

GEOM. CARMELO CANTELLO VIA ARETUSA, 27 -93012 GELA
Tel/Fax 0933921907 Cell. 33846.46.664
E-mail: carmelo_cantello@tiscali.it -----PEC:- carmelo.cantello@geopec.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G. N° 35/13

Giudice dell'esecuzione: Dott. Vincenzo Di Blasi

promossa da: BANCO POPOLARE SOC. COOP.

(avv. T. Monterosso)

SP ENERGIA SICILIANA s.r.l.

(avv. G. Romeo)

TRASMESSA RELAZIONE ALLE PARTI

al/ai creditore/i in data 20/10/15 con e-mail

al/ai debitore/i in data 20/10/15 con racc.te

Ricevute allegate in calce

IL C.T.U.

(Geom. Carmelo Cantello)

INDICE

- Immobili oggetto di pignoramento pagg. 5/6

- Elenco formalità pregiudizievoli “ 6/7
- Risposte ai quesiti
 - Lotto n° 1 “ 8/11
 - Lotto n° 2 11/17
- Bozza ordinanza di vendita lotto n° 1 “ 16
 - Bozza ordinanza di vendita lotto n° 2 17
- Allegati “ 18

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE DI GELA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI.
RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 35/2013, promossa da Banco Popolare Soc. Coop. con sede in Verona, rappresentato e difeso dall' avv. T. Monterosso, e da SP ENERGIA SICILIANA s.r.l., rappresentata e difesa dallo avv. G. Romeo, contro

Premesso:

Che all'udienza del 24/06/2015 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:

- 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g)** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/ prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, 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.);
- 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 di 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)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- n)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene 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 modificazioni, 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;
- 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;

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

che il ctu ha richiesto una proroga di termini per il deposito di gg.30;

che sono state avvisate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 17/092015 rispettivamente con: a) racc.te A.R. del 07/09/2015 n° 15024913488-9, e n°15024913485-6, ,15024913484-5, 15024913487-8, gli esecutati; b) p.e.c. gli avvocati per i creditori;

che in data 17/092015

si sono svolte le operazioni peritali sui luoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 26/04/2013 repertorio n° 361, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/05/2013, al Registro generale n° 4904 e Registro particolare n° 3999, sono stati pignorati i seguenti immobili a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede in Verona, c.f. 03700430238:

- 1) Quota pari ad 1/2 di abitazione a PT -S1 in Gela in via Guido Delle Colonne civ. 7/9, in catasto al f.m. 189 part. 858 sub 1, appartenente a

- 2) Quota pari ad 1/2 di abitazione a 1° piano in Gela in via Guido Delle Colonne civ. 7/9, in catasto al f.m. 189 part. 858 sub 2, appartenente a

- 3) quota pari ad 1/1 di abitazione a piano terra in Gela in via Guido Delle Colonne civ. 25, in catasto al f.m. 189 part. 932 sub 3,

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2013, al Registro generale n° 6447 e Registro particolare n° 5310, sono stati pignorati i seguenti immobili a favore di [REDACTED], Piano Tavola (CT) c.f. 04231990872:

1. Abitazione a PT -S1 in Gela in via Guido Delle Colonne civ. 7/9, in catasto al f.m. 189 part. 858 sub 1,

2. Abitazione a 1° piano in Gela in via Guido Delle Colonne civ. 7/9, in catasto al f.m. 189 part. 858 sub 2, entrambi di proprietà di:

.

.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO Elenco delle iscrizioni ipotecarie**

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta il 28/01/2010 ai nn. 1309/114 per euro 250.000,00 – sorte capitale euro 170.641,60, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Gela in data 14/01/2010, rep. 16 a favore di [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta in data 16/04/2007 ai nn. 6299/828 per euro 300.000,00 – sorte capitale euro 240.000,00 in dipendenza dell'atto di concessione di ipoteca volontaria a garanzia di cambiali a rogito del notaio Paolo Di Giorgi di Catania in data 5 aprile 2007, rep. n. 35880/3785, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro:

.

.

