

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. V. DI BLASI
CAUSA 74/2013 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO



Il C.T.U.

ing. Katia Nicosiano

Via Sisifo 48, 93012 Gela (CL)

cell. : 347.4463379

e-mail: katia.nicosiano@ingpec.eu

La sottoscritta ing. Katia Nicosiano, iscritta all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. B21, avente studio in Gela via Sisifo n. 48, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela Dott. Vincenzo di Blasi, relativi all'esecuzione immobiliare n. 74/2013 promossa dalla

contro

risponde come di

seguito.

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFORMITA'-risposta al punto a)
del quesito**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

A. Immobili di proprietà di

(vedi Figura 1 e 3 e mappe catastali all.3):

- Fabbricato urbano in Butera (CL), fg. 157 part. 297 sub. 7;

B. Immobili di proprietà di

(vedi Figura 2 e 3 e mappe catastali-all.3):

- Laboratorio (piano terra) in Butera (CL), fg. 160 part. 261 sub. 4;
- Terreno in Butera (CL), fg. 160 part. 260 (proprietà per 1/3).

- Fig. 1 – Aerofoto 1



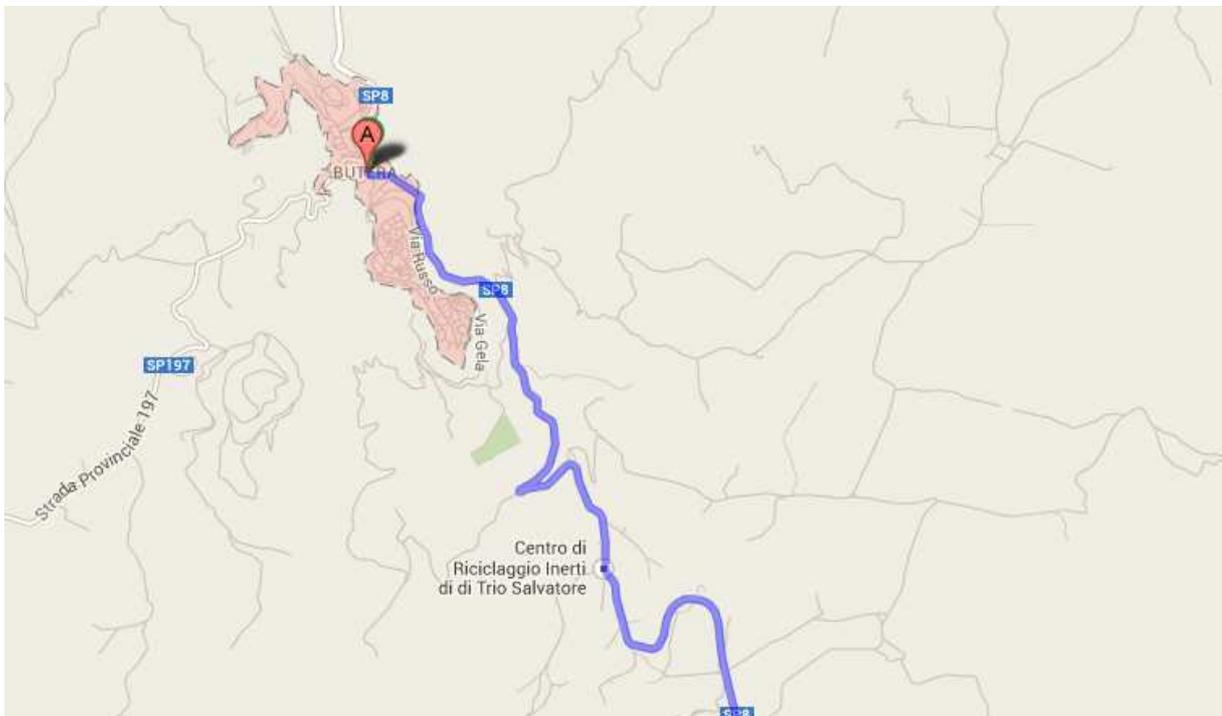
Fig. 2 – Aerofoto 2



Fig. 3 - Aerofoto generale



Fig. 4 - Mappa stradale



Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

➤ **Fabbricato per civile abitazione (vedi Fig. 1 e 3).**

- **E' costituito** da unica unità abitativa a secondo piano di via Falconara di **quattro stanze** (soggiorno e cucinino di 25 mq , tre camere di 8 , 5 e 15 mq) **ingresso-corridoio** di 9 mq e **w.c.** di 4 mq. E' dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (vedi **foto** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

