

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

GELA

OGGETTO: Causa Civile N° 54/2016 – R.G. Esecuzione Immobiliare del Tribunale di

**Gela, promossa da [REDACTED] rappresentato e
difeso dall'Avv.to Alfio CENTAMORE,**

CONTRO

Il Signor [REDACTED]

*** * * * ***

RELAZIONE DI PERIZIA

Nella Causa Civile in oggetto la S.V. Ill.ma Dott.ssa Patrizia CASTELLANO Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza notificatami da parte del personale addetto dello stesso Tribunale in data 23/05/2017, a mezzo pec cui seguiva, per mancata visione da parte mia della pec, ulteriore comunicazione tramite fax, ha disposto la nomina di me sottoscritto Geom. GALLENTI Salvatore Maurizio, residente in Gela con ufficio nella via M. Polo n.90 ed iscritto all'Albo dei Geometri di Caltanissetta al n.1246, come Consulente Tecnico Unico. Accettato l'onorevole incarico, nell'udienza del 05/07/2017 prestavo il giuramento di rito nelle mani dello stesso G.E.

In detta udienza l'incarico conferitomi veniva precisato in vari quesiti che per comodità di lettura, vengono esplicitati singolarmente con la relativa risposta nel corso della seguente relazione.

PREMESSA

Dopo un attento ed approfondito esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa è stato accertato:

Che il sig. [REDACTED] è celibe, proprietario di un immobile giusto atto di vendita del 08/08/2007 rep. 99026/24809 tras. 14/08/2007 n.13124/9453 da potere di [REDACTED]:

Per la quota di 1/1 di:

1) **Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) a piano terra** sito in Gela nel corso Vittorio

Emanuele n.89, composto da un unico vano e wc e soppalco ammezzato in legno con scala in cemento armato e ringhiera in ferro, il tutto per metà della superficie del piano terra lato sud (geografico) e come meglio rappresentato, nel rilievo eseguito in sede di sopralluogo, censito in catasto al foglio 189, particella 119 sub 5.

Tutto ciò premesso,

preso atto di ciò a seguito del conferimento dell'incarico di stima sottoscritto il 05 luglio 2017, lo scrivente avendo riscontrato difficoltà nel rintracciare [REDACTED] in quanto lo stesso non era più residente nella [REDACTED], prendevo

contatto con i suoi vicini di abitazione tramite i quali riuscivo ad incontrarlo per le festività Natalizie a Gela, si prendeva contatto e si ci dava appuntamento per il giorno 02 del mese di gennaio 2018, comunicazione di inizio operazioni peritali data brevi manu e firmata di cui si allega copia, per entrare nella abitazione a piano terra oggetto del pignoramento oggi in affitto alla sig.ra

[REDACTED] eseguivo una verifica dei luoghi, eseguendo un rilievo planimetrico e rimandavo le foto al giorno successivo, dato l'orario (ore 18:00 , per proseguire nella ricerca documentale e quanto altro al fine di espletare il presente incarico.

Elaboravo il rilievo dell'abitazione a piano terra nei giorni a seguire, il tutto come annotato, la descrizione e lo status quo su foglio separato dei luoghi, ed eseguivo una serie di foto che saranno allegate alla presente relazione.

Per comodità di lettura ho suddiviso la presente relazione in diciassette parti, tanto quanto sono i quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

PARTE PRIMA

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:

1)- abitazione di tipo ultrapolare sito in Gela corso Vittorio Emanuele n. 89 ex n. 57, in catasto al foglio 189, particella 119 sub. 5 a piano terra sottostante ad appartamenti a piano primo (particella 119, sub 6 di proprietà [REDACTED])

[REDACTED]; piano secondo (particella 119 sub 7 di proprietà [REDACTED])

[REDACTED]; piano terzo (particella 119 sub 21) di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], e per quanto sia la sua effettiva consistenza e che per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 171 del 18/0/1971 ricade in

Zona Territoriale B1.1 – Tessuti Urbani Storici confinante a:

- est con: l'immobile di proprietà dei sigg. ri [REDACTED]

[REDACTED] indennificato con la particella 120 sub 1; l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] indennificato con la particella 120 sub 2 ; l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] indennificato con la particella 120 sub 3;

- nord con il Corso Vittorio Emanuele;

- ovest con l'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] indennificato con la particella 118 sub 1.

- a sud con l'immobile di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]



Consulente Tecnico d'Ufficio CTU Geom. Salvatore Maurizio GALLENTI Via M. Polo n.90 cap. 93012 Gela CL)
Tel/fax 0933 913021 pec salvatoremaurizio.gallenti@geopec.it
e mail ettorepiosimone@gmail.com .



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ubicazione dell'immobile 

vista aerofotogrammetrica (Google Earth) | scale varie



ASTE GIUDIZIARIE



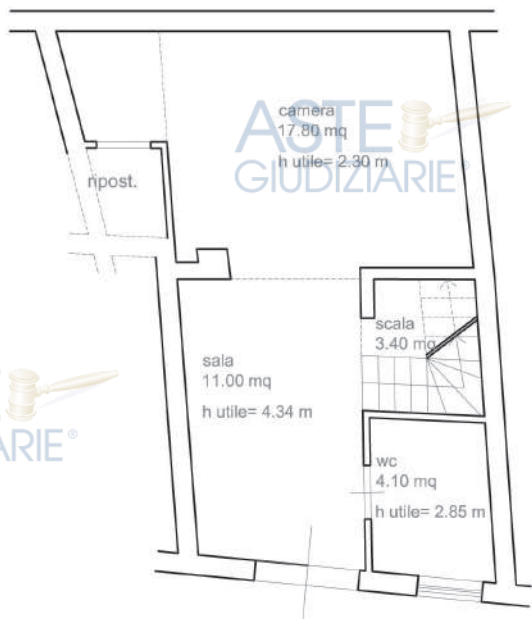
Ubicazione dell'immobile

stralcio mappa catastale | scala 1:1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta piano terra

scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta soppalco

scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rilievo dello stato di fatto | scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 06/01/2018 - Ora: 15.42.25
Visura n.: T31081 Pag: 1

