto.

QUESITO N° 7 – Disponibilità

L'immobile risulta essere libero. E' utilizzato dall' esecutato.

QUESITO N° 8 – Vincoli

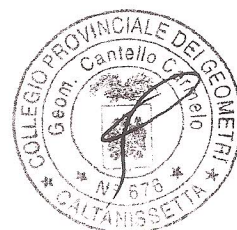
Non sono esistenti vincoli a carico del bene pignorato.

QUESITO N° 9 – Valore dell'immobile

Per la valutazione del bene si procede col metodo di stima sintetico-comparativa.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile, per le sue condizioni intrinseche (v. descrizione immobile) che per quelle estrinseche, ubicato nella zona periferica ovest della città, viene stimato **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).**

IMMOBILE PUNTO 2) Quota 1/1 di abitazione sita in Gela nella via Ca-



tilina civ. 5, già via Valeria n° 40, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 2, piano terra.

QUESITO N° 1 –

1.a) Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito nel comune di Gela, con accesso dalla via Catilina civ. 5, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 2, piano terra.

E' costituito da n° 5 vani, cucina compresa, da bagno e corridoio, con una superficie lorda complessiva di circa mq. 110,00. oltre a mq 4,00 di balcone prospiciente la via B. Croce.

Le rifiniture interne sono conformi all'epoca di costruzione dell'immobile, avvenuta nel 1968. Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti dell'edificio si presentano con intonaco cementizio ma privi di coloritura.

1.b) Dati catastali e provenienza

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al f.m. 175 del Comune di Gela, part. 719 sub 2 con la categoria catastale A/3 classe 2, vani 5,5, rendita € 281,21

Intestati:

- _____, proprietà per 1/2;
- _____, proprietà per 1/2.

L'immobile è pervenuto agli attuali intestati per costruzione a seguito del Nulla Osta pratica n° 1480 del 29/08/1968, rilasciato dal Comune di Gela.

1.c) Confini

L'immobile confina ad est con corte prospiciente la via Catilina, a



5.b) Costo presunto della sanatoria

Ai sensi dell'art. 37(L) comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, il **costo presunto** della sanatoria è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio ed è compreso tra un minimo di € 516 ed un massimo di € 5.164.

QUESITO N° 6 – Formazione dei lotti

Il bene pignorato, distinto in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 2, piano terra, va venduto in unico lotto.

QUESITO N° 7 – Disponibilità

L'immobile risulta essere libero. E' utilizzato dall' esecutato quale abitazione principale.

QUESITO N° 8 – Vincoli

Non sono esistenti vincoli a carico del bene pignorato.

QUESITO N° 9 – Valore dell'immobile

Per la valutazione del bene si procede col metodo di stima sintetico-comparativa.

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile, per le sue condizioni intrinseche (v. descrizione immobile) che per quelle estrinseche, ubicato nella zona periferica ovest della città, viene stimato **€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**.



RISPOSTE AI QUESITI VALIDE PER TUTTI I BENI PIGNORATI

QUESITO N° 2 – Situazione ipotecaria

I dati riportati nel pignoramento riconducono ai dati risultanti dalla documentazione prodotta.

Dalla certificazione ex art. 567 C.P.C. rilasciata dal Notaio Andrea Bartoli di Riesi il 24/02/2009, risultano nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

2.a) Elenco delle iscrizioni ipotecarie

1)- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta il 15/12/2004 ai nn. 18282/4118 per atto notaio Filippo Ferrara di Nisemi in data 10/12/2004, a favore della Banca Intesa S.p.A. contro [redacted] e [redacted], debitori non datori [redacted], e [redacted], per l'importo di € 175.500,00;

2)- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta il 06/09/2007 ai nn. 13992/2602 a favore della SERIT Sicilia S.p.A., contro [redacted], per la quota di 1/2 per l'importo di € 4.370,00.

3)- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta il 15/10/2008 ai nn. 13572/2487 a favore della SERIT Sicilia S.p.A., contro [redacted], per la quota di 1/2 per l'importo di € 1.498,72

2.b) Elenco delle trascrizioni di pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 14/01/2009 repertorio n° 23, tra-



scritto alla Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di pubblicità Immobiliare il 22/01/2009, al Registro generale n° 800 e Registro particolare n° 458.



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N° 1-

- Quota 1/1 di garage sito in Gela nella via B. Croce civ. 43, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 1, piano terra; E' costituito da un unico vano adibito a garage avente superficie lorda di mq..124,00.circa, in catasto fabbricati al f.m. 175 part. 719 sub 1

Prezzo a base d'asta lotto n° 1

€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

LOTTO N° 2

- Quota 1/1 di abitazione sita in Gela nella via Catilina civ. 5, già via Valeria n° 40, in catasto al f.m. 175 part. 719 sub 2, piano terra. E' costituito da n° 5 vani, cucina compresa, da bagno e corridoio, con una superficie lorda complessiva di circa mq..110,00. oltre a mq 4,00 di balcone prospiciente la via B. Croce.

Prezzo a base d'asta lotto n° 2

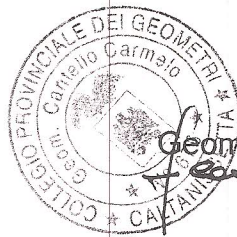
€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00).



Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 13 pagine dattiloscritte e di n° 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, dei quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Gela lì 19/12/2009



IL C.T.U.

Geom. Carmelo Cantello