La Superficie commerciale complessiva è di 83 mq

- Abitazione 179 mq x 1 = 80 mq;
- Vano scala d'accesso 9,68 x 0,3= 3 mq

❖ **La Struttura portante** è in cemento armato dello spessore di circa 30 cm.

❖ **Le finiture** sono di tipo economico e della tipologia anni '70.

- **Confina**

- a **Est** con proprietà
- a **Sud** con la via Falconara;
- a **Ovest** con proprietà di
- a **Nord** con strada privata (via Parini) e proprietà

- **E' distinto in catasto urbano** al foglio 157 con le particelle 297 sub 7 , via Falconara piano II e via Parini piano I, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 137,38 **intestato** ai coniugi esegutati

nella quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

➤ **Unità immobiliare adibita a laboratorio (vedi Fig. 2 e 3)**

costituita da un vano posto a piano terra di 118 mq come desumibile dalla planimetria catastale (Allegato 4).

E' dotato di impianto elettrico ed idrico (vedi foto 11, 12, 13 e planimetria catastale).

La Superficie commerciale complessiva è di **127 mq**

- Laboratorio 123 mq x 1 = 123,0 mq;
- Corte (116 mq x 0,1)/3 = 3,9 mq

❖ **La Struttura portante** è in cemento armato dello spessore di circa 30 cm.

❖ **Le finiture** sono di tipo economico. La corte è dotata di tettoia prefabbricata con struttura in tubolari e lamiera presso piegata e zincata.

- **Confina**

- a **N-W** con vecchia trazzera;
- a **N-E** con area comune antistante all'edificio;
- A **S-W** con proprietà di C
- a **S-E** con corte comune all'edificio.

- **E' distinto in catasto urbano al foglio 160 con la particella 261, sub 4**, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 118 m², rendita € 518,01 **intestato** all'esecutato

➤ **Terreno (vedi Fig. 2 e 3)**. Si tratta di un appezzamento di terreno di superficie catastale complessiva di **are 19 ca 39**, (vedi estratto di mappa catastale-all.3). Nello

I

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

stato di fatto si tratta di terreni adibiti per 3/5 ad agrumeto con presenza di n. 5 limoni, n. 6 mandarini e n.49 aranci (vedi documentazione fotografica) e per 2/5 lasciati incolti. La **zona è elettrificata** e servita dalla **rete idrica** comunale; è di **agevole accesso** dal centro abitato di Butera. Il terreno presenta una leggera pendenza verso SE. Il terreno non è frazionabile in quanto ricadente in zona agricola con superficie inferiore a 15.000 mq.

- **La Superficie complessiva è di 1939 mq**

- **Confina**

- ad **W, NW e S** con vecchia trazzera;
- A **S-E** con proprietà
- A **N-E** con proprietà Chiesa Madre di Butera.
- **E' distinto in catasto terreni al foglio 160, particella 260:** chiusa classe 2, superficie are 19 ca 39, reddito dominicale € 10,01 - reddito agrario € 5,01;

Sono state evidenziate difformità catastali per quanto riguarda le planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi sia per quanto riguarda l'immobile fg. 160 part. 261 sub. 4 che per l'immobile fg. 157 part. 297 sub. 7, come meglio spiegato al § 4 della presente relazione.

Si allegano le visure storiche (all.2) e le planimetrie catastali (all. 4).

Sul terreno al fg. 160 part. 260 è inoltre presente un fabbricato adibito ad ufficio non

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

facente parte dei beni pignorati. Si tratta di una ex vasca di accumulo di acqua irrigua in cemento armato di circa 14 m² circa composta dunque da un unico vano.