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 06/01/2018



Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CALTANISSETTA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GELA (Codice D960) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		189	119	5			A/5	4	1,5 vani		Euro 42,69 L. 82.650	CORSO VITTORIO EMANUELE n. 57 piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/08/2007 Repertorio n.: 99026 Rogante: CANCELLERI GIUSEPPE Sede: GELA			
Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 9453-1/2007)			
Unità immobiliari n. 1			
Tributi erariali: Euro 0,90			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tali dati rilevati in sede di sopralluogo oltre a quelli prodotti dai certificati sono **conformi** ai documenti presenti nella esecuzione immobiliare per il bene immobile descritto nell'atto di pignoramento, dove risulta erroneamente indicato il civico 57 al posto del civico 89.

PARTE SECONDA

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: che il sig. [REDACTED]

➤ **celibe;**

➤ **proprietario per la quota di 1/1** del seguente bene immobile

abitazione di tipo ultrapopolare (A5) sito in Gela nel corso Vittorio Emanuele 89 censito in catasto al foglio di mappa 189 particella 119 sub 5.-----

PARTE TERZA

C) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Gela in data 20 giugno 2016, notificato dal Tribunale di Gela (CL), trascritto a Caltanissetta il 06 luglio 2016 ai numeri 6746/5622;

A favore: BANCA INTESA SAN PAOLO GROUP con sede legale in Torino piazza San Carlo n.156 P. IVA 10810700152.

I beni oggetto di pignoramento all'esecutato sig. [REDACTED] sono **pervenuti**

come segue:

Immobile: 1)- abitazione a piano terra di tipo ultrapopolare sito in Gela nel corso

Vittorio Emanuele n. 89, composto di un vano e accessorio, censito nel catasto fabbricati del

Comune di Gela al foglio 189 particella 119 sub. 5;

provenienza: atto di vendita Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela del 08 agosto 2007,

repertorio n. 99026/24809, trascritto a Caltanissetta il 14 agosto 2007 ai numeri 13124/9453,

da potere di [REDACTED]

al suddetto sig. [REDACTED] il bene sottodescritto era pervenuto giusto atto di vendita

del 30/08/1956 in notaio Seca Cristoforo trascritto il 26/09/1956 ai n.13024/11781 da potere

di [REDACTED].

Il ventennio in esame dalla data del pignoramento viene ampiamente esaminato visto i titoli di proprietà.

PARTE QUARTA

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

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti della presente esecuzione immobiliare,

riguardante gli immobili pignorati risulta completa nel ventennio.

PARTE QUINTA

E) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del

catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dall'esame della documentazione e dai sopralluoghi effettuati i beni pignorati **risultano**

regolarmente accatastati e più precisamente:

1)-abitazione di tipo ultrapolare sita in Gela corso Vittorio Emanuele n.89, composto da un unico vano ed accessorio, censito al catasto urbano fabbricati del Comune di Gela al foglio

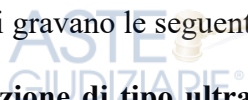
189 particella 119 sub. 5;



PARTE SESTA



- 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;
- Sui beni pignorati gravano le seguenti trascrizioni o iscrizioni:



Immobile Abitazione di tipo ultrapolare a piano terra sito in Gela sita nella corso
Vittorio Emanuele n.89 censito in catasto al foglio di mappa 189 particella 119 sub 5;



Titolo: ipoteca volontaria di euro 106500,0 nascente dal contratto di mutuo rogito notaio
Cancellieri Giuseppe di Gela del 08 agosto 2007, repertorio n. 99027/24810, iscritto a
Caltanissetta il 14 agosto 2007 ai numeri 13125/2442 del 14/08/2007 a garanzia di un mutuo
di euro 71.000,00;

A FAVORE BANCO INTESA SAN PAOLO GROUP con sede in Torino;



REPERTORIO N. 99027		RACCOLTA N. 24810	Dott. GIUSEPPE CANCELLERI NOTAIO
-----CONTRATTO DI MUTUO-----			
-----Atto Unico - TASSO FISSO CON RIMBORSO MENSILE-----			
-----Ai sensi dell'art. 15 e segg. del D.L. 1/9/93 n. 385-----			
-----Pratica n. 10281251/R953M/TF2-----			
-----REPUBBLICA ITALIANA-----			
L'anno duemilasette.			
Il giorno otto del mese di agosto.			
----- (08.08.2007) -----			
In Gela, nel mio Studio alla Via Navarra n. 6.			
Avanti a me Dott. Giuseppe CANCELLERI, Notaio in Gela, i-			
scritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di			
Caltanissetta e Gela.			
----- SONO PERSONALMENTE COMPARI: -----			
- A) - per la "parte mutuante": - la Banca "Intesa Sanpaolo			
S.p.A.", (attuale denominazione di Banca Intesa S.p.A. a se-			
guito dell'atto in data 28/12/2006 rep. n. 109.563 a rogito			
del Dott. Ettore Morone, Notaio in Torino) - sede legale			
Piazza S. Carlo n. 156 - 10121 TORINO, sede secondaria via			
Monte di Pietà n. 8 - 20121 MILANO - capitale sociale Euro			
6.646.547.922,56 - iscritta presso il Registro delle Imprese			
di Torino, numero di iscrizione e codice fiscale: 00799960158			
- partita IVA 10810700152, aderente al Fondo Interbancario di			
Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta			
all'Albo delle Banche al n. 5361 e Capogruppo del gruppo ban-			
1			

testata atto di mutuo del 08/08/2007 (già agli atti)

