

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Corso Vittorio Emanuele n° 248

Tel e Fax 0933 921208

93012 – Gela – (CL)

CF LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail ing.latone@tiscali.it

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Chiara Raffiotta**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 82/2010 [REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Chiara Raffiotta nell'udienza del 16/09/2011 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, residente in Gela nella via Olanda n° 31 con studio nella stessa città nel C.so Vittorio Emanuele n° 248, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

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



- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza



dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

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

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore eseguita, 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;



- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo che si è svolto in data 07/10/2001 alle ore 15,30, presso gli immobili siti in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15. Il sopralluogo si è svolto alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] Era presente, inoltre, il dott. ing. Sebastiano Quartarone intervenuto nella qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi e di effettuare rilievi fotografici e metrici. Le risultanze del sopralluogo sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) appartamento sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15 (scala 1 piano 2), meglio distinto in catasto al foglio 189 particella 214 sub 12;
- 2) appartamento sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15 (scala 1 piano 3), meglio distinto in catasto al foglio 189 particella 214 sub 13.



Di seguito si risponderà per ognuno dei due beni immobili ai quesiti posti dal sig.

Giudice:

1) Appartamento sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15 (scala 1 piano 2), meglio distinto in catasto al foglio 189 particella 214 sub 12.

a) Descrizione dell'immobile – Tale unità immobiliare è costituita da due distinti appartamenti al secondo piano di un fabbricato a più elevazioni con copertura piana accessibile, con portone d'ingresso alla scala comune ubicato sulla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, avente nel complesso superficie lorda di mq. 180,00. I due appartamenti si possono così descrivere:

- Appartamento ad est del fabbricato - è suddiviso in soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in marmo, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola ed idropittura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, completi di avvolgibile in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico, completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento (vedi foto n° 2, 3, 4, 5, 6 e 7). L'appartamento presenta aperture sui lati nord (prospiciente la via Vittorio Emanuele Orlando), est e sud; sui lati nord ed est è presente un balcone avente superficie complessiva pari a mq. 14,10 circa, con ringhiera in ferro (vedi foto n° 1 e 2).
- Appartamento ad ovest del fabbricato - è composto da quattro vani, servizio igienico e disimpegno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in marmo e battiscopa dello stesso materiale, pareti e soffitti



trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completati con idropittura per i soffitti e carta da parati per le pareti. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, completi di avvolgibile in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico, completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). L'appartamento presenta aperture sui lati nord (prospiciente la via Vittorio Emanuele Orlando), ovest e sud; sui lati nord e ovest è presente un balcone avente superficie complessiva pari a mq. 20,10 circa, con ringhiera in alluminio anodizzato preverniciato (vedi foto n° 1 e 2).

Il prospetto esterno risulta parzialmente rifinito con lo strato di traversato di cemento e soprastante tonachina senza gli ultimi strati usuali di finitura; nel prospetto sono visibili i segni dell'usura del tempo (vedi foto n° 1 e 2).

Agli appartamenti si accede da una scala comune con gli altri piani, con portoncino d'ingresso in legno ubicato sulla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15. La scala comune, a due rampe parallele con pianerottolo di arrivo e di riposo, si presenta in parte senza pavimentazione ed in parte con pavimentazione in marmo e con le pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina; la ringhiera è in ferro (vedi foto n° 8). Il bene confina a nord con la via Vittorio Emanuele Orlando da cui si accede, a est con scale di collegamento tra la via Vittorio Emanuele Orlando e la via Pirandello costituenti il prolungamento della via Mascagni e a sud con la via Pirandello.



È da considerarsi pertinenza dell'appartamento la quota proporzionale della proprietà condominiale dell'edificio in cui il bene è ubicato e cioè: suoli, muri, strutture portanti, portone di ingresso, androne e scala di accesso, reti idriche, reti elettriche e reti fognanti.

b) Proprietà del bene – Dalla lettura della certificazione ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, emerge che il bene è di proprietà [REDACTED]

c) Provenienza del bene – Tale bene è pervenuto [REDACTED] per averlo edificato in proprio su area, già riportata in catasto al foglio 189 particelle 214/a e 214/b, acquistata a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela [REDACTED]

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene risulta regolarmente accatastato ed è presente planimetria catastale. Come sopra detto l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come due distinti appartamenti con separati ingressi e quindi rispetto alla planimetria catastale sono presenti piccole difformità degli interni.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato l'intero appartamento sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, scala 1 piano secondo.



