

Tribunale Ordinario di Caltanissetta

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DOTT. SSA ROSSELLA VITTORINI

Oggetto: Procedimento iscritto al n° di R. G. 1.2018 Banca Credito Agrigentino

Società Cooperativa - [REDACTED]

Decreto di nomina del 04.Maggio.2018 Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA	1
CAPITOLO 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
CAPITOLO 2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	9
CAPITOLO 3 - CONCLUSIONI	22

PREMESSA

Con Decreto di nomina del 04.Maggio.2018 n° 1.2018 la S.V.I. ha incaricato il sottoscritto dott. ing. Gaetano Alù, titolare dello studio professionale di ingegneria con sede in San Cataldo, Via Trieste, 90 e iscritto all'Ordine Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 383 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, di redigere la relazione di consulenza relativa al 1 procedimento iscritto al n° di R.G. 1.2018 promosso dalla Banca Credito Agrigentino Società Cooperativa con sede in via Via Leonardo Sciascia, 158 ad Agrigento, contro [REDACTED] a [REDACTED] con domicilio in [REDACTED] a Campofranco (coniugi e proprietari per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno) (Cfr. All. n° 06). Al sottoscritto Consulente è stato chiesto di depositare il proprio elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per giorno 24.Ottobre.2018, pertanto con scadenza 17.Ottobre.2018 fornendo le risposte ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it

P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



2. Effettui visure aggiornate, presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile, oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Ali 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it

P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili
2 per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status

3 quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell. 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

15. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in ⁴ quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
16. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
17. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
18. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e

verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

5

pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
20. provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;
21. determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di

compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle ⁶

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24. invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25. depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 24 Ottobre 2018 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Gaetano Aliù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

27. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

7

28. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Capitolo 1 - Svolgimento delle operazioni peritali Generalità:

Al sottoscritto Consulente si assegna come termine per la consegna dell'elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per il 24.Ottobre.2018 pertanto la scadenza è il 17.Ottobre.2018.

Il sottoscritto C.T.U in data 14.Maggio.2018 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento.

Sopralluogo effettuato

Dopo un accurato studio dei fascicoli inerenti l'esecuzione in oggetto, il sottoscritto C.T.U. in data 12 Ottobre 2018 alle ore 15,30, si recava sui luoghi, per cui

Ing. Gaetano Aliù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

è causa, specificatamente in c.da Pezza Grande del Comune di Campofranco per dare inizio alle operazioni peritali.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata una ricognizione dei luoghi, il rilievo geometrico dell'immobile ed un servizio fotografico Cfr. All. n° 02 - 3.

Al sopralluogo risultavano presenti oltre il sottoscritto C.T.U., il Signor

8

Alle ore 17,00 come da verbale allegato alla presente, il sottoscritto C.T.U. dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo per proseguire le attività presso il proprio studio professionale (Cfr. All. n° 01).

Proroga

In data 07 Settembre 2018 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al Signor Giudice una proroga di giorni 60 (*sessanta*) rispetto alla già fissata scadenza del 25 Settembre 2018 per trasmettere alle parti l'elaborato peritale.

Il Signor Giudice in data 24.Ottobre.2018 ha concesso la proroga di giorni 60 dalla data dell'istanza (Cfr. All. n° 04).

Corrispondenza con il Signor

In data 31 Luglio 2018 il sottoscritto C.T.U. ha inviato una lettera A.R. ai [redacted] finalizzata a concordare un appuntamento per effettuare il sopralluogo presso l'immobile di C/da Pezza Grande a Campofranco.

In data 12 Settembre 2018 il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto la stessa lettera in quanto non era stata recapitata al mittente.

Successivamente il sottoscritto CTU ha cercato il numero di cellulare del [redacted] al quale ha telefonato. Il [redacted] in data 8.ottobre.2018 ha inviato una email al sottoscritto CTU per confermare l'appuntamento, concordato al telefono, per il sopralluogo di Venerdì 12 Ottobre 2018 (Cfr. All. n° 03).