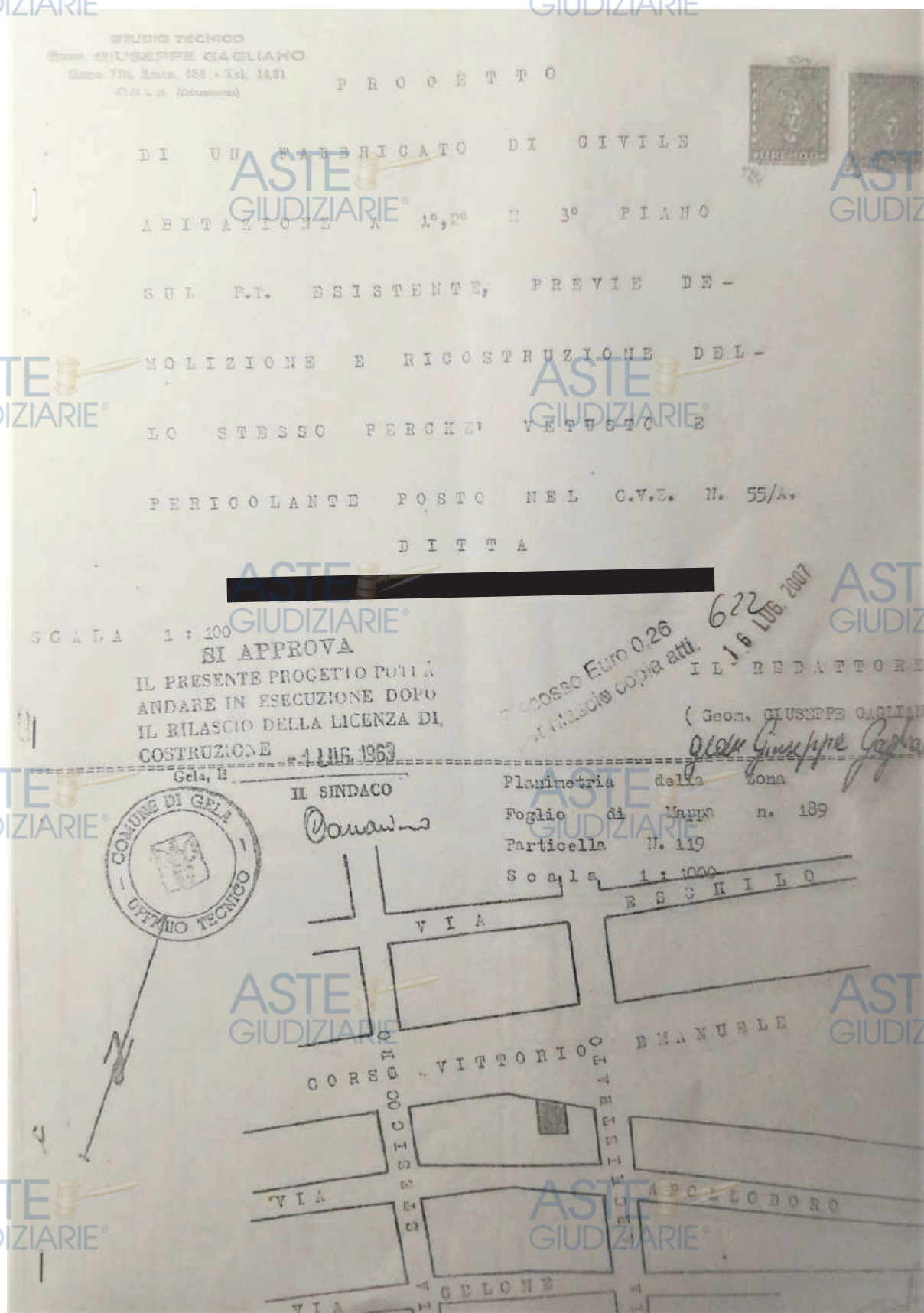
PARTE SETTIMA

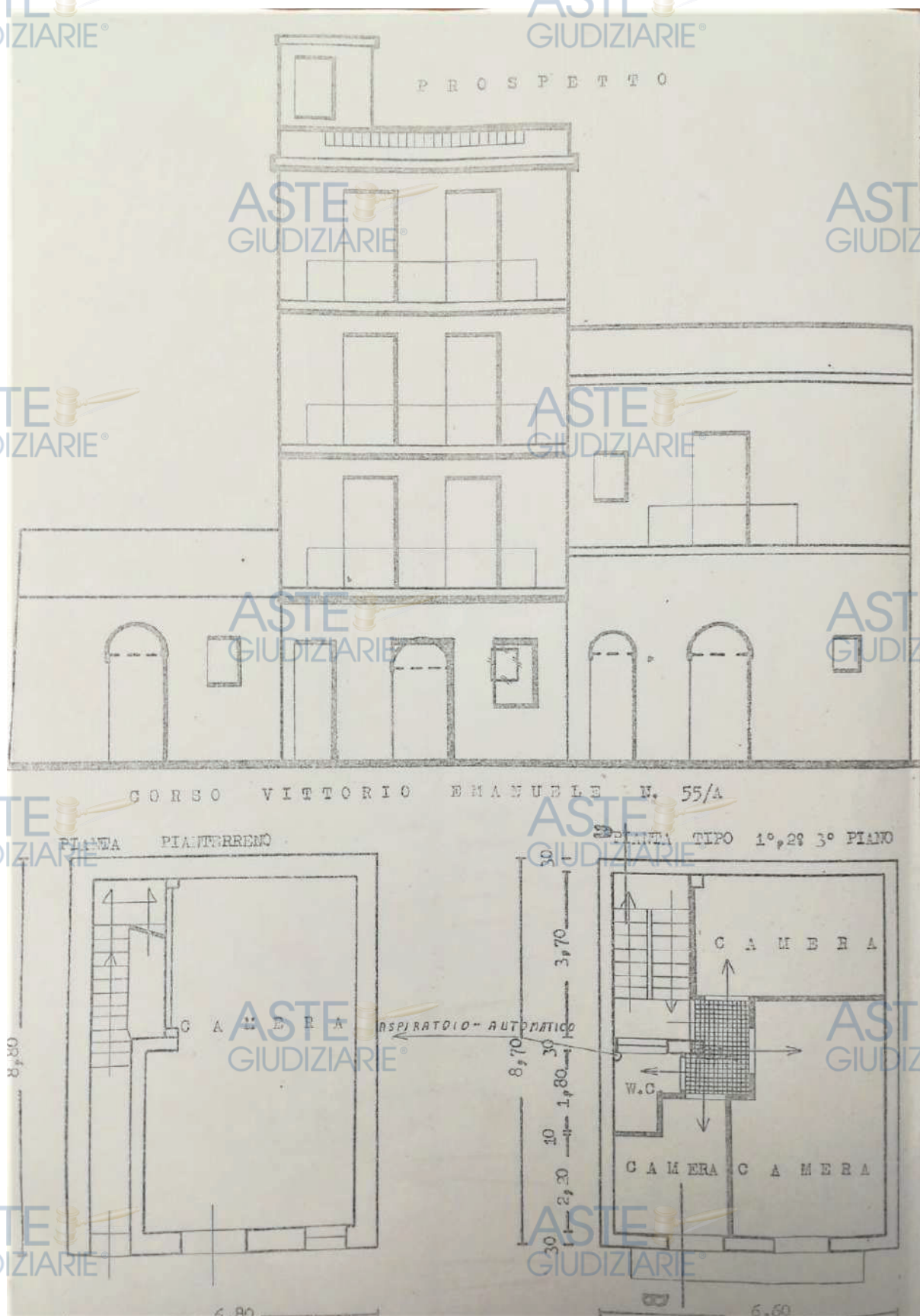
G) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione**

urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Da visione effettuata al Comune di Gela presso il Settore Edilizia e Urbanistica, ufficio rilascio certificati di destinazione urbanistica, ho potuto verificare se sono sopravvenute nuove disposizione in merito e lo stesso Geometra mi dichiarava le seguenti destinazione d'uso dei singoli immobili:

1) Abitazione ultrapopolare a piano terra sita in Gela corso Vittorio Emanuele n. 89, composto da un vano e accessorio, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 189 particella 119 sub. 5; **DESTINAZIONE D'USO CIVILE ABITAZIONE** il tutto come "da progetto copia giusta licenza di costruzione del 01 luglio 1963".





PARTE OTTAVA

H) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Dal sopralluogo sui fabbricati e visione della documentazione all'ufficio urbanistica del Comune di Gela è emerso quanto segue:

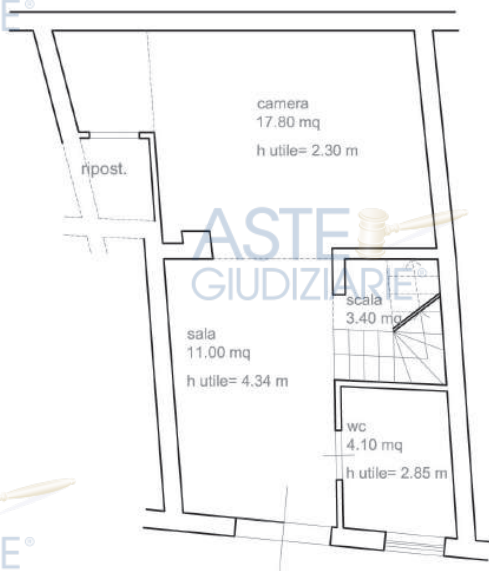
A) Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Gela corso Vittorio Emanuele n. 89, composto da un vano ed accessorio, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 189 particella 119 sub. 5, costituita da un grande vano ma adibito a due ambiente dove all'ingresso è adibito a sala di mq. 11,00 ed altezza di H= 4,30 mt., adiacente il Wc di mq.4,10 con soprastante solaio in cui insiste vasca di riserva idrica, a seguire completa verso sud oltrepassando la scala interna la camera di mq.17,80 avente altezza interna di H= 2,85 mt., dove adiacente insiste un vano ripostiglio di mq.1,40 ed altezza H= 2,85 mt., soprastante alla camera e ripostiglio insiste il soppalco di mq.13,20 ed altezza di H= 1,80 mt. adibito a deposito e ripostiglio avente altezza utile di H= 1,80, a cui si accede a mezzo scala in cemento armato che occupa una superficie di mq.3,40 per un totale di **superficie commerciale di mq.50,90;**

➤ **Progetto realizzato** nel 1963 con licenza di costruzione del 01 luglio 1963 previa demolizione del piano terra esistente e vetusto, il tutto realizzando opere interne soppalco in legno e scala in cemento armato con ringhiera in ferro, come da rilievo effettuato di cui si allega copia.