.

gravante sugli immobili distinti al **f.m. 189 part. 858 sub 1 e sub 2;**

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta il 24/12/1993 ai nn. 12992/1046 per lire 3.418.128 – sorte capitale lire 1.084.188 – in dipendenza del Decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Palermo il 17/11/1993, rep. n. 3938, a favore di ENTE SVILUPPO AGRICOLO in Sicilia, con sede in Palermo, contro:

gravante sugli immobili distinti al f.m. 189 part. 858 sub 1 e sub 2

4) Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/1973 iscritta a Caltanissetta in data 26/07/2006 ai nn. 4501/14405 per euro 4.137,08 a favore di MONTEPASCHI SERIT S.p.A., servizio riscossioni tributi, Caltanissetta, contro

5) Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/1973 iscritta a Caltanissetta in data 15/02/2011 ai nn. 1893/190 per euro 80.078,92 a favore di SERIT SICILIA S.p.A., Agente della Riscossione, Caltanissetta, contro **f.m. 189 part. 858 sub 1 e sub 2;**

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti

1. atto di pignoramento immobiliare del 26/04/2013 repertorio n° 361, trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/05/2013, al Registro generale n° 4904 e Registro particolare n° 3999, a favore di BANCO POPOLARE

f.m. 189 part. 858 sub 1 e sub 2. e

part. 932 sub 3

2. Atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2013, al Registro generale n° 6447 e Registro particolare n° 5310, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro:

-
-
- sugli immobili **f.m. 189 part. 858 sub 1**

e sub 2. 3

Risposte ai quesiti Lotto

n: 1:

QUESITO a) – *<identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,.....>*

a.1) Descrizione dell'immobile a piano terra (part 932 sub 3)

Trattasi di abitazione di tipo popolare a piano terra, sita in Gela nella via Guido Delle Colonne civ. 21, composta da n. 3 vani più wc e cucinino, avente superficie lorda complessiva di circa mq 58,00, edificata negli anni '50 è rifinita con i materiali costruttivi di modesta entità dell'epoca. Complessivamente è in buono stato di manutenzione. **a.2) Dati catastali**

L'immobile è censito in catasto nel Comune di Gela al f.m. 189 part. 932

a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Guido Delle Colonne, ad est con proprietà

a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO b) – *<verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,....>*

L'immobile identificato con la part. 932 sub 3 del f.m. 189 del Comune di

Regime patrimoniale : Comunione legale dei beni

Non sono in comproprietà con altri soggetti

QUESITO c) <accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità...>

L'immobile identificato con la part. 932 sub 3 del f.m. 189 del Comune di

compravendita a rogito del notaio Maria Antoniani di Gela in data 08/07/1996, rep. n. 8317/3135, trascritto a Caltanissetta il 12/07/1996 ai nn. 7080/6121 da

rogito del notaio Vincenzo Cricchio di Gela in data 25/07/1984, trascritto a Caltanissetta il 27/07/1984 ai nn. 9572/8254.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

QUESITO d) <precisi, se del caso, la impossibilità di procedere...>

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO e) <accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,...>

L'immobile è accatastato, ma non corrisponde alla situazione attuale per diversa distribuzione degli spazi interni

Si allega la piantina catastale del bene.

QUESITO f) <accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,....>

La certificazione ex art. 567 c.p.c., rilasciata dal Notaio Alberto Spina, notaio in Catania, in data 13/06/2013, riporta formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, **elencati a pag. 6-8**

QUESITO g) <indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica....>

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati e, pertanto, non necessita conoscere la destinazione urbanistica.

QUESITO h) <accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia

urbanistico-edilizia e,.....>

L'immobile identificato con la part. 932 sub 3 del f.m. 189 del Comune di Gela risulta essere stato edificato a seguito di licenza edilizia del 19/04/1955 rispetto alla quale presenta delle variazioni per modifiche interne.

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO i) *<accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,.....>*

L'immobile è occupato dal debitore

QUESITO j) *<evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola,>* **1)- Abitazione a piano terra (part. 932 sub 3):**

-tipologia:.....condominio
- destinazione d'uso:abitazione
-località:..... centro storico
- superficie lorda.....mq 58,00
- superficie calpestabile.....mq 50,00
-anno di costruzione.....1955 **-stato di conservazione:**.....buono
-vincoli:.....nessuno

QUESITO k) *<determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità>*

L'immobile identificato con la part. 932 sub 3 del f.m. 189 del Comune di Gela, ricade nella zona limitrofa al centro storico, quindi usufruisce di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La valutazione viene fatta col metodo comparativo.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quale, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, conformità agli strumenti urbanistici, ubicazione stradale, il più probabile valore di mercato unitario a mq dell'immobile viene stimato pari ad €/mq 600,00. Per cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile viene stimato complessivamente pari a:

€/mq 600 x mq. 58,00 = **€ 34.800,00 (€ trentaquattromilaottocento/00)**

QUESITO l) *<indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati(spiegandone le ragioni), predisponendo>*

L'unità immobiliare part 932 sub 3 va posta in vendita in unico lotto.