Cronologia delle attività svolte

In data 31 Luglio 2018 il sottoscritto CTU ha inviato una lettera al Signor [redacted] per concordare l'appuntamento per il sopralluogo;

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

In data 07.Ottobre.2018 il sottoscritto CTU ha chiesto una proroga dei termini di giorni 60 (*sessanta*) per la presentazione degli elaborati peritali;

In data 12.Ottobre.2018 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo;

In data 13.Ottobre.2018 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, tramite PEC, all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Campofranco le copie della concessione edilizia del locale in interesse e l'eventuale certificato di matrimonio o di stato libero del Signor [REDACTED];

In data 24 Ottobre 2018 il Signor Giudice ha concessa la proroga richiesta.

Capitolo 2 - Risposte ai quesiti del Signor Giudice

9

1° Quesito Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

Risposta al Quesito n° 1 - Da una verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. ai documenti presenti agli atti, risulta la completezza della documentazione. **2°**

Quesito - Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Risposta al Quesito n° 2 - Il sottoscritto C.T.U. ha delegato l'ing. Giovanni Giannavola il quale in data 14 e 25 Giugno 2018 ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta le visure catastali, successivamente in data 12.Luglio.2018 il sottoscritto CTU ha effettuato una ulteriore visure presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ed ha ritirato la planimetria catastale dell'immobile in interesse (*Cfr. All. n° 5*). L'immobile è distinto in catasto al foglio n° 7 particella n° 2817 sub 25 categoria C/3 Classe 2 consistenza 363 mq per una superficie catastale di 358 mq intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di comunione di beni. Si fa

presente che a seguito delle visure catastali e immobiliari effettuate si è accertato che i dati catastali identificativi degli immobili sono conformi con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e che nelle visure catastali viene riportato che il Signor [REDACTED] è proprietario in regime di comunione di beni e nel verbale di pignoramento viene riportato che i coniugi [REDACTED] sono proprietari per la quota pari a ½ ciascuno.

3° Quesito - consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed

10

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Risposta al Quesito n° 3 - Il delegato del sottoscritto C.T.U. in data 14 e 25 Giugno 2018 ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare le visure immobiliari. Dall'esame delle visure immobiliari risulta che: L'immobile è distinto in catasto al foglio n° 7 particella n° 2817 ed è intestato ai Signori: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nel dettaglio si elencano le iscrizioni e le trascrizioni, dei Signori [REDACTED] riscontrate nelle visure immobiliari per l'appartamento oggetto della presente consulenza.

1. Trascrizione a favore del Signor [REDACTED], del 11.10.2001 registro particolare 9989 e registro Generale 11460 Pubblico Ufficiale Cinnirella Giuseppe Repertorio 33501 del 08.10.2001. Atto tra Vivi – compravendita - Immobili siti in Campofranco (CL);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Ali' 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



2. Trascrizione contro i Signori [REDACTED], del 09.11.2005 registro particolare 11760 e registro Generale 17623 Pubblico Ufficiale Cinnirella Giuseppe Repertorio 40816/11273 del 03.11.2005 Atto tra Vivi compravendita - Immobili siti in Campofranco (CL);
3. Iscrizione contro i Signori [REDACTED], del 14.04.2011 registro particolare n° 587 registro generale 4619 Pubblico Ufficiale Pecoraro Antonino Repertorio 75321/27122 del 06.04.2011. - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Immobili siti in Campofranco (CL);
4. Iscrizione contro i Signori [REDACTED], del 30.04.2012 registro particolare n° 447 registro generale 5031 Pubblico Ufficiale Pilato Giuseppe Repertorio 99413/21928 del 27.04.2012.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
11 immobili siti in Campofranco (CL);

5. Iscrizione contro i Signori [REDACTED], del 09.05.2016 registro particolare n° 425 registro generale 4893 Pubblico Ufficiale Scozzaro Girolamo Repertorio 1670/1010 del 06.05.2016.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
immobili siti in Campofranco (CL);

6. Trascrizione contro i Signori [REDACTED] del 08.02.2018 registro particolare 907 e registro Generale 1075 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltanissetta Repertorio 1427/11273 del 02.01.2018. - Verbale di Pignoramento immobili - immobili siti in Campofranco. (Cfr. All. n° 06).