Per le opere interne eseguite soppalco di mq.13,20 e scala in cemento armato superficie in pianta di mq.3,40, occorre eseguire sanatoria amministrativa di opere interne i cui costi per la sanatoria amministrativa (sanzione e progetto e accatastamento) ammontano complessivamente ad **un totale di €. 2.500 circa.**

pianta piano terra

scala 1:100



pianta soppalco

scala 1:100



rilievo dello stato di fatto | scala 1:100

PARTE NONA

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 rispettivi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Dal sopralluogo sui fabbricati è emerso quanto segue per:

1) Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) sita in Gela corso Vittorio Emanuele n.89, composto di un vano ed accessorio, censito nel catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 189 particella 119 sub. 5;

Il sig. [REDACTED] dichiara che l'immobile è dato in affitto alla sig.ra [REDACTED] e di non trovare il contratto d'affitto in quanto è stato registrato a Grosseto nel febbraio del 2014 (pari data di redazione del certificato energetico), il tutto per il periodo di 4 anni con rinnovo se non dichiarata la cessazione di 4 anni, il tutto per il canone annuo di €2.800/3000

PARTE DECIMA

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 consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Quota di 1/1 di proprietà di

1) Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) sito in Gela, al piano terra, corso Vittorio Emanuele n. 89, composto da un unico vano e due accessori e soppalco, in catasto al foglio di mappa

189, particella 119 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al progetto presentato al comune di Gela ad eccezione del soppalco, confinante:

- est con: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] indentificato con la particella 120 sub 1; l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] indentificato con la particella 120 sub 2 ; l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] indentificato con la particella 120 sub 3;

- nord con il Corso Vittorio Emanuele;

- ovest con l'immobile di proprietà dei sig. [REDACTED]

[REDACTED] indentificato con la particella 118 sub 1.

- a sud con l'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Costituita da un grande vano ma adibito a due ambiente dove all'ingresso è adibito a sala di mq. 11,00 ed altezza di H= 4,30 mt., adiacente il Wc di mq.4,10 con soprastante solaio in cui insiste vasca di riserva idrica, a seguire completa verso sud oltrepassando la scala interna la camera di mq.17,80 avente altezza interna di H= 2,85 mt., dove adiacente insiste un vano ripostiglio di mq.1,40 ed altezza H= 2,85 mt., soprastante alla camera e ripostiglio insiste il soppalco di mq.13,20 ed altezza di H= 1,80 mt. adibito a deposito e ripostiglio avente altezza utile di H= 1,80, a cui si accede a mezzo scala in cemento armato che occupa una superficie di mq.3,40 per un totale di **superficie commerciale di mq.50,90;**

Zona adiacente centro storico, vicinanza museo, sulla prima strada principale di Gela, altamente centrale per i servizi pubblici, edifici, banche, posta e scuole infanzia, primaria e secondaria di primo grado a pochi passi.

PARTE UNDICESIMA

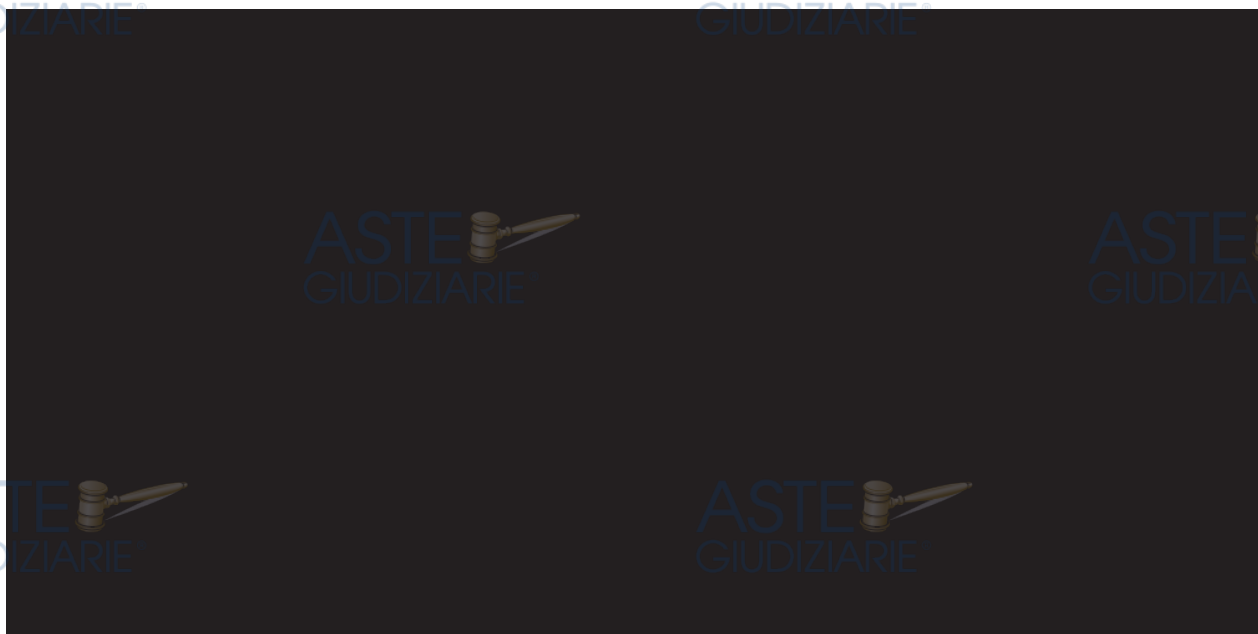
K) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale snatoria.