Per il piano di vendita si rimanda alla scheda "bozza di vendita Lotto n° 1"
pag. 16

QUESITO m) *<alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.....>*

Vedere foto (all. n° 6) pianta (all. n° 4) estratto di mappa (all. N° 2).

QUESITO n) *<accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato,.....>*

Il bene pignorato appartiene nell'intero al debitore

QUESITO o) *<accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA,>*

I beni pignorati non sono soggetti ad I.V.A. appartenendo a soggetti privati.

QUESITO p) *<verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di>*

- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti;
- l'atto di pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.
- c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

QUESITO 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>*

L'immobile non è in regola sotto il profilo energetico. Allo stato attuale è configurabile nella classe di riferimento "G" **Lotto n: 2:**

QUESITO a) – *<identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,.....>*

a.1) Descrizione dell'immobile a piano s1-terra-1° piano (part 858 sub 1 e 2)

Trattasi di abitazione di tipo popolare sviluppatasi su 3 elevazioni fuori terra, piano scantinato, piano terra rialzato e primo piano, facente parte di un fabbricato condominiale, sito a Gela nella via Guido Delle Colonne civ 5-7.. Il piano scantinato ha una altezza di metri 1,73 ed è adibito a locale di sgombero; il piano terra rialzato comprende il vano pranzo, soggiorno, letto, wc e piccolo cucinino, mentre il primo piano comprende vano ingresso, camera da letto, salotto e wc. Il piano terra rialzato ha una superficie lorda di circa mq 57,00 mentre quella del primo piano è circa mq 48,00. . Complessivamente è in buono stato di manutenzione. **a.2) Dati**

catastali

L'unità immobiliare a piano terra e S1 è censita in catasto al f.m. 189 part. 858 su 1, categoria A/4, classe 2, vani 3 rendita € 113,41;

L'unità immobiliare a primo è censita in catasto al f.m. 189 part. 858 su 2, categoria A/4, classe 1, vani 2 rendita € 64,76, entrambi intestati a:

-
-
- **a.3) Confini**

L'immobile confina a nord con via Guido Delle Colonne, ad est con proprietà

a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO b) – <verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,...>

Gli immobili identificati con la part. 858 sub 1 e 858 sub 2 del f.m. 189 del Comune di Gela sono di proprietà dei signori:

D960Z, propr. per di 1/2; **regime patrimoniale: comunione legale dei beni**

propr. per 1/4; **regime patrimoniale: separazione dei beni**

propr. per 1/4. **regime patrimoniale: separazione dei beni Non sono in comproprietà con altri soggetti**

QUESITO c) <accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità...>

Gli immobili identificati con la part. 858 sub 1 e 858 sub 2 del f.m. 189 del Comune di Gela sono di proprietà dei signori:

per averli acquistati con atto di compravendita del Notaio Chiara Silvana Francone di Gela in data 27/05/1999, trascritto a Caltanissetta il 03/06/1999 ai

quale era pervenuto per atto di compravendita del 23/08/1990 del Notaio Chiara

12/09/1990 ai nn. 1065/9092.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

QUESITO d) *<precisi, se del caso, la impossibilità di procedere...>*

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO e) *<accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,...>*

L'immobile è censito al catasto ma manca la planimetria catastale.

Si allega la piantina dello stato di fatto del bene. (all. n.5)

QUESITO f) *<accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...>*

La certificazione ex art. 567 c.p.c., rilasciata dal Notaio Paolo di Giorgi di Catania in data 23/09/2013 e quella rilasciata dal Notaio Alberto Spina, notaio in Catania, in data 13/06/2013, riporta formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, **elencati a pag. 6-8**

QUESITO g) *<indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica....>*

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati e, pertanto, non necessita conoscere la destinazione urbanistica.

QUESITO h) *<accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e,.....>*

Per il piano terra e S1, identificato con la particella 858 sub 1, è stata rilasciata licenza edilizia in data 02/08/1955 a nome di [REDACTED]. Rispetto a tale licenza allo stato attuale risulta modificato.

Le ricerche presso gli uffici del Comune di Gela hanno dato esito negativo per quanto riguarda il primo piano, part. 858 sub 2..