Su tale bene non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Si fa comunque osservare che sul terreno su cui è stato edificato l'appartamento oggetto della presente descrizione (terreno distinto in catasto al fg. 189 particelle 214/a e 214/b), risulta iscritta ipoteca legale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 15/01/2005 ai nn° 433/51 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta via della Regione n° 79, contro [REDACTED] per l'importo di euro 15.828,58.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene risulta edificato in assenza di concessione edilizia; per esso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. n° 724 del 23/12/1994 a nome di [REDACTED] con protocollo n° 12501 del 16/02/1995. Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso il Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela, si evince che la pratica è in corso di definizione e per il suo completamento il Comune di Gela (per il tramite della Politecnica, società incaricata dell'evasione delle pratiche di condono) ha provveduto ad inviare alla ditta intestataria, nel mese di luglio del 2011, richiesta per l'integrazione della documentazione mancante, tra cui gli elaborati grafici di progetto, la relazione tecnica e il certificato di idoneità sismica. Il Comune di Gela, vista l'assenza degli elaborati grafici di progetto, non ha ancora potuto verificare se le somme autodeterminate e versate dalla ditta siano suscettibili di conguagli.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Come sopra detto l'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa in due distinti appartamenti. Quello più ad est alla data del sopralluogo risultava occupato [REDACTED] mentre



quello più ad ovest, che non risulta abitato, è occupato con masserizie di proprietà dei

██████████ in sede di sopralluogo ha dichiarato al CTU che tali immobili sono occupati in regime di comodato d'uso gratuito e non esistono contratti d'affitto stipulati.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “Appartamento per civile abitazione sito in Gela, al secondo piano di un fabbricato a più elevazioni, con ingresso dalla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, avente superficie lorda complessiva di mq. 180,00 circa, attualmente suddiviso in due appartamenti.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)**. Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – In questa fase si consiglia la vendita del bene in un unico lotto. Nel caso si rendesse necessario il frazionamento bisognerà, prima della vendita, procedere all'aggiornamento catastale.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato digitale e planimetria catastale dell'immobile.



n) *Quota di possesso del bene* – Il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutata e quindi può essere posto in vendita l'intero bene.

o) *Eventuale pagamento dell'IVA* – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) *Verifica correttezza dati* – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 16/11/2010 e della successiva nota di trascrizione di cui ai nn° 16808/12747 del 16/12/2010, si evince che i dati indicati sono corretti e che il pignoramento ha colpito beni di proprietà del debitore.

2) Appartamento sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15 (scala 1 piano 3), meglio distinto in catasto al foglio 189 particella 214 sub 13.

a) *Descrizione dell'immobile* – Tale unità immobiliare è costituita da due distinti appartamenti al terzo piano di un fabbricato a più elevazioni con copertura piana accessibile, con portone d'ingresso alla scala comune ubicato sulla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, aventi nel complesso superficie lorda di mq. 180,00. I due appartamenti si possono così descrivere:

- *Appartamento ad est del fabbricato* - è suddiviso in soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in marmo, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola; le pareti sono completate con carta da parati e i soffitti con idropittura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, completi di avvolgibile in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico, completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia.

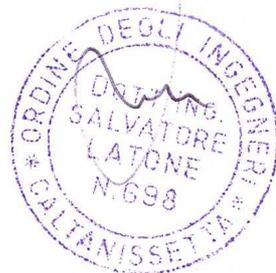


E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio (vedi foto n° 2, 17, 18, 19, 20 e 21). L'appartamento presenta aperture sui lati nord (prospiciente la via Vittorio Emanuele Orlando), est e sud; sui lati nord ed est è presente un balcone avente superficie complessiva pari a mq. 14,10 circa, con ringhiera in ferro (vedi foto n° 1 e 2).

– Appartamento ad ovest del fabbricato - è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, servizio igienico e corridoio/disimpegno. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in marmo e battiscopa dello stesso materiale, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completati con idropittura per i soffitti e con carta da parati per le pareti. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, completi di avvolgibile in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico, completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio (vedi foto n° 22, 23, 24, 25, 26 e 27). L'appartamento presenta aperture sui lati nord (prospiciente la via Vittorio Emanuele Orlando), ovest e sud; sui lati nord e ovest è presente un balcone avente superficie complessiva pari a mq. 20,10 circa, con ringhiera in alluminio anodizzato preverniciato (vedi foto n° 1 e 2).