Facendo riferimento ai prezzi di mercato di fabbricati a piano terra e tenuto conto del calo dei prezzi degli immobili e congiuntura economica, per immobili simili che nel recente passato sono stati oggetto di compravendita, tenendo conto della consistenza, destinazione, dello stato, della posizione locale e raggiungibilità e tenuto conto di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, da verifiche di compravendite avvenute nella zona ritiene prudenzialmente attribuire un valore commerciale come segue:

Quota di 1/1 di proprietà di un

1) Appartamento sito in Gela, corso Vittorio Emanuele n.89, composto da un vano ed accessorio e soppalco, in catasto al foglio di mappa 189, particella 119 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al rilievo eseguito in difformità al progetto presentato al comune di

Gela 01 luglio 1963, cconfinante:



Zona adiacente centro storico, vicinanza museo, sulla prima strada principale di Gela, altamente centrale per i servizi pubblici, edifici, banche, posta e scuole infanzia, primaria e secondaria di primo grado a pochi passi.

Valore commerciale €. 1500/metro quadrato calpestabile

Superficie commerciale utile metri quadrati $50,90 \times \text{€} 1500/\text{mq} = \text{€} 76.350,00$ ed in c.t. €. 70.000,00

Valore di pertinenza dell'esecutato €. 70.000 (SETTANTAMILAEURO/00)

PARTE DODICESIMA

L) indichi l'opportunità di vendita in un 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.

Per l'abitazione a piano terra sito in corso Vittorio Emanuele n.89 a Gela la vendita va proposta come singolo lotto di vendita di cui l'esecutato è proprietario in ragione di 1/1.

PARTE TREDICESIMA

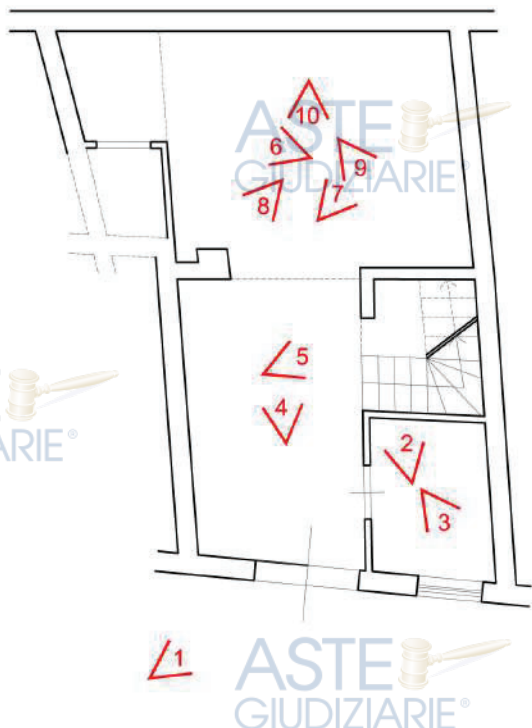
M) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili direttamente in formato digitale le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:

4) Abitazione sito in Gela, corso Vittorio Emanuele n.89, composto da un unico vano ed accessori a piano terra, in catasto al foglio di mappa 189, particella 119 sub. 5;

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta piano terra

scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta soppalco

scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rilievo dello stato di fatto | scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



