

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

**Dott. ing. Salvatore Latone**

Via Olanda n° 31

93012 – Gela – (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail [salvatore.latone@ingpec.eu](mailto:salvatore.latone@ingpec.eu)

Firmato digitalmente da  
**SALVATORE LATONE**

O = non presente  
SerialNumber = IT:LTNSVT66C04D960A  
C = IT  
Data e ora della firma: 28/11/2019 18:58:34

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare n° 11/2012 (15/2018 riunita con la 11/2012),  
promossa da Italfondiaro S.p.A. c/ [REDACTED]

## Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 18/09/2019 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

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

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

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



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

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

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

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

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

*n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore eseguita, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*



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

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 11/10/2019 alle ore 15,30, presso gli immobili siti in Gela nella via Candioto n° 6 distinti in catasto al fg. 177 part. 359 sub 6 (appartamento terzo piano) e fg. 177 part. 359 sub 7 (lastrico solare quarto piano). Il sopralluogo si è svolto alla presenza del CTU, dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e del dott. ing. Sebastiano Quartarone intervenuto nella qualità di collaboratore del CTU. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:



1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela (CL) al terzo piano con ingresso dalla via Candioto n° 6, meglio distinto in catasto al foglio 177 particella 359 sub 6;

2) Lastrico solare sito in Gela (CL) al quarto piano con ingresso dalla via Candioto n° 6, meglio distinto in catasto al foglio 177 particella 359 sub 7.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice per singolo bene.

**1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela nella via Candioto n° 6, terzo piano.**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 359, sub 6, cat. A/4, classe 2, Consistenza 4,0 vani, Rendita € 151,22.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Candioto n° 6.

L'appartamento, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 104,00 circa, con balcone sul lato sud avente superficie pari a 5,00 mq. circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile allo stato grezzo senza la rifinitura con gli strati di rito. La copertura del fabbricato è a lastrico solare praticabile. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due servizi igienici, un piccolo disimpegno e un ripostiglio.

Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completate in parte con idropittura e in parte con carta da parati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetro, completi di persiane in alluminio anodizzato preverniciato. Gli infissi interni sono in legno. I servizi igienici sono completi di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno o piatto doccia, e presentano la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano ed elementi radianti in alluminio. E' presente un caminetto ubicato all'interno del salone. Il balcone risulta pavimentato con piastrelle di ceramica e soglie in marmo e la ringhiera è in alluminio anodizzato preverniciato. All'appartamento si accede da una scala condominiale a due rampe parallele senza pavimentazione e battiscopa e con pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola; la ringhiera è in elementi in ferro; anche il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato preverniciato. (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

Il bene confina a nord con proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED], a sud con la via Cesare Abba e ad ovest con area libera soprastante a proprietà [REDACTED]

**b) Proprietà del bene** – L'intero bene, in regime di comunione legale, è di proprietà dei [REDACTED]

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto ai coniugi [REDACTED], per l'intero e in comunione legale, giusto atto pubblico d'acquisto rep. 12994/6033, ricevuto il 04/02/2003 dal Notaio Maria Antoniani di Gela, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 07/02/2003 ai nn° 2878/2616, [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED] il bene era pervenuto in parte per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED] e deceduta in Gela il 09/03/1986 con denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gela n° 505, vol. n° 149 e in parte per atto di donazione del proprio padre [REDACTED] con atto del 01/09/1988 ricevuto dal notaio Vincenzo Cricchio già da Gela, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 02/09/1988 ai nn° 10473/8798 e successivo atto di divisione sempre del giorno 01/09/1988 ricevuto dal già citato Notaio Cricchio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Caltanissetta il giorno 02/09/1988 ai nn° 10477/8802.

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

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi. Non risultano annotate nella planimetria due finestre, una nel Wc con affaccio nel pozzo luce ed una nella camera da letto con affaccio sul vano scala condominiale.

