

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna

Studio: Via Garibaldi 197 - Butera (CL)

Domicilio: Via Berlinguer 56 - Butera (CL)

P. IVA: 01669580852

C.F.: BND CML77H06B302Q



Cell. 333.3546664

Fax: 0934.1936664

E-mail: ing@carmelobonadonna.it

PEC: carmelo.bonadonna@ingpec.eu

Web: <http://www.carmelobonadonna.it>

TRIBUNALE DI GELA
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PERIZIA DI STIMA -

Oggetto: **Procedura esecutiva immobiliare n°46/2015 R.G.Es.**
promossa da GE Capital Servizi Finanziari S.p.A. nei confronti
di [REDACTED]

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Carmelo Bonadonna)



**ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Gela
Dott. Di Blasi Vincenzo**

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n°46/2015 R.G.Es. promossa da GE Capital Servizi Finanziari S.p.A. nei confronti di [REDACTED]

0. PREMESSE

A seguito di procedura esecutiva immobiliare n°46/2014 R.G.Es. promossa da GE Capital Servizi Finanziari S.p.A., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della GE Capital Interbanca S.p.A. (C.F. e P.IVA 00596300046), con sede legale in Mondovì (CN), via Vecchia di Cuneo n°136, loc. Pogliola, nei confronti del sig. [REDACTED], nato a Gela (CL) il ed ivi residente in via Spoleto n°6, C.F. [REDACTED] il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, dott. Vincenzo Di Blasi, nell'udienza del 06.12.2016 conferiva incarico di stima allo scrivente Dott. Ing. Carmelo Bonadonna, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n° 897, residente a Butera (CL) in via Berlinguer n°56, con studio in Butera (CL), via Garibaldi n°197. Dopo aver prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano sottoposti alcuni quesiti ampiamente trattati nel prosieguo del presente lavoro.

Esaminata tutta la documentazione allegata agli atti di causa, il sottoscritto avvisava le parti dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC (parte procedente) e raccomandata postale A/R n°131174577084 del 07.12.2016 (parte esecutata), fissando per il 22.12.2016 la data di esperimento del sopralluogo congiunto (All. 1).

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare analiticamente e dettagliatamente lo stato dei luoghi ed effettuare rilievi fotografici e metrici. Il

sottoscritto ha accertato, altresì, l'esatta consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, al fine di poter procedere ad una corretta valutazione di stima. Le risultanze dell'accertamento tecnico (All. 2) sono riportate nel prosieguo del presente rapporto peritale.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 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 (Pag. 6);*
- 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 (Pag. 6);*
- c)** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (Pag. 7);*
- d)** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante (Pag. 7);*
- 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 (Pag. 8);*
- 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 (Pag. 8);*

- g)** *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (Pag. 9);*
- 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 (Pag. 10);*
- 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 (Pag. 11);*
- 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 vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, usi civici etc.) (Pag. 11);*
- 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 (Pag. 12);*
- 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 (Pag. 15);

m) allegghi 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 (Pag. 15);

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 (Pag. 16);

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 (Pag. 16);

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 (Pag. 16);

q) In caso di fabbricato, allegghi alla relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (Pag. 17);

r) Indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione, gli estremi dell'invio della copia di relazione di stima al debitore esecutato.

L'immobile pignorato risulta essere il seguente:

Abitazione di tipo popolare A/4 sita a Gela (CL) in via Spoleto n°6, piano III, censita in catasto al F.187, part.1153 sub.6;

1. QUESITO 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;

Il bene pignorato è un immobile urbano, sito a Gela in via Spoleto n°6, consistente in un'abitazione composta da n°4 vani principali e n°1 vano accessorio diretto. L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un condominio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra e n°6 unità immobiliari complessive, come dettagliatamente rappresentato nell'elenco immobili allegato (All. 6). Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 187, particella 1153 sub 6, categoria catastale A/4, classe 4, vani catastali 4,5, piano III, Rendita Euro 231,94. L'unità confina a sud-ovest con via Spoleto, sud-est con via Maratona, mentre a nord-est e nord-ovest risulta adiacente ad altri fabbricati contigui (part.1152 e 1221).