Il prospetto esterno risulta parzialmente rifinito con lo strato di traversato di cemento e soprastante tonachina senza gli ultimi strati usuali di finitura; nel prospetto sono visibili i segni dell'usura del tempo (vedi foto n° 1 e 2).

Agli appartamenti si accede da una scala comune con gli altri piani, con portoncino d'ingresso in legno ubicato sulla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15. La scala



comune, a due rampe parallele con pianerottolo di arrivo e di riposo, si presenta in parte senza pavimentazione ed in parte con pavimentazione in marmo e con le pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina; la ringhiera è in ferro (vedi foto n° 8). Il bene confina a nord con la via Vittorio Emanuele Orlando da cui si accede, a est con scale di collegamento tra la via Vittorio Emanuele Orlando e la via Pirandello costituenti il prolungamento della via Mascagni e a sud con la via Pirandello.

È da considerarsi pertinenza dell'appartamento la quota proporzionale della proprietà condominiale dell'edificio in cui il bene è ubicato e cioè: suoli, muri, strutture portanti, portone di ingresso, androne e scala di accesso, reti idriche, reti elettriche e reti fognanti.

b) Proprietà del bene – Dalla lettura della certificazione ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti di causa, emerge che il bene è di proprietà [REDACTED]

c) Provenienza del bene – Tale bene è pervenuto [REDACTED] per averlo edificato in proprio su area, già riportata in catasto al foglio 189 particelle 214/a e 214/b, acquistata a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 21/08/1969, [REDACTED]

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene risulta regolarmente accatastato ed è presente planimetria catastale. Come sopra detto l'unità immobiliare è attualmente utilizzata



come due distinti appartamenti con separati ingressi e quindi rispetto alla planimetria catastale sono presenti piccole difformità degli interni.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato l'intero immobile sito in Gela nella via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, scala 1 piano secondo.

Su tale bene non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Si fa comunque osservare che sul terreno su cui è edificato l'appartamento oggetto della presente descrizione (terreno distinto in catasto al fg. 189 particelle 214/a e 214/b), risulta iscritta ipoteca legale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 15/01/2005 ai nn° 433/51 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta via della Regione n° 79, [REDACTED] per l'importo di euro 15.828,58.

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Il bene risulta edificato in assenza di concessione edilizia; per esso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. n° 724 del 23/12/1994 a nome di [REDACTED] con protocollo n° 12502 del 16/02/1995. Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso il Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela, si evince che la pratica è in corso di definizione e per il suo completamento il Comune di Gela (per il tramite della Politecnica, società incaricata dell'evasione delle pratiche di condono) ha provveduto ad inviare alla ditta intestataria, nel mese di luglio del 2011, richiesta per

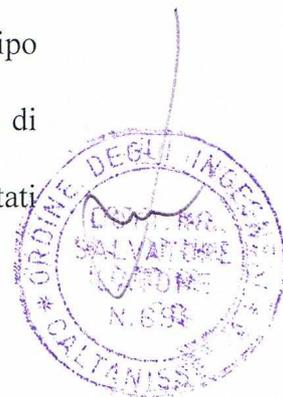


l'integrazione della documentazione mancante, tra cui gli elaborati grafici di progetto, la relazione tecnica e il certificato di idoneità sismica. Il Comune di Gela, vista l'assenza degli elaborati grafici di progetto, non ha ancora potuto verificare se le somme autodeterminate e versate dalla ditta siano suscettibili di conguagli.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Come sopra detto l'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa in due distinti appartamenti. Quello più ad est alla data del sopralluogo risultava abitato dalla famiglia [REDACTED] [REDACTED] mentre quello più ad ovest risultava abitato dalla famiglia del [REDACTED] in sede di sopralluogo ha dichiarato al CTU che tali immobili sono occupati in regime di comodato d'uso gratuito e non esistono contratti d'affitto stipulati.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “Appartamento per civile abitazione sito in Gela, al terzo piano di un fabbricato a più elevazioni, con ingresso dalla via Vittorio Emanuele Orlando n° 15, avente superficie lorda complessiva di mq. 180,00 circa, attualmente suddiviso in due appartamenti.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)**. Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.



l) Vendita in unico lotto – In questa fase si consiglia la vendita del bene in un unico lotto. Nel caso si rendesse necessario il frazionamento bisognerà, prima della vendita, procedere all'aggiornamento catastale.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – Il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutata e quindi può essere posto in vendita l'intero bene.

