

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo N. 61/15 R.G.Es.

promosso da

[REDACTED]

contro

Debitori eseguiti

Relazione Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
26 Novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**La relazione tecnica d'ufficio è stata
inviata ai debitori eseguiti il
26/11/16 a mezzo raccomandata con
ricevuta di ritorno nn. 15087/123145-3
e 15087/123144-2**



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.



Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto dell'incarico:

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es., promosso da [REDACTED] contro **debitori esecutati** diretta a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identificare 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) Verificare 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) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accertare 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;
- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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;
- i) Accertare 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;



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- j) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indicare l'opportunità di procedere alla 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;
- m) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accertare, 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;
- o) Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verificare 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) In caso di fabbricato, allegare alla relazione il Certificato di prestazione energetica;
- r) Indicare, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Incarico

Con ordinanza del 8/7/2016, il Giudice Dott. Vincenzo Di Blasi ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n.ro 5795 sez. A dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 9/9/2016, al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

2. Immobili da valutare

Dall'esame del fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato da accertare e valutare, oggetto della presente procedura, si trova nel Comune di Niscemi, in via Salvatore Noto n. 26, piano secondo.

Al Catasto fabbricati del Comune di Niscemi il cespite risulta in via Salvatore Noto n. 28, censito al foglio 31, part. 1043, sub 5 (graffata alla part. 1044, sub 5), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 241,70 euro.

3. Operazioni peritali

Il CTU dopo aver provveduto a reperire la documentazione necessaria, ha convocato le parti sui luoghi di causa per il 4 ottobre 2016 a mezzo pec e raccomandata uno con avviso di consegna (allegato n. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.



All'appuntamento fissato lo scrivente non ha trovato nessuno, per cui, dopo aver atteso invano all'esterno dello stabile per un'ora, ha lasciato i luoghi.



Il sottoscritto ha fissato un secondo tentativo di accesso per il 21 ottobre 2016, avvisando i debitori attraverso l'UNEP, e l'Avvocato di parte attrice a mezzo pec (allegato n. 2).

Giunto sui luoghi il giorno stabilito, il CTU ha avuto la presenza della figlia dei debitori, la quale ha permesso allo scrivente di visionare l'immobile ed effettuare i dovuti rilievi metrici e fotografici. Redatto il verbale (allegato n. 1), il CTU ha concluso il sopralluogo.



4. Risposte ai quesiti del mandato

a) Identificare 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

Al Catasto fabbricati del Comune di Niscemi l'immobile pignorato risulta censito al foglio 31, part. 1043, sub 5 (graffata alla part. 1044, sub 5), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 241,70 euro; ed ubicato in via Salvatore Noto n. 28, al secondo piano (allegato n. 4).



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento fa parte di uno stabile privo di ascensore, con accesso dal numero civico 26, che confina a sud con la via Salvatore Noto, ad est in parte con la via XX Settembre e in parte con altra proprietà, a nord con la via Cagliari e ad ovest con altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il cespite, a differenza di quello che risulta dai documenti catastali, si estende su due livelli (al secondo e al terzo ed ultimo piano), comunicanti tra loro attraverso una scala interna. Al secondo piano si trova un ampio salone, tre camere, due bagni e tre balconi. Alla data del sopralluogo questi ambienti, anche se abitabili, sono stati trovati con alcuni lavori di ristrutturazione in corso. I vani al terzo piano sono tutti rifiniti e si dividono in: una cucina, un soggiorno, un bagno, una lavanderia, un terrazzo e un ampio balcone terrazzato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera, quelli interni in legno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie coperta del secondo piano è di 110,0 mq, a cui bisogna aggiungere l'area dei balconi pari a 20,0 mq.