Tali irregolarità sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 (L) Accertamento di conformità – del DPR n. 380/2001.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, il cui costo ammonta in via approssimativa ad € 3.000,00 (tremila)

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO i) *<accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,.....>*

L'immobile è occupato dal debitore

QUESITO j) <evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola,> **1)- Abitazione a piano s1-terra-1° piano (part 858 sub 1 e 2):**

-**tipologia:**.....condominio
 - **destinazione d'uso:**abitazione
 -**località:**.....centro storico
 - **superficie lorda**.....mq 105,00
 - **superficie calpestabile**.....mq 92,00
 - **superficie accessori (piano S1)**.....mq 50,00
 -**anno di costruzione**.....1955 **-stato**
di conservazione:.....buono
 -**vincoli:**.....nessuno

QUESITO k) <determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità>

L'immobile identificato con la part. 932 sub 3 del f.m. 189 del Comune di Gela, ricade nella zona limitrofa al centro storico, quindi usufruisce di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La valutazione viene fatta col metodo comparativo.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quale, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, conformità agli strumenti urbanistici, ubicazione stradale, il più probabile valore di mercato unitario a mq dell'immobile viene stimato pari ad €/mq 600,00. Per cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile viene stimato complessivamente pari a:

piano terra e 1° piano: €/mq 600,00 x mq. 105,00 = € 63.000,00

piano scantinato: €/mq 100,00 x mq 50,00 = € 5.000,00

e quindi complessivamente **€ 68.000,00**

Prezzo a base d'asta lotto n. 2 € 68.000,00 (€ sessantottomila/00)

QUESITO I) <indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati(spiegandone le ragioni), predisponendo>

Gli immobili part. 858 sub 1 e sub 2 sono fusi in un'unica unità immobiliare e quindi vanno poste in vendita in unico lotto.

Per il piano di vendita si rimanda alla scheda "bozza di vendita Lotto n° 2"
 pag. 17

QUESITO m) *<alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.....>*

Vedere foto (all. n° 6) pianta (all. n° 5) estratto di mappa (all. N° 2).

QUESITO n) *<accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato,.....>*

Il bene pignorato appartiene nell'intero ai debitori

QUESITO o) *<accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA,>*

I beni pignorati non sono soggetti ad I.V.A. appartenendo a soggetti privati.

QUESITO p) *<verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di>*

- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti;
- l'atto di pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.
- c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

QUESITO 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>*

L'immobile non è in regola sotto il profilo energetico. Allo stato attuale è configurabile nella classe di riferimento "G"

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N° 1-

Abitazione di tipo popolare a piano terra, sita in Gela nella via Guido Delle Colonne civ. 21, composta da n. 3 vani più wc e cucinino, avente superficie lorda complessiva di circa mq 58,00, edificata negli anni '50 è rifinita con i materiali costruttivi di modesta entità dell'epoca. Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

Dati catastali:

- Comune di Gela al f.m. 189 part. 932 sub 3 , categoria A/4 classe 3, vani n. 4, rendita € 176,63,

Prezzo a base d'asta lotto n° 1

€ 34.800,00 (€ trentaquattromilaottocento/00)

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**LOTTO N° 2-**

Abitazione di tipo popolare sviluppantesi su 3 elevazioni fuori terra, piano scantinato, piano terra rialzato e primo piano, facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Gela nella via Guido Delle Colonneciv. 5-7. Il piano scantinato ha una altezza di metri 1,73 ed è adibito a locale di sgombero; il piano terra rialzato comprende il vano pranzo, soggiorno, letto, wc e piccolo cucinino, mentre il primo piano comprende vano ingresso, camera da letto, salotto e wc. Il piano terra rialzato ha una superficie lorda di circa mq 57,00 mentre quella del primo piano è circa mq 48,00. . Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

Dati catastali:

- L'unità immobiliare a piano terra e S1 è censita in catasto al f.m. 189 part. 858 su 1, categoria A/4, classe 2, vani 3 rendita € 113,41;
- L'unità immobiliare a primo è censita in catasto al f.m. 189 part. 858 su 2, categoria A/4, classe 1, vani 2 rendita € 64,76,

Prezzo a base d'asta lotto n° 2

€ 68.000,00 (€ sessantottomila/00)

Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 18 pagine dattiloscritte e di n° 5 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria **nonchè trasmessa alle parti. (si allegano ricevute di trasmissione)** allegati:

- All. n. 1. Verbale operazioni peritali
- All. n. 2. Estratto di mappa
- All. n. 3. visura catastale
- All. n. 4. planimetria catastale
- All. n. 5. planimetria stato di fatto
- All. n. 6. foto

Gela lì 19/10/15

IL C.T.U.
Geom. Carmelo Cantello