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 16/11/2010 e della successiva nota di trascrizione di cui ai nn° 16808/12747 del 16/12/2010, si evince che i dati indicati sono corretti e che il pignoramento ha colpito beni di proprietà del debitore.

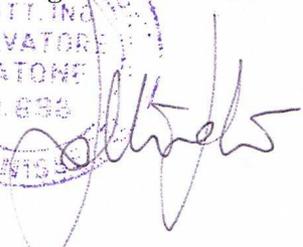
Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

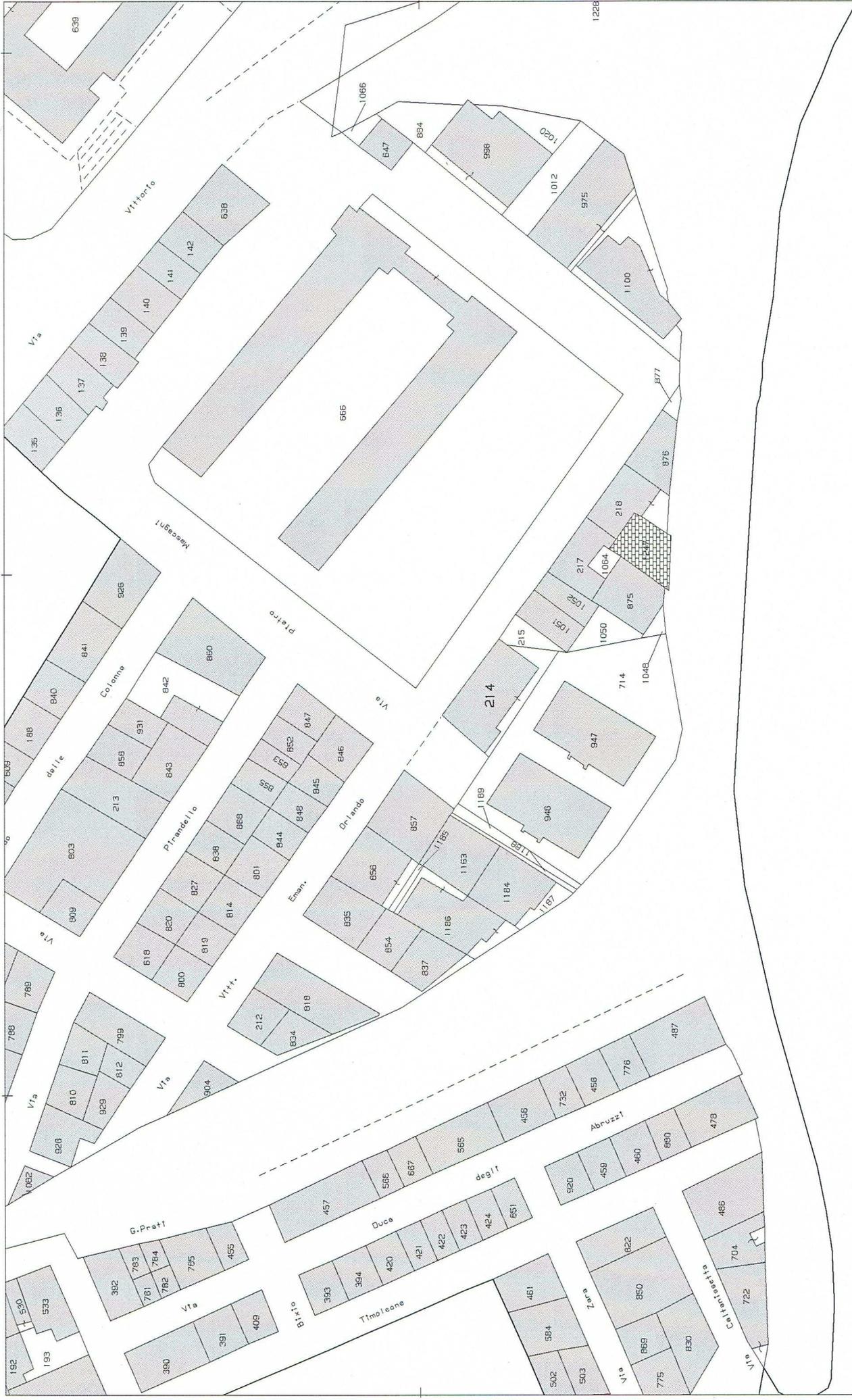
- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetrie catastali del bene;
- documentazione fotografica;
- n° 2 lettere raccomandate A/R e n° 2 ricevute di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali;
- fascicolo di parte avv.to M. Giordano e SERIT Sicilia S.p.A..