Quesito n°4 - predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta al Quesito n° 4 - A seguito della consultazioni dei documenti presenti negli atti del fascicolo, si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

1. Trascrizione a favore di G.M.E. del 12.07.1995 registro particolare 6079 e registro Generale 7343 Pubblico Ufficiale Notaio Gaspare Mazzara;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



2. Trascrizione a favore di GME del 02.07.2001 registro particolare 5971 e registro Generale 6923;
3. Trascrizione a favore di [REDACTED] con sede in Campofranco del 11.10.2001 registro particolare n° 9989 registro generale 11460;
4. Iscrizione contro [REDACTED] del 14.04.2011 e a favore Banca di Credito Cooperativo Agrigentino registro particolare n° 587 registro generale 4619;
5. Iscrizione contro [REDACTED] del 30.04.2011 e a favore Banca di Credito Cooperativo Agrigentino registro particolare n° 447 registro generale 5031;
6. Trascrizione contro [REDACTED] del 08.02.2018 e a favore Banca di Credito Cooperativo Agrigentino registro particolare n° 907 registro generale 1075 - Verbale di pignoramento immobili.

12

7. **5° Quesito** - acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Risposta al Quesito n° 5 - Il sottoscritto C.T.U. al fine identificare i beni di cui in oggetto ha ritenuto di consultare le visure catastali ritirati dal delegato, ing. Giovanni Giannavola, all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Caltanissetta nelle date 14 e 25.Giugno.2018 e successivamente dalle visure catastali effettuate in data 12.Luglio.2018 dal sottoscritto, identificando i beni, che si riportano di seguito, oggetto della presente consulenza.

Immobile distinto in catasto al foglio n° 7 particella n° 2817 categoria C/3 Classe 2 consistenza 363 mq per una superficie catastale di 358 mq (Cfr. All. n° 05).

6° Quesito - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

Risposta al Quesito n° 6 - A seguito della consultazione dei documenti presenti negli atti del fascicolo, il sottoscritto ha verificato che i coniugi [REDACTED] sono sposati in regime di comunione di beni. Il sottoscritto CTU in data 13.Ottobre.2018 tramite PEC ha chiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Campofranco il certificato di matrimonio o di stato libero del Signor [REDACTED]. Alla data attuale il comune di Campofranco non ha riscontrato la richiesta effettuata dal sottoscritto CTU (Cfr. All. n° 03).

7° Quesito - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Risposta al Quesito n° 7 - L'immobile in interesse è un locale al piano terra in c/da Pezza Grande nel centro del comune di Campofranco.. Nelle immediate vicinanze ci sono negozi, bar e uffici vari. E' una zona frequentata e potrebbe risultare appetibile da un punto di vista commerciale. Il sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato in data 12.Ottobre.2018 ha verificato il buono stato di conservazione delle parti esterne ed interne dell'immobile in interesse. L'immobile è al piano terra di c.da Pezza Grande a Campofranco ed è costituito da un grande ambiente unico destinato ad officina meccanica con un vano destinato a deposito e un altro vano rialzato destinato ad ufficio e servizi. L'altezza rilevata dell'immobile è di ml 3,30 Le parti interne quali gli intonaci, i pavimenti, le pareti e gli infissi si trovano in discreto stato di conservazione. La superficie utile dell'immobile è di mq 345,00. mentre la superficie lorda commerciale è di mq 365,00 (Cfr. All. n° 02).

Quesito n° 8 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile

Ing. Gaetano Aliù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al Quesito n° 8 - Da un controllo effettuato, da parte del C.T.U., si evince che i dati relativi alla descrizione attuale coincidono con i dati riportati nel verbale di pignoramento.

Quesito n° 9 - verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;¹⁴

Risposta al Quesito n° 9 - Il CTU ritiene di non avere riscontrate difformità. **Quesito n° 10** segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso, oppure ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta al Quesito n° 10 - Non risulta dai controlli effettuati e dagli atti porzioni aliene.

Quesito n° 11 precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Risposta al Quesito n° 11 - non risulta dagli atti che l'immobile in interesse derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata e ceduta a terzi. **Quesito**

n° 12 - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Risposta al Quesito n° 12 - Il sottoscritto C.T.U. in fase di sopralluogo ha verificato, per quanto è stato possibile, che non ci sono difformità rilevanti tra l'esistente e la planimetria catastale.