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/06/2008 ai nn. 7709/1429 in favore della Intesa SanPaolo S.p.A., con sede in Torino, contro [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell'appartamento riportato al NCEU di Gela al Foglio 177 particella 359 sub 6, a garanzia di contratto di mutuo ricevuto dal notaio Maria Antoniani di Gela in data 13/06/2008, rep. n° 16470/8454, montante ipotecario euro 216.898,00, annotata di erogazione a saldo il 04/09/2008 al n° 1061 part.;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04/09/2008 ai nn. 11174/1061, alla nota di trascrizione che precede in favore della Intesa SanPaolo S.p.A., con sede in Torino, contro [REDACTED] in cui vengono specificati aspetti legati al contratto di mutuo;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 11/04/2012 ai nn° 4312/3631, a favore di ADRIANO FINANCE 2 S.R.L. con sede in Milano, cod. fisc. 02832660985, contro [REDACTED];
- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Caltanissetta in data 23/03/2018 ai nn° 2744/2367, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, cod. fisc. 00799960158, [REDACTED]

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

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per la sua regolarizzazione è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio n° 30977 del 30.04.1986 a nome di [REDACTED]; tale pratica è stata esitata favorevolmente dal Comune di Gela che ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 1003 del 14/01/2005 intestata [REDACTED].

**i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla [REDACTED], è occupato dalla stessa e dai propri figli anche in virtù dell'Ordinanza di assegnazione del godimento della casa coniugale nella procedura n° 687/2010 R.G. del Tribunale di Gela.

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Candioto n° 6, avente superficie lorda di mq. 104,00 circa e balcone per mq. 5,00 circa”**.

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

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

**n) Quota di possesso del bene** – L'intero bene, in regime di comunione legale, è di proprietà dei coniugi [REDACTED].

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

**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura:

- dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/01/2012 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 4312/3631 del 11/04/2012,
- dell'atto di pignoramento immobiliare del 06/02/2018 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 2744/2367 del 23/03/2018,

si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutati sigg.ri

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 02/2019 del 25/10/2019, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "F".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**2) Lastrico solare al quarto piano sito in Gela nella via Candioto n° 6.**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 177, part.IIa 359, sub 7, cat. Lastrico Solare.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un lastrico solare praticabile posto al quarto piano di un fabbricato con portone d'ingresso alla scala condominiale ubicato sulla via Candioto n° 6.

Il lastrico, occupante nel complesso una superficie lorda abitabile di mq. 104,00 circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile allo stato grezzo senza la rifinitura con gli strati di rito. Il lastrico risulta pavimentato con pavimentazione in ceramica e i parapetti sono in muratura rifiniti con intonaco civile per esterni con ultimo strato di monachina e pittura per esterni.

L'infisso che da accesso alla scala condominiale è in ferro. E' presente un impianto elettrico fuori traccia con prese di corrente e apparecchi illuminanti. Sul lastrico è installata la caldaia a servizio dell'appartamento del terzo piano oltre a vasca in plastica di riserva idrica a servizio di più appartamenti. Al lastrico si accede da una scala condominiale a due rampe parallele senza pavimentazione e battiscopa e con pareti trattate con ultimo strato di gesso scagliola; la ringhiera è in elementi in ferro; anche il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio anodizzato preverniciato. (vedi foto n° 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

Il bene confina a nord con proprietà Lavore, a est con proprietà [REDACTED], a sud con la via Cesare Abba e ad ovest con area libera soprastante a proprietà [REDACTED].

**b) Proprietà del bene** – La metà indistinta e indivisa del bene, in regime di comunione legale, è di proprietà dei [REDACTED].