Gela li, 11 5 DIC. 2011

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DOTT. ING. SALVATORE LATONE
N. 636

Dott. ing. Salvatore Latone





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta

Dichiarazione protocollo n. CL0076981 del 22/11/2005

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

Via Vittorio Emanuele Orlando

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 189

Particella: 214

Subalterno: 12

Compilata da:

Tallarita Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Caltanissetta

N. 1209

Scheda n. 1

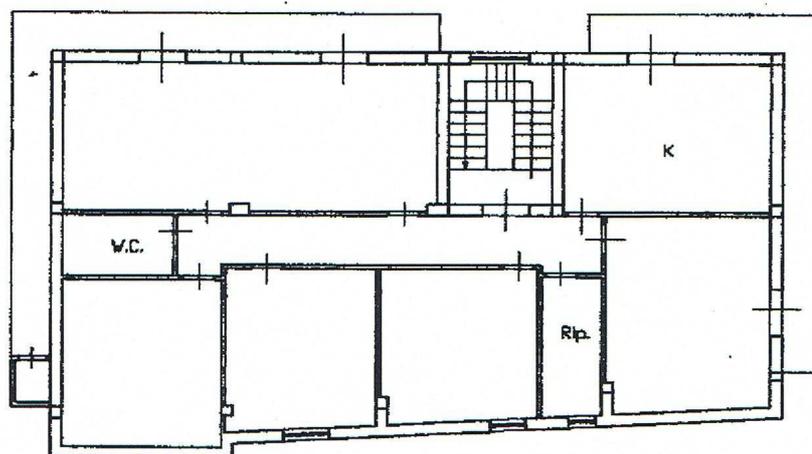
Scala 1:200

PIANTA SECONDO PIANO

H=2,80

Via V. Emanuele Orlando

Via Mascagni



Via Pirandello



VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO n. 15 piano: 2 scala: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 23/09/2011 - n. CL0105222 - Richiedente QUARTARONE

tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0076981 del 22/11/2005

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

Via Vittorio Emanuele Orlando

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 189

Particella: 214

Subalterno: 13

Compilata da:

Tallarita Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Caltanissetta

N. 1209

Scheda n. 1

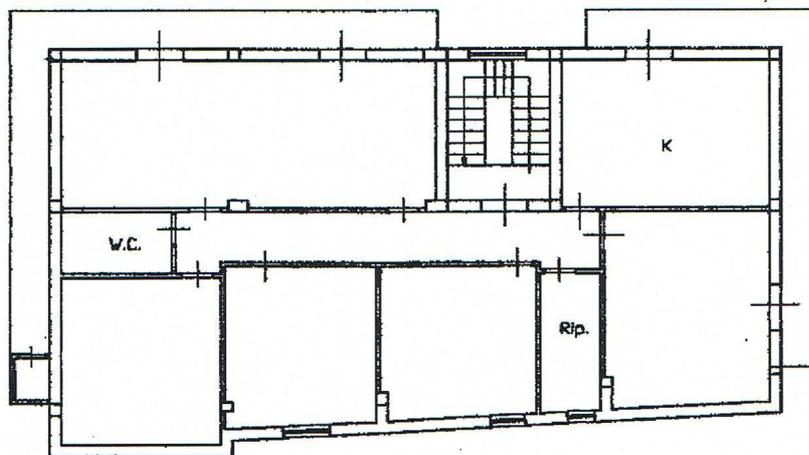
Scala 1:200

PIANTA TERZO PIANO

H=2,80

Via V. Emanuele Orlando

Via Mascagni



Via Pirandello



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2011 - Comune di GELA(D960) - < Foglio: 189 Particella: 214 - Subalterno 13 >
VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO n. 15 piano: 3 scala: 1;

Ultima Planimetria in atti