Le colture presenti differiscono da quelle in visura catastale, come di seguito indicato. Si tratta di terreno adibito per circa 2/3 ad agrumeto con presenza di n. 5 limoni, n. 6 mandarini e n.49 aranci (vedi documentazione fotografica) e per 1/3 lasciati incolti.

Per il resto è accertata la corrispondenza delle risultanze della documentazione (agli atti e procurata dal C.T.U.) con lo stato dei luoghi.

2. **REGIME PATRIMONIALE E CONTINUITA' TRASCRIZIONI** - risposta ai punti b) e c) del quesito

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, gli esecutati appartengono ad un unico nucleo familiare in cui i coniugi
risultano in stato di comunione dei beni. E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la proprietà dei beni in capo ai debitori, come di seguito specificato (come da relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. del notaio Giuseppe Mauro dei distretti riuniti di Ragusa e Modica).

A. **L'immobile al F. 157 part. 297 sub. 7 (fabbricato) appartiene a**

1

, nella quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, per averli **acquistati** come segue:

- **con atto di vendita** (notaio Andrea Bartoli) in data 10/04/2006, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/04/2006 ai nn.7505/4588 ,

B. L'immobile al F. 160 part. 261 sub. 4 (fabbricato) appartiene a

per averli **avuti** cor

- Per averlo realizzato a proprie cure e spese a seguito di concessione edilizia n. 45/86 rilasciata dal comune di Butera il 19 settembre 1986 su terreno avuto in donazione con atto (notaio Emanuele Sergio Scichilone) in data 03/10/1987, trascritto il 15/10/1987 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta ai nn. 11366/9416 **contro**

..... e successiva divisione con atto dell'11/05/2006(notaio Andrea Bartoli) repertorio n. 5943 raccolta n.1875 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 25/05/2006 ai nn. 5649/9570

C. L'immobile al F. 160 part. 260 (terreno) appartiene a

....., per averli **avuti** come segue:

- **con atto di donazione** (notaio Emanuele Sergio Scichilone) in data 03/10/1987, trascritto il 15/10/1987 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta ai nn.

11366/9416 contro

D.

3. DOCUMENTAZIONE MANCANTE - risposta al punto d) del quesito

Il C.T.U. ha ritenuto necessario procedere al reperimento della seguente documentazione, non presente agli atti, al fine di adempiere al mandato ricevuto dal Giudice:

- I. Visure catastali storiche per ciascun immobile oggetto del pignoramento (All.2);
- II. Mappe catastali (All.3);
- III. Planimetrie catastali (All.4);
- IV. Certificati di destinazione urbanistica e di inesistenza vincoli degli immobili (All.5);
- V. atto di vendita (notaio Andrea Bartoli) in data 10/04/2006
avente per oggetto l'immobile al F. 157 part. 297 sub.
7 (All.6);
- VI. atto di donazione (notaio Emanuele Sergio Scichilone) del 03/10/1987,
avente per oggetto l'immobile al F. 160 part. 260 contro
1
(All.7);
- VII. atto di divisione dell'11/05/2006 (notaio Andrea Bartoli) avente per
oggetto l'immobile al F. 160 part. 261 sub. 4.(All.8);
- VIII. Ispezioni ipotecarie al 15/04/2014 (All.9);

4. ACCATASTAMENTO- risposta al punto e) del quesito

Per quanto riguarda l'accatastamento sono state rilevate le seguenti difformità:

A. immobile al F. 157 part. 297 sub. 7

nella planimetria catastale è risultato assente un vano (camera da letto ad Est) esistente presente invece nelle planimetrie del progetto edilizio approvato con concessione n.53/76 del 10/03/1976; inoltre rispetto al progetto edilizio approvato con concessione n.53/76 del 10/03/1976 ed alle planimetrie catastali esistenti sono state rilevate incongruenze in qualche divisione interna (in particolare le due camerette esposte a Sud sono state ricavate da una originaria unica camera; il bagno è stato spostato ed al suo posto, indicato in planimetria catastale, è invece stato ricavato il cucinino).