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto ai coniugi [REDACTED], per ¼ per ciascuno in quota indistinta e indivisa, in comunione legale, giusto atto pubblico d'acquisto rep. 12994/6033, ricevuto il 04/02/2003 dal Notaio Maria Antoniani di Gela, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 07/02/2003 ai nn° 2878/2616, da potere [REDACTED] nata a Gela il 25/06/1935. Una ulteriore quota pari 2/20 indistinta e indivisa era pervenuta alla [REDACTED] per successione legittima in morte del proprio padre [REDACTED] nato a Gela [REDACTED] (den. Succ. n° 500, vol. 165 Agenzia delle Entrate di Gela) e in morte della madre [REDACTED] (den. succ. n° 988, vol. 9990 Agenzia delle Entrate di Gela); accettazione di entrambe le eredità non trascritte.

Alla sig.ra [REDACTED] il bene era pervenuto in parte per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED] nata a Gela il 19/01/1915 e deceduta in Gela il 09/03/1986 con denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gela n° 505, vol. n° 149 e in parte per atto di donazione del proprio padre [REDACTED] con atto del 01/09/1988 ricevuto dal notaio Vincenzo Cricchio già da Gela, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 02/09/1988 ai nn° 10473/8798 e successivo atto di



divisione sempre del giorno 01/09/1988 ricevuto dal già citato Notaio Cricchio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Caltanissetta il giorno 02/09/1988 ai nn° 10477/8802.

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

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. Non è presente agli atti dell’Agenzia del Territorio planimetria catastale; il lastrico solare è comunque indicato nell’elaborato planimetrico.

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince anche dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 20/06/2008 ai nn. 7709/1429 in favore della Intesa SanPaolo S.p.A., con sede in Torino, contro [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell’appartamento riportato al NCEU di Gela al Foglio 177 particella 359 sub 6, a garanzia di contratto di mutuo ricevuto dal notaio Maria Antoniani di Gela in data 13/06/2008, rep. n° 16470/8454, montante ipotecario euro 216.898,00, annotata di erogazione a saldo il 04/09/2008 al n° 1061 part.;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04/09/2008 ai nn. 11174/1061, alla nota di trascrizione che precede in favore della Intesa SanPaolo S.p.A., con sede in Torino, contro [REDACTED] in cui vengono specificati aspetti legati al contratto di mutuo;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 11/04/2012 ai nn° 4312/3631, a favore di ADRIANO FINANCE 2 S.R.L. con sede in Milano, cod. fisc. 02832660985, contro [REDACTED]
- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 23/03/2018 ai nn° 2744/2367, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, cod. fisc. 00799960158, contro [REDACTED]

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

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per la sua regolarizzazione è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio n° 30977 del 30.04.1986 a nome di [REDACTED]; tale pratica è stata esitata favorevolmente dal Comune di Gela che ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 1003 del 14/01/2005 intestata [REDACTED].

**i) Notizie sull’occupazione, locazione o affitto del bene** – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla sig. [REDACTED], è occupato



dalla stessa e dai propri figli anche in virtù dell'Ordinanza di assegnazione del godimento della casa coniugale nella procedura n° 687/2010 R.G. del Tribunale di Gela.

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Quota di ½ indistinta e indivisa di un lastrico solare al quarto piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Candioto n° 6, avente superficie lorda di mq. 104,00 circa”**.

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intera quota del bene oggetto della procedura (pari alla metà indistinta e indivisa) è di **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

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

**n) Quota di possesso del bene** – La metà indistinta e indivisa del bene, in regime di comunione legale, è di proprietà dei coniugi [REDACTED].

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

**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura:

- dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/01/2012 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 4312/3631 del 11/04/2012,
  - dell'atto di pignoramento immobiliare del 06/02/2018 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 2744/2367 del 23/03/2018,
- si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutati sigg.ri [REDACTED].

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Per l'immobile in oggetto non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



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

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- attestato di prestazione energetica (APE);
- documentazione fotografica;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 2 lettere raccomandate A/R, n° 1 ricevuta di trasmissione posta certificata per consegna della relazione peritale alla parte costituita e agli esecutati.

Gela li, 29/11/2019

**IL C.T.U.**  
**Dott. ing. Salvatore Latone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