Quesito al Quesito n° 13 - indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta al Quesito n° 13 - Non è stato possibile verificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Campofranco in quanto alla data attuale, l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco non ha riscontrato la richiesta effettuata tramite PEC dal sottoscritto con la quale si chiedeva la copia della eventuale concessione edilizia. Il sottoscritto a seguito dello studio del fascicolo e del sopralluogo effettuato ha desunto che la destinazione è ad uso artigianale (Cfr.

All. n° 03).

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Ali 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



14° Quesito - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso.

Risposta al Quesito n° 14 - Il sottoscritto CTU in data 13 Ottobre 2018 ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Campofranco le copie dei permessi urbanistici e della concessione edilizia dell'immobile in interesse. Alla data attuale il sottoscritto C.T.U. non ha ricevuto i documenti chiesti (Cfr. All. n° 03).

15° Quesito - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al Quesito n° 15 - Al fine di consentire le operazioni di vendita si è considerato un unico lotto - **Tipologia** - **Locale al piano terra distinto in catasto al foglio n° 7 particella n° 2817 sub 25 Categoria C3 Classe 2 del Comune di Campofranco c.da Pezza Grande** utilizzata per officina meccanica della superficie commerciale di mq 365 e superficie utile calpestabile di mq 345.



Ing. Gaetano Ali' 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



Immobile c.da Pezza Grande comune di Campofranco
foglio n° 7 part. 2817 sub 25 categoria C/3 Classe 2

Superficie commerciale lorda dell'immobile = mq 365

16

Quesito n° 16 - dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta al Quesito n° 16

Dall'esame del fascicolo risulta che l'immobile in interesse non è stato pignorato in quota ma per l'intero.

Quesito n° 17 accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al Quesito n° 17 - Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile identificato al foglio n° 7 particella n° 2817 del comune di Campofranco al momento risulta occupato ed utilizzato come officina meccanica.



Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

Quesito n° 18 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del 1° pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta al Quesito n° 18 non risulta nessun provvedimento di assegnazione al coniuge separato.

Quesito n° 19 - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito n° 19 - Dalle visure effettuate non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non si sono accertati vincoli di natura condominiali, non risulta l'esistenza di diritti demaniali

Quesito n° 20 - provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate.

Risposta al quesito n° 20 - L'immobile in interesse non ha le caratteristiche di abitazioni di lusso. La classe energetica attribuita è la G (Cfr. All. n° 08 - APE - Attestato di Prestazione Energetica).

Quesito n° 21 determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei 18 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta al Quesito n° 21 - Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile si è proceduto nel seguente modo: per il locale in interesse sono state applicate due diversi metodi di stima, la stima diretta sintetica e la stima tramite capitalizzazione del reddito, in questo ultimo caso, i due metodi di stima avranno a base l'ubicazione, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti. La stima diretta sintetica si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona e si basa sul criterio del più probabile valore di mercato, fissando il prezzo corrente attraverso il metodo comparativo. In tale procedimento di stima, per confronto diretto, si compara il bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, con riferimento alla zona di ubicazione, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione dell'immobile, utilizzando quale parametro tecnico di confronto la superficie (metro quadrato); inoltre, si sono presi in considerazione a livello indicativo i valori definiti dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per il 1°



Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



semestre del 2018 che si riferiscono agli immobili in generale. Nel nostro caso si tratta di un locale al piano terra adibito ad officina (Cfr. All. n° 07).

Il secondo metodo consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso dà, oppure che presumibilmente è capace di dare, segue la ricerca e la scelta dell'opportuno tasso di capitalizzazione, che esprime il prezzo d'uso del risparmio, trasformato in capitale ed influisce in modo notevole sul valore di mercato. Il valore del tasso può essere ricavato da un'indagine di tipo sintetico oppure da uno studio di tipo analitico. In questo caso, il calcolo del tasso di capitalizzazione è stato effettuato utilizzando il metodo di tipo sintetico. Noti i prezzi di vendita ed i relativi redditi di unità edilizie il più possibile simili a quella in esame, si ricava un tasso medio che verrà acquisito come tasso del bene oggetto di stima.