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

2. QUESITO 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.

L'immobile risulta appartenere al debitore sig. =====, nato a Gela (CL) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà. Nonostante sia in regime di comunione legale dei beni, il debitore risulta uniproprietario dell'immobile in quanto bene personale ricevuto per mezzo di una donazione.

3. QUESITO C)

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Come già trattato nel precedente paragrafo, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Abitazione di tipo popolare A/4 sita a Gela in via Spoleto n°6, piano III, censita in catasto al F.187, part.1153 sub.6) risulta appartenere, per la piena proprietà, al sig. ██████ nato a Gela (CL) il ██████ ed ivi residente in via Spoleto n. 6, C.F. ██████, in virtù dei seguenti titoli:

- Al signor ██████, l'immobile quale bene personale è pervenuto per atto di donazione stipulato da Notaio Giuseppe Cancellieri il ██████, rep. n° ██████ registrato fiscalmente a Gela il ██████ e trascritto presso la Conservatoria di Caltanissetta in data ██████ ai nn° ██████ (registro generale, registro particolare), da potere del padre ██████ nato a Gela il ██████, C.F. ██████.

Per i cespiti sopra generalizzati è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di pignoramento, come personalmente accertato e come riportato nel certificato ipotecario (All. 3).

4. QUESITO D)

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

È stato completato l'accertamento in quanto è stata reperita presso i competenti Uffici tutta la documentazione mancante e necessaria all'assolvimento dell'incarico (planimetrie e certificazioni catastali, documentazione presso il competente Ufficio Tecnico Comunale ecc.).

5. QUESITO 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;

Il bene oggetto di accertamento è regolarmente accatastato e possiede relativa planimetria catastale. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale risulta parzialmente incoerente coi luoghi, in quanto sussistenti difformità riguardanti lo spostamento e demolizione di qualche tramezzo e la rimodulazione di vani interni. Anche se la volumetria non ha subito variazioni rispetto a quanto autorizzato, l'aggiudicatario dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica ed apportare la conseguente variazione catastale.

6. QUESITO 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;

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare da cancellare col decreto di trasferimento sono le seguenti:

a) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 16.11.2007 ai nn°17583/3457, derivante da una concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 50.000,00, a favore della General Electric Capital Bank S.p.A., con sede a Milano, C.F.04467550960, e contro ██████ nato a Gela (CL) il ██████ ed ivi residente in via

Spoletto n. 6, C.F. [REDACTED], gravante sul cespito oggetto d'esecuzione immobiliare;

b) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 03.08.2015 ai n°7286/5418 a favore della GE Capital Servizi Finanziari S.p.A., con sede in Mondovì (CN), C.F. e P.IVA: 00596300046, e contro [REDACTED], nato a Gela (CL) il [REDACTED] ed ivi residente in via Spoletto n. 6, C.F. [REDACTED], gravante sul cespito oggetto d'esecuzione immobiliare.

7. QUESITO G)

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Da accurate indagini esperite presso i competenti Uffici del comune di Gela è emerso che l'immobile ricade odiernamente in zona "B1.1 - Tessuti Urbani storicizzati saturi" nel Piano Regolatore Generale elaborato, adeguato e allegato alla delibera commissariale di adozione n. 60 del 14.06.2010. Comprende la parte del centro urbano saturo, tessuto urbano novecentesco, che non può essere identificata come zona "A" a causa delle profonde trasformazioni ed alterazioni dei manufatti edilizi, ma i cui caratteri morfologici sono comunque storicizzati. Le aree possono essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica solo se interessano almeno un intero isolato, così come definito nel Regolamento Edilizio. Tale zona prevede i seguenti parametri:

- a) densità fondiaria ammissibile pari a mc/mq.7,0;
- b) altezza massima consentita pari a m.14,50;
- c) consentita la realizzazione di 4 piani;
- d) possibilità di costruire in aderenza;
- e) obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali per i fronti principali.