B. immobile fg. 160 part. 261 sub. 4

è risultato assente il w.c. indicato in planimetria catastale ed è stata rilevata qualche difformità nelle aperture sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto a quella di progetto edilizio approvato con concessione n.45/86 del 25/09/1986.

In All. 4 sono riportate le planimetrie catastali ed in All.2 le visure catastali.

Sul terreno al fg. 160 part. 260 è inoltre presente un fabbricato adibito ad ufficio non facente parte dei beni pignorati. Si tratta di una ex vasca di accumulo di acqua irrigua in cemento armato di circa 14 m² circa composta dunque da un unico vano ed adibita ad ufficio. Si tratta di opera abusiva non sanabile.

Le colture presenti differiscono da quelle in visura catastale, come di seguito indicato. Si tratta di terreno adibito per circa 3/5 ad agrumeto con presenza di n. 5 limoni, n. 6

È

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

mandarini e n.49 aranci (vedi documentazione fotografica) e per 2/5 lasciati incolti.

Per il resto è accertata la corrispondenza delle risultanze della documentazione (agli atti e procurata dal C.T.U.) con lo stato dei luoghi.

5. FORMALITA' - risposta al punto f) del quesito

Per rispondere al presente quesito il C.T.U. ha estratto le ispezioni ipotecarie aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento (All.9), ha reperito i titoli di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (All.ti 6, 7 e 8), ed ha consultato certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

I. Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili

- ❖ **Immobile F. 157 part. 297 sub.7 - Ipoteca volontaria per lire 90.000,00 (come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e da atto di compravendita, notaio Andrea Bartoli del 10.04.2006 repertorio 5808 raccolta 1833 -All. 6)**
- ❖ **iscritta alla Conservatoria RR. II di Caltanissetta il 29/07/1992 ai nn. 8676/621**
- ❖ **a favore della Cassa I**
- ❖ **contro**
- ❖ **Immobile F. 157 part. 297 sub.7 - Ipoteca volontaria per lire 110.000,00 (come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e da**

**atto di compravendita, notaio Andrea Bartoli del 10.04.2006 repertorio 5808
raccolta 1833 -All.6)**

❖ **iscritta** alla Conservatoria RR. II di Caltanissetta il 01/12/1995 ai nn. 12027/1018

❖ **a favore** della Banca

❖ **contro** (

❖ **Immobile F. 157 part. 297 sub.7 - Ipoteca volontaria per lire 160.000,00**
(come da atto di compravendita, notaio Andrea Bartoli del 10.04.2006
repertorio 5808 raccolta 1833- All. 6 e da ispezione ipotecaria aggiornata del
15/04/2014-All. 10)

❖ **iscritta** alla Conservatoria RR. II di Caltanissetta il 11/02/1999 ai nn. 1245/116

❖ **derivante** dal contratto di mutuo rogito notaio Scichilone in data 10
febbraio 1999

❖ **Immobile F. 157 part. 297 sub.7 - Ipoteca volontaria per euro 100.000,00**
(come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti
e da ispezione ipotecaria aggiornata del 15/04/2014-All. 10)

❖ **iscritta** alla Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/04/2006 ai nn. 7507/2472

❖ **a favore** della Banca

❖ **contro** (

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

- ❖ **Immobile F. 160 part. 261 sub.4 - Ipoteca volontaria per euro 170.301,00**
(come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e da ispezione ipotecaria aggiornata del 15/04/2014-All. 10)
- ❖ **iscritta** alla Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04/10/2011 ai nn. 11144/1487
- ❖ **a favore della Cassa** *di Caltanissetta*
- ❖ **contro C** *di Caltanissetta*

II. Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili

Atto esecutivo - verbale di pignoramento

- ❖ **Immobile F. 157 part. 297 sub.7 + Immobile F. 160 part. 261 sub.4 + Immobile F. 160 part. 260** (come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e da ispezione ipotecaria aggiornata del 15/04/2014-All. 10)
- Trascritto** alla Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 09/10/2013 ai nn. 10345/8573
(atto giudiziario del 12/07/2013 , pubblico ufficiale giudiziario di Gela)
- ❖ **Richiedente** Avv. Aldo Giuseppe Bonadonna di Butera
- ❖ **A favore di Banca** *di Caltanissetta*
- ❖ **Contro** *di Caltanissetta*

➤ Ai sensi del l'articolo 2 del D.L. 14 marzo 2005 n.35, con il decreto di

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

trasferimento è prevista la cancellazione:

- delle trascrizioni del pignoramento (trascrizione al punto II);
- delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento (nel caso dei beni oggetto di pignoramento non si sono riscontrate iscrizioni successive alla data di pignoramento, come da ispezioni ipotecarie aggiornate in All.9).