19

Stima diretta sintetica

In considerazione di quanto sino adesso espresso, sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nelle zone nel periodo attuale e prese in considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e la specifica privilegiata ubicazione si sono attribuiti i prezzi unitari di seguito riportati:

Immobile piano terra C/da Pezza Grande Campofranco (CL)			
<u>Immobile</u>	<u>m²</u>	<u>€/m²</u>	<u>€</u>
Piano terra Superficie lorda commerciale	365	500,00	182.500,000

Stima tramite capitalizzazione del reddito

Considerando per l'immobile in interesse un canone di affitto pari a € 700,00 al mese si ottiene un reddito annuo lordo di: € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00.

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di: € 8.400 - 30% (€ 2.520) = € 5.880,00. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50 % il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

€ 5.880,00 ÷ 0,035 = € 168.000,00.

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri avremo il valore dell'appartamento in interesse:

immobile al foglio n° 7 particella n° 2817 comune di Campofranco

1/2 x (€ 182.500 + 168.000) = € 350.500/2 = € 175.250,00 ed c.t. € 175.000

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell. 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X

(Euro Centosettantacinquemila/00)

Quesito n° 22 - indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n° 22 - Le spese fisse di gestione per l'immobile possono essere considerate pari a € 250,00 al mese.

Quesito n° 23 segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Risposta al quesito n° 23 - Non risulta dai controlli e dagli atti nessun contratto di locazione dell'immobile. 20

Quesito n° 24 - invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n° 24 - Il sottoscritto CTU provvederà ad inviare alla Banca di Credito Cooperativo Agrigentina e al [REDACTED] il presente elaborato ed allegati per posta elettronica certificata.

Quesito n° 25 - depositi il suo elaborato peritale almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 24 Ottobre 2018 per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



Risposta al quesito n° 25 - Il sottoscritto CTU non ha potuto inviare l'elaborato peritale entro la scadenza fissata per il 25.Settembre.2018 alle parti in quanto è stata richiesta una proroga di giorni 60 (*sessanta*) (Cfr. All. n° 04).

Quesito n° 26 - intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Risposta al quesito n° 26 - Il sottoscritto CTU è disponibile ad intervenire all'udienza.

Quesito n° 27 - predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n° 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato 21 ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta al Quesito n° 27 - Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a produrre un estratto del proprio elaborato peritale in forma cartacea e in forma elettronica.

Quesito n° 28 - allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Risposta al Quesito n° 28 - Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un servizio fotografico relativo alle parti interne ed esterne dell'immobile (Cfr. All. n° 02).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Ali 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90 cell 328.6243872 e-mail
alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220855 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X



Capitolo 3 - Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto espresso sopra ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto. L'immobile in oggetto della presente relazione di stima è in c.da Pezza Grande a Campofranco (CL), il valore commerciale dell'immobile, considerato come lotto singolo, si riporta di seguito: **Immobile foglio n° 7 part. n° 2817 sub 25 Categoria C3 Classe 2 in C.T. 175.000,00 (Euro Centosettantacinquemila/00)**

Rassegno in buona fede la presente relazione che si compone di n° 22 pagine e n° 09 allegati di seguito elencati:

- Allegato 1 Convocazioni e verbali di sopralluogo;*
- Allegato 2 Pianta e Documentazione fotografica dell'immobile;*
- Allegato 3 Corrispondenza con le parti e il comune di Campofranco;*
- Allegato 4 Richiesta proroga;*
- Allegato 5 Visure e planimetrie catastali;*
- Allegato 6 Visure immobiliari;*
- Allegato 7 Quotazioni osservatorio mercato immobiliare;*
- Allegato 8 APE Attestato di Prestazione Energetica;*
- Allegato 9 delega ing. Giovanni Gannavola.*

22

Rimango a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

San Cataldo 25 Ottobre 2018

Il C.T.U.

dott. ing. Gaetano Alù




ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gaetano Alù 93017 San Cataldo (CL) Via Trieste, 90
cell 328.6243872 e-mail alugaetano@alice.it
P. Iva 01131220865 - C.F. LAU GTN 57E03 H792X