All'interno della ZTO B1.1 sono previsti gli interventi attuativi deliberati come Prescrizioni Esecutive denominate nel PRG:

a) PE 1 Recupero edilizio e urbanistico del Tessuto novecentesco;

b) PE2 Recupero edilizio e urbanistico del Tessuto tra via Crispi e via Tucidide. In esse si applicano i parametri edilizi ed urbanistici di ogni singola prescrizione. È possibile destinare ad attrezzature e servizi di cui al D.M. 1444/68 aree e manufatti anche se non previsto dal PRG, senza che si determini variante urbanistica essendo questi piani attuativi parte integrante del PRG.

8. QUESITO 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;

Dall'acquisizione della documentazione tecnica, e sulla base degli accertamenti esperiti sui luoghi, è stato possibile verificare quanto nel seguito:
L'unità immobiliare (Abitazione di tipo popolare A/4) sita a Gela (CL) in via Spoleto n°6, piano III, censita in catasto al F.187, part.1153 sub.6,

è stata edificata con licenza edilizia prat. n°550/65 rilasciata dal comune di Gela il 14.06.1965 per l'esecuzione di tali opere (All. 8) e successiva modifica assentita il 20.06.1966. In sede di accertamento tecnico è stato accertato che la distribuzione dei vani interni dell'abitazione è difforme, sia agli elaborati allegati alla concessione edilizia (All. 8), sia alla planimetria catastale in atti (All.), e tale

operazione è stata eseguita in assenza di una specifica autorizzazione comunale. Pertanto, si dovrà comunicare al Comune l'avvenuta modifica degli spazi interni ed apportare la conseguente variazione catastale attraverso una pratica edilizia di sanatoria amministrativa ai sensi dell'art.13 della L. 47/85. Per tale operazione si stima un importo di circa € 1.600 (oneri concessori, spese tecniche e amministrative in generale).

9. QUESITO 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;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

10. QUESITO 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.);

Si riporta, nel seguito, la descrizione dettagliata del bene immobile pignorato:

- ***Cespite: Immobile urbano sito a Gela in via Spoleto n°6, piano III, censito in catasto al F.187, part.1153 sub.6***

Abitazione di tipo popolare in un palazzo condominiale, posto al terzo piano di un edificio composto complessivamente da n°4 piani fuori terra, composto da quattro vani principali (cucina, sala e due camere) e un vano accessorio diretto (W.C.), avente superficie catastale complessiva di 102 mq, superficie commerciale calcolata di circa 100,65 mq, sita nel comune di Gela (CL) in via Spoleto n°6, censita in catasto al F.187, part.1153 sub 6. Il fabbricato, avente pianta abbastanza regolare, possiede un'altezza interna pari a 3,00 m. Le strutture verticali sono in cemento armato. I prospetti esterni sono regolarmente intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio, così come in alluminio è la porta principale, ad eccezione delle porte interne in legno. L'immobile condivide con altre unità immobiliari il vano scala.

La copertura del fabbricato è piana (lastrico solare). L'unità abitativa è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato in tutti i vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei servizi igienici e della cucina sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,40 m. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti, sottotraccia e regolarmente allacciati alle relative reti pubbliche. E' presente, inoltre, un impianto di riscaldamento completo e funzionante, nonché un impianto di raffrescamento.

Non esistono vincoli, se non quelli urbanistici derivanti dal vigente PRG. Globalmente più che buono il grado di rifinitura generale degli ambienti, così come più che buono è il loro stato di conservazione, manutenzione e pulizia.

11. QUESITO 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;

a) Considerazioni sulla determinazione del valore di mercato degli immobili.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge l'analisi e dalle caratteristiche dei beni da stimare. Nel caso in esame, occorre stabilire il prezzo che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita, e ciò indurrebbe a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto espressione del rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nella fattispecie, attesa la variabilità dei prezzi, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, il quale consiste in un procedimento di stima per confronto diretto di ampia applicazione. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona, ed assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per ciò che concerne i fabbricati, il parametro di stima è il prezzo al metro quadrato (€/mq) di superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali e da una percentuale delle superfici non residenziali). Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e di agenzie immobiliari. I valori individuati sono stati opportunamente modificati per adattarli alle caratteristiche degli immobili considerati e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, la vetustà, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Per la valutazione dell'eventuale terreno, il parametro di stima è il prezzo all'ettaro (€/ha) di superficie. Per la determinazione del valore di mercato, le indagini sono state condotte mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in esame e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori. Si è tenuto conto, inoltre, dell'ubicazione, dell'accessibilità, dello stato di coltivazione, delle caratteristiche di giacitura, della natura e consistenza degli immobili oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto suesposto, pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le condizioni di conservazione e manutenzione, nonché il grado di rifinitura generale, può congruamente porsi pari a:

- Abitazione Gela Via Spoleto P. n°84.....€ 910,00/mq di sup. commerciale

b) STIMA CESPITE (Abitazione Via Spoleto, F.187 part.1153 sub.6)

La superficie commerciale dell'immobile viene così determinata:

- Superficie lorda complessiva = 92,00 mq
- Superficie balconi: 25,00 mq x 0,25 = 6,25 mq
- Superficie scala: 12,00 mq x 0,20 = 2,40 mq
- **Totale superficie commerciale complessiva: 100,65 mq**
- Valore dell'immobile: 100,65 mq x 910,00 €/mq = € 91.591,50

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare di che trattasi è pari ad € 91.591,50, in cifra tonda **€ 91.600,00 (Euro novantunomilaseicento/00)**.

L'importo da porre a base d'asta dovrà tener conto delle spese necessarie per regolarizzare l'intervento di diversa distribuzione degli spazi interni realizzato in assenza di autorizzazione ed il conseguente aggiornamento catastale, trattato nel quesito H) e quantificato in complessive € 1.600,00, importo che verrà detratto dal valore stimato in precedenza per la base d'asta.

12. QUESITO 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;

Poiché trattasi di un immobile indipendente ed un unico cespite, perfettamente autonomo e con diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, è opportuno procedere alla sua vendita in un lotto unico, e per tale operazione non necessitano frazionamenti o ulteriori operazioni.

Si riportano nel seguito il piano di vendita del cespite pignorato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile sito a Gela (CL) in via Spoleto n°6, censito al catasto fabbricati al F.187, part.1153 sub.6, consistente in un'abitazione di tipo popolare posta al piano terzo di un condominio e costituito da quattro vani principali (cucina, sala e due camere) e un vano accessorio diretto (W.C.), avente superficie commerciale di circa 100,00 mq.

Prezzo a base d'asta: € 90.000,00 (Euro novantamila/00)*

() al valore complessivo stimato di € 91.600,00 è stata detratta la somma stimata di € 1.600 necessaria per sanare le opere realizzate in assenza di autorizzazione, come da precedente analisi).*

13. QUESITO 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;

Viene riportata, in allegato al presente rapporto peritale (All. 10), la documentazione fotografica del cespite pignorato, nonché la planimetria catastale dello stesso (All. 7).

14. QUESITO 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;

Poiché tutti i cespiti oggetto di stima immobiliare appartengono all'esecutato per la piena ed esclusiva proprietà (1000/1000), la quota del bene soggetto ad esecuzione è pari al 100%.

15. QUESITO 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;

Il trasferimento dei beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA. Inoltre, gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49, e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

16. QUESITO 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;

Per il cespite è stata verificata la correttezza, sia dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sia delle quote colpite spettante al debitore.

17. QUESITO Q)

In caso di fabbricato, allegli alla relazione l'Attestato di Prestazione Energetica;

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il quale è stato regolarmente caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana nel cui albo regionale dei Soggetti Certificatori lo scrivente tecnico è iscritto al n°7496.

L'A.P.E. viene allegato al presente lavoro (All. 9).

Alla luce di quanto ampiamente esposto, il sottoscritto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti e rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'III. G.E. per eventuali chiarimenti sul presente lavoro.

Butera, 05 Gennaio 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carmelo Bonadonna



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Bonadonna".

ELENCO ALLEGATI

- AII. 1.** Avviso di convocazione sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- AII. 2.** Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali
- AII. 3.** Copia certificazione ipotecaria
- AII. 4.** Estratto di mappa catastale
- AII. 5.** Visure catastali (attuale e storica)
- AII. 6.** Elenco immobili
- AII. 7.** Planimetria catastale dell'immobile
- AII. 8.** Copia Licenza di Costruzione ed Elaborati Grafici n.550-65
- AII. 9.** Attestato di Prestazione Energetica
- AII. 10.** Documentazione fotografica