6. RISPOSTA AL PUNTO G) DEL QUESITO

Come da certificato di destinazione urbanistica ed inesistenza vincoli rif. prot. 4353 rilasciato il 05.05.2014 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Butera (All.5) risulta,

Secondo il P.R.G. approvato con D.A. n.192 del 18.06.1984, che:

-il fabbricato al foglio 157 part. 297 sub. 7 ricade interamente in zona di completamento urbano "B";

-il fabbricato al foglio 160 part. 261 sub. 4 ed il terreno al foglio 160 part. 260 ricadono in zona di rimboschimento "R".

Inoltre secondo il Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8471 del 04.12.2009

-il fabbricato al foglio 157 part. 297 sub. 7 ricade in area a vincolo di tutela 3 (inedificabilità).

7. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA - risposta al punto h) del quesito

Da ricerche svolte presso l'archivio del settore edilizia e condono del Comune di Butera in data 16.04.2014 è emerso che:

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

❖ Il fabbricato al foglio 157 part. 297 sub. 7 oggetto di pignoramento è dotato di concessione edilizia n. 53/76 rilasciata il 10/03/1976 a

E' accertata la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia ad eccezione di qualche difformità nelle divisioni interne rispetto al progetto approvato che con sanatoria amministrativa verrebbero sanate ad un costo di circa 4.000 €.

❖ Il fabbricato al foglio 160 part. 261 sub. 4 oggetto di pignoramento è dotato di concessione edilizia n. 45/86 rilasciata il 25/09/1986 a

E' accertata la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia ad eccezione di:

- qualche difformità nelle aperture di prospetto rispetto al progetto approvato che con sanatoria amministrativa verrebbero sanate ad un costo di circa 4.000 €.
- presenza, accanto al laboratorio, di un fabbricato abusivo e non sanabile di circa 14 mq, che non rientra tra i beni pignorati, e costruito sul terreno di cui proprietario per 1/3 il Sig.

8. OCCUPAZIONE IMMOBILI - risposta al punto i) del quesito

Al momento del sopralluogo e per quanto dichiarato dal Sig. _____

, gli immobili risultano nella piena disponibilità degli esecutati.

9. ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA - risposta al punto j) del quesito

Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo.

Immobile urbano sito in Butera in via Falconara e laboratorio artigianale con annesso fondo rustico sito in agro di Butera, contrada Consi costituiti da:

- **Immobile urbano per civile abitazione** posto al secondo piano (via Falconara) di un fabbricato ma avente ingresso e scala d'accesso indipendente composto da tre camere da letto, corridoio, soggiorno, cucinino e w.c.. Superficie commerciale di mq. 83 circa, distinto in catasto urbano al **foglio 157 part. 297 sub. 7**. Il fabbricato risale al 1976 ed è in buono stato di conservazione.
- **Laboratorio in agro + corte + fondo rustico** in area servita da rete idrica ed elettrica. **Il laboratorio** è costituito da un vano posto a piano terra, esteso catastalmente 118 mq, **con corte** comune all'edificio (proprietà per 1/3) dotata di copertura. Superficie commerciale di mq 127, distinto in catasto al **foglio 160 part. 261 sub. 4.**; **il fondo rustico annesso** ha una superficie di 646,3 mq (proprietà per 1/3 dell'intera particella avente superficie pari a 1939 mq), in parte incolto ed in parte adibito ad agrumeto distinto in catasto al **foglio 160 part. 260**.

E' inoltre presente accanto al laboratorio un fabbricato abusivo di circa 14 mq, che non rientra tra i beni pignorati, e costruito sul terreno di cui proprietario per 1/3 il Sig.