immagine 1



immagine 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



immagine 3



immagine 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

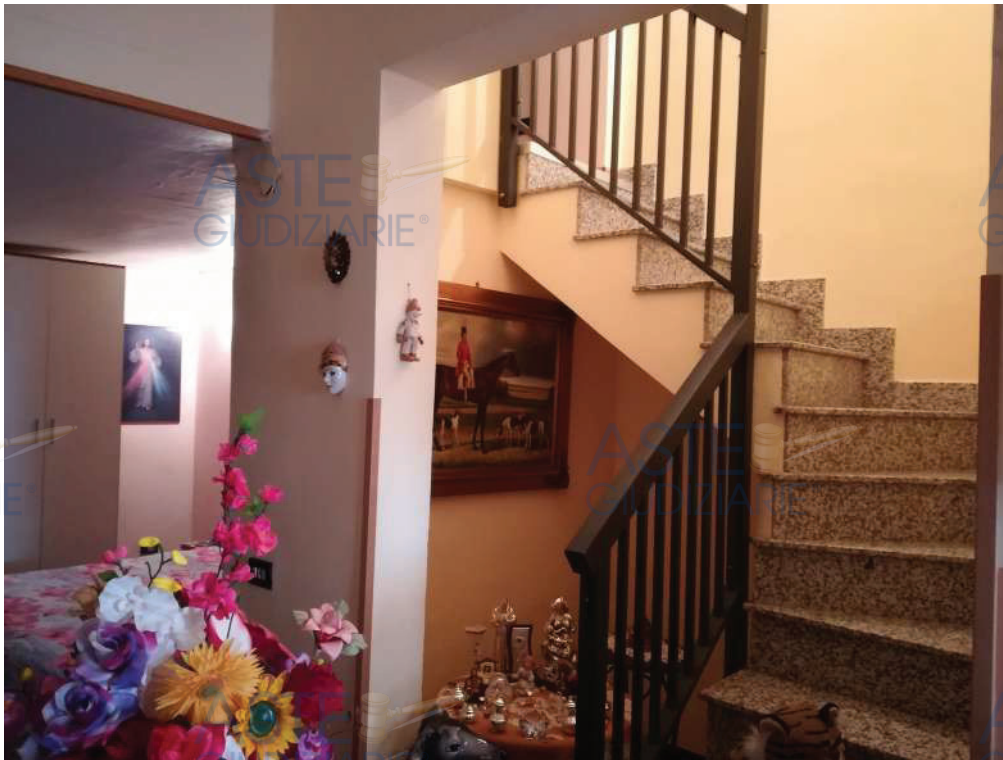


immagine 5



immagine 6

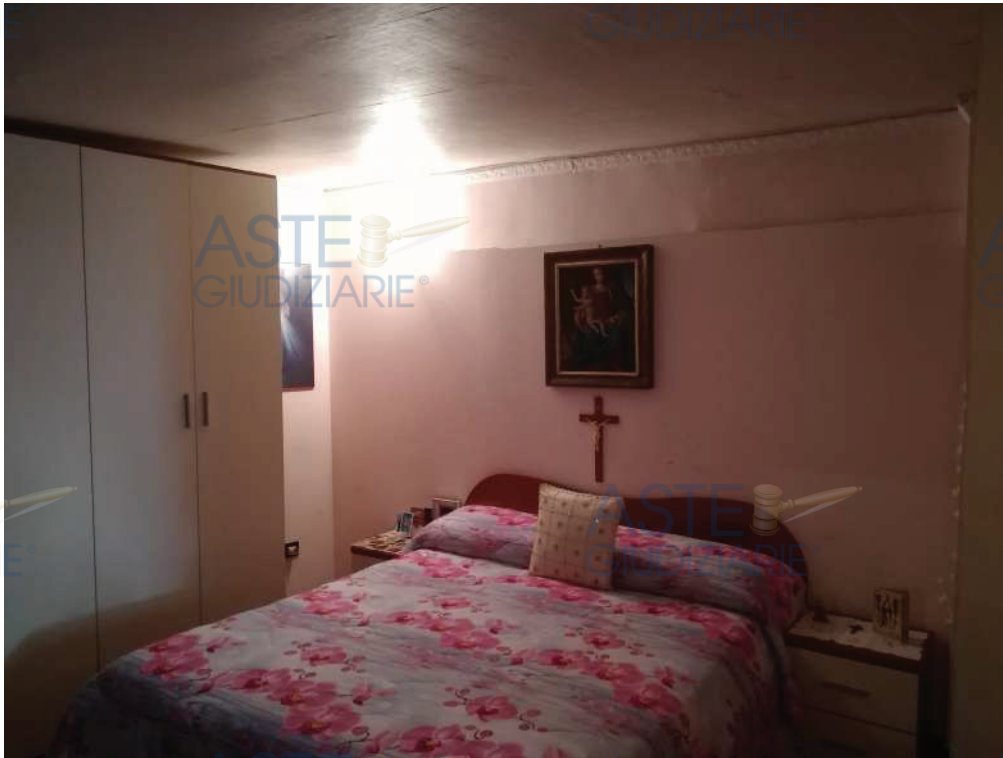


immagine 7



immagine 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

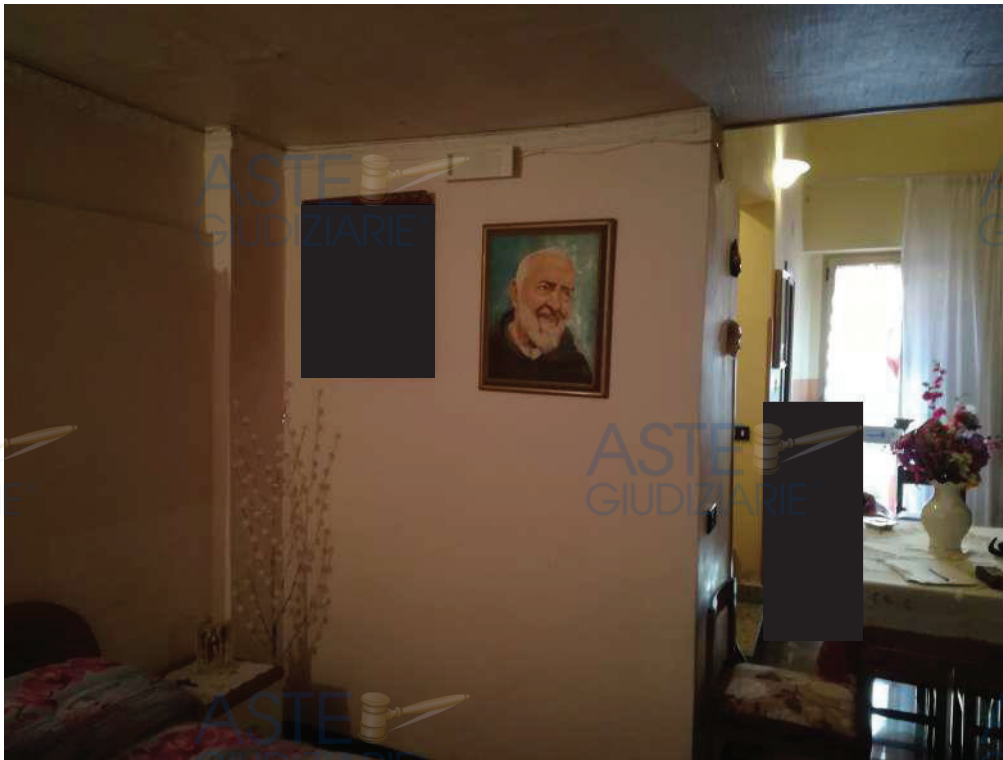


immagine 9



immagine 10

ASTE
GIUDIZIARIE®



immagine 11



immagine 12



PARTE QUATTORDICESIMA



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

Trattasi di immobili di cui l'esecutato è: proprietario per 1/1.