Relazione finale del CTU ing. Katia Nicosiano

Nell'area ove ricadono gli immobili insistono i **seguenti vincoli** (vedi certificato di Destinazione Urbanistica All.5):

- ❖ Secondo il Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8471 del 04.12.2009 il fabbricato al foglio 157 part. 297 sub. 7 ricade in area a vincolo di tutela 3 (in edificabilità).

Nessun vincolo insiste sugli altri immobili.

10) VALORE IMMOBILI - risposta al punto k) del quesito

Nel caso in esame si deve valutare il valore di mercato degli immobili oggetto di causa. E' stato scelto come criterio di stima quello della "comparazione con i prezzi di mercato".

Tale criterio si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato. Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti, per il mercato fondiario risultano:

- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;

- variabili sociali;

per il mercato dei fabbricati risultano:

-la destinazione d'uso;

-la localizzazione;

-la tipologia.

Si assume come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

❖ Il **parametro nella stima di un terreno agricolo** è il prezzo per ogni Ha (ettaro =10.000 mq) di terreno (€ / Ha) tenuto conto della tipologia colturale, dell'ubicazione, dell'altimetria e della irrigabilità o meno.

La stima nella sua forma semplificata consiste nell'ordinare le osservazioni secondo una scala crescente di valori, descrivere e confrontare le variabili significative dei beni presi a riferimento e del bene da stimare, collocare in base ad argomentazioni logiche tale bene nella scala dei valori, pervenendo così alla sua quantificazione.

Per il **calcolo del valore di mercato** le indagini sono state condotte mediante la consultazione di locali agenzie immobiliari e tenuto conto dei valori assegnati ai terreni dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta relativamente alla regione agraria N.4 colline litoranee di Butera comprendente il Comune di Butera.

❖ Il **parametro nella stima di un fabbricato** è il prezzo per ogni metro quadrato (€ / mq) di superficie lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali, dell'aliquota del vano scala e di una percentuale delle superfici non residenziali) riferito allo standard normale cioè: nuova costruzione, recente costruzione o costruzione ristrutturata in normale stato di conservazione. Per tenere conto dell'effettivo stato di conservazione, degrado, manutenzione ecc. dell'immobile verranno applicati idonei coefficienti correttivi.

Applicando il suddetto criterio e tenendo conto delle caratteristiche degli immobili come già descritti, della vetustà e dello stato di conservazione del fabbricato per civile abitazione, dell'ubicazione e tipologia colturale dei terreni agricoli, **il più probabile valore unitario di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, tenuto conto di tutte le variabili già citate è pari a:**

- ❖ **Fabbricato per civile abitazione** : € 800,00 /mq.
- ❖ **Laboratorio in agro** : € 600,00 /mq
- ❖ **Terreno agricolo**: € 20.000,00 /Ha agrumeto irriguo + € 980,00 /Ha per l'incolto produttivo.

Valore degli immobili

Considerando le superfici si ha:

- ❖ **Fabbricato per civile abitazione** : 83,00 mq x € 800,00 /mq = € 66400,00.
- ❖ **Laboratorio in agro** : 127 mq x € 600,00 /mq = € 76.200,00.
- ❖ **Terreno agricolo**: 646,3 mq di cui 2/3 ad agrumeto (€ 20.000,00 /Ha) e 1/3 ad incolto produttivo (€ 980,00 /Ha) = 861,00 € + 21,00 € = 882,00 €, pari al valore di 1/3, spettante a _____), della da quota indivisa.

Valore complessivo degli immobili = € 143482,00

(Euro centoquarantatremilaquattrocentottantadue/00)

11) PIANO DI VENDITA - risposta al punto 1) del quesito

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno raggruppare gli immobili in un unico lotto come da Cap. 9.

Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo:

Immobile urbano sito in Butera nella via Falconara e laboratorio artigianale con annesso fondo rustico sito in agro di Butera, contrada

Consi costituiti da:

- ***Fabbricato per civile abitazione*** posto al secondo piano (via Falconara) di un fabbricato ma avente ingresso e scala d'accesso indipendente composto da tre camere da letto, corridoio, soggiorno, cucinino e w.c.. Superficie commerciale di mq. 83 circa , distinto in catasto urbano al **foglio 157 part. 297 sub. 7**. Il fabbricato risale al 1976 ed è in buono stato di conservazione.
- ***Laboratorio in agro + corte + fondo rustico*** in area servita da rete idrica ed elettrica. ***Il laboratorio*** è costituito da un vano posto a piano terra, esteso catastalmente 118 mq, ***con corte*** comune all'edificio (proprietà per 1/3) dotata di copertura. Superficie commerciale di mq 127, distinto in catasto al **foglio 160 part. 261 sub. 4.**; ***il fondo rustico annesso*** ha una superficie di 646,3 mq (proprietà per 1/3 dell'intera particella avente superficie pari a 1939 mq), in parte incolto ed in parte adibito ad agrumeto distinto in catasto al **foglio 160 part. 260**.

PREZZO A BASE D'ASTA € 143482,00

10. FOTO E PLANIMETRIE CATASTALI - risposta al punto m) del quesito

Si allega documentazione fotografica degli immobili (All.12) direttamente in formato digitale (come richiesto) unitamente alla relazione.

Le planimetrie catastali dei fabbricati sono il allegato 4.

11. BENI INDIVISI - risposta al punto n) del quesito

Sono oggetto del pignoramento beni indivisi:

❖ corte comune all'edificio (del laboratorio foglio 160 part. 261 sub. 4) indivisa (proprietà per 1/3 di _____).

❖ il fondo rustico foglio 160 part. 260 risulta indiviso (proprietà per 1/3 di _____). Il terreno non è frazionabile in quanto ricadente in zona agricola con superficie inferiore a 15.000 mq.

Per il resto gli immobili appartengono agli esecutati per la piena proprietà nelle modalità indicate al Cap.1.

12. I.V.A.- risposta al punto o) del quesito

Il Fabbricato urbano in Butera (CL), fg. 157 part. 297 sub. 7 ed il Fabbricato rurale (piano terra) in Butera (CL), fg. 160 part. 261 sub. 4 non sono soggetti ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10 n.8 bis del D.P.R. 633/1972.

Il trasferimento dei terreni oggetto del pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA ai sensi del DPR 633/72 art. 2 lettera c).

Gli alloggi non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49 ne quelle di abitazioni di lusso.

13. RISPOSTA AL PUNTO P) DEL QUESITO

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondenti a quelli della nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori _____ a

14. RISPOSTA AL PUNTO Q) DEL QUESITO

Riguardo la classificazione energetica, gli immobili:

- Fabbricato urbano in Butera (CL), fg. 157 part. 297 sub. 7;
- Fabbricato rurale (piano terra) in Butera (CL), fg. 160 part. 261 sub. 4

necessitano di costi elevati per la gestione energetica; avendo dunque una qualità energetica scadente rientrano nella **classe energetica G**.

15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Verbale delle operazioni peritali
2. Visure storiche catastali
3. Mappe catastali
4. Planimetrie catastali
5. Certificati di destinazione urbanistica
6. Atto di vendita (notaio Andrea Bartoli) in data 10/04/2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/04/2006 ai nn.7505/4588
7. Atto di donazione (notaio Emanuele Sergio Scichilone) in data 03/10/1987, trascritto il 15/10/1987 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta ai nn. 11366/9416
8. Atto di divisione dell'11/05/2006 (notaio Andrea Bartoli) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 25/05/2006 ai nn. 9570/5649
9. Ispezioni ipotecarie del 15/04/2014
10. Corrispondenza telematica
11. Documentazione fotografica (su supporto digitale)
12. Compenso e nota spese

Con la presente il C.T.U. ritiene di avere ottemperato al gradito mandato conferitogli; ringrazia il Giudice per la fiducia accordatagli; si ritiene a completa disposizione per eventuali chiarimenti su quanto trattato nella relazione.

Gela, 16/06/2014

Il C.T.U.
ing. Katia Nicosiano