PARTE QUINDICESIMA



O) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso:

Trattasi di bene avuto dall'esecutato in ragione di atto di vendita come persone fisiche a titolo personale, non soggetto a I.V.A. ai fini del trasferimento.



PARTE SEDICESIMA



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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **sono corretti** con la documentazione prodotta agli atti di causa.



PARTE DICIASSETTESIMA



Q) accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo



energetico indicandone la classe di riferimento:

Abitazione in corso Vittorio Emanuele .89 a piano terra.

Trattasi di fabbricato realizzato antecedente all'entrata in vigore del D. Lgs 19-08-2005 n.192.

Visti gli atti depositati al Comune di Gela la quale non riporta nessuna classe di riferimento energetico, l'immobile risulta corredato della certificazione energetica data 08/02/2014

redatta in occasione dell'affitto, si allega copia, **classificando l'immobile alla classe energetica "G"**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice Certificato	CL-04-2014-883	Validita'	10 ANNI
Riferimenti catastali	189 PARTICELLA 119 SUB 5		
Indirizzo edificio	CORSO VITTORIO EMANUELE 89 GELA-CL		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☐
		Riqualificazione energetica	☒

Proprietà			
Indirizzo			
Telefono			
E-mail			

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
16.1 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
kWh/m²anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I	II	III	IV	V
---	----	-----	----	---

5. Metodologie di calcolo adottate DOCET



6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		; Classe kWh/m ² anno (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO				
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O
			Acqua calda sanitaria	X

A	13.5 < kWh/m ² *anno
A	17.9 < kWh/m ² *anno
B	25.4 < kWh/m ² *anno
C	35.8 < kWh/m ² *anno
D	43.3 < kWh/m ² *anno
E	55.2 < kWh/m ² *anno
F	74.6 < kWh/m ² *anno
G	74.6 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 35.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	136,2	Indice energia primaria (EPac)	72,3
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	17,8		
Indice involucro (EPe,invol)	37	Indice involucro (EPI,invol)	52,4		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38	Fonti rinnovabili	0
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		





Tipologia edilizia	EDILIZIA PRIVATA - CASA AFFIANCATA			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	MURATURA			
Anno di costruzione	1945	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	169,725	Superficie utile m²	36,5	
Superficie disperdente S (m²)	56	Zona climatica/GG	B/822	
Rapporto SN	0,33	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI				
Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2010	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)			

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società'
Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	rotillaro@tiscali.it
Titolo	GEOMETRA	Ordine/iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI PROVINCIA DI CALTANISSETTA N.883-REG. SICILIA N. 13353
Dichiarazione di indipendenza	IL SOTTOSCRITTO DICHIARA DI ESSERE INDIPENDENTE D IMPARZIALE NEL GIUDIZIO DELLE DICHIARAZIONI SOPRA RESE AI SENSI DEGLI ARTT.359 E 481 DEL C.P.		
Informazioni aggiuntive	IL PRESENTE CERTIFICATO ENERGETICO VIENE REDATTO PER ESSERE ALLEGATO AL CONTRATTO DI AFFITTO .		

15. SOPRALLUOGHI

1) SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 07 FEBBRAIO 2014

2)

3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	O	Rilevo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilità'	DATI FORNITI DAL PROPRIETARIO		
	DATI FORNITI DAL PROPRIETARIO		

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione
8/2/2014

Firma del tecnico



[Handwritten signature]

A decisione del sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dovrà essere decisa la vendita e/o per:

- Per abitazione di corso Vittorio Emanuele n.89 a piano terra la vendita può tranquillamente essere eseguita.

PUBBLICAZIONE VENDITA LOTTO:

Quota di 1/1 di proprietà di

Abitazione tipo ultrapopolare sito in Gela, corso Vittorio Emanuele n. 89, composto da un vano e accessori a piano terra, in catasto al foglio di mappa 189, particella 119 sub. 5, civile abitazione, il tutto come al rilievo effettuato, confinante a



Zona limitrofa al centro storico, la prima strada principale di Gela, altamente centrale per i servizi pubblici, edifici, banche, posta e scuole a pochi passi.

Valore di pertinenza dell'esecutato a base d'sta €. 70.000,00



Ubicazione dell'immobile

stralcio mappa catastale | scala 1:1000

In allegato alla presente si trasmette la documentazione di seguito elencata:

- Ricevuta invio via pec all'Avvocato del creditore procedente Banca Intesa San Paolo Group S.p.a. della presente relazione;

- Nota inizio operazione peritali breve mani firmata dal debitore [REDACTED]

Ciò è quanto, in mia fede e con serena coscienza, posso affermare nell'espletare l'incarico conferitomi.

Il sottoscritto, mentre ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, si dichiara di essere a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Gela, lì 09 gennaio 2018

IL C.T.U.

(Geom. GALLENTI Salvatore Maurizio)