Il terzo piano si estende su una superficie coperta di 80,0 mq, più 54,0 mq per terrazze e balconi; il tetto, nei locali della cucina e del soggiorno, è spiovente con travi in legno a vista e con altezza che va da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 3,40 m.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- b) Verificare 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene appartiene per ½ ciascuno ai due debitori, che sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- c) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Il bene in oggetto censito al foglio 31, part. 1043, sub 5 (graffata alla part. 1044, sub 5) è così distinto per variazione del 01/02/1995 [REDACTED] in atti dal 25/11/1998, per ristrutturazione e variazione delle unità immobiliari censite al foglio 31, part. 1043, sub 1 e 2 e part. 1044, sub. 2; le quali, ora soppresse, erano state acquistate dai debitori in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del 5/12/1980, [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Caltanissetta - [REDACTED] -

[REDACTED]

È accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- d) Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La documentazione agli atti, integrata con quella reperita dal CTU è esaustiva per consentire un completo accertamento.

- e) Accertare 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

L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria depositata al Catasto fabbricati (allegato n. 7), non coincide con l'attuale stato dei luoghi, per cui il CTU ha provveduto a redigere la planimetria del cespite alla data del sopralluogo (allegato n. 8).

- f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Dall'ispezione ipotecaria effettuata, sono state trovate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni per il bene in esame:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Iscrizione contro del 13/10/2004 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Ipoteca volontaria -

Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Trascrizione contro del 27/07/2015 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Atto esecutivo o

cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

- g) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Il bene oggetto della perizia nel P.R.G. del comune di Niscemi ricade in zona B1, tessuti urbani completati e/o in via di completamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

- h) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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

L'immobile fa parte di uno stabile per cui è stata rilasciata, dal Comune di Niscemi, la concessione edilizia [REDACTED] 1984, per la demolizione e ricostruzione del piano terra e la sopraelevazione del primo piano.

Il cespite oggetto del pignoramento, censito al secondo piano, è stato costruito abusivamente, in assenza di licenza edilizia, per esso è stata presentata, al Comune di Niscemi, la domanda di condono edilizio in data [REDACTED] 1995, [REDACTED] ai sensi dell'art. 39, Legge n. 724 del 23/12/1994. Questa richiesta è stata fatta per la situazione del cespite a quella data, ovvero con lo stato dei luoghi coincidente con la planimetria depositata al catasto fabbricati in data [REDACTED] 1995 (allegato n. 7).

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento è stato modificato rispetto al 1995, oggi si estende su due livelli e la scala condominiale, che allora era esterna all'abitazione, adesso, a partire dal secondo piano, è interna all'immobile, essendo stata spostata la parete lato ovest del soggiorno, ed è utilizzata per collegare i due livelli (nell'allegato n. 8, la planimetria dei luoghi al 21/10/2016).



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

In merito alla richiesta di sanatoria presentata, è stata pagata l'oblazione in autoliquidazione il [REDACTED] 1994, per un importo pari a 2.160.000 lire e successivamente in data [REDACTED] 1997, su richiesta del Comune di Niscemi, è stata versata la somma di 2.641.000 lire, corrispondente al credito oblativo risultante al Comune, più i relativi interessi maturati. La domanda di sanatoria è priva di tutta la documentazione necessaria, il Comune di Niscemi ha inviato due [REDACTED] [REDACTED] con l'elenco di tutti i documenti mancanti, inclusi quelli per il calcolo degli oneri concessori.

Alla documentazione richiesta, occorre aggiungere il certificato di idoneità sismica.

Il CTU ritiene che il secondo piano possa essere sanato, a condizione che:

- vengano ripristinati i luoghi così come risultavano nella planimetria depositata al catasto fabbricati del Comune di Niscemi;
- dopo le opportune verifiche, si ottenga il certificato di idoneità sismica.

Il costo complessivo (incluso gli oneri concessori) per sanare l'immobile può stimarsi approssimativamente in 10.000,00 euro. Per quanto riguarda il terzo piano, non si può procedere alla regolarizzazione urbanistica, per cui andrebbe demolito. Il costo per l'eventuale demolizione può stimarsi approssimativamente in 40.000,00 euro.



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- i) Accertare 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene è occupato dalla famiglia della figlia dei debitori e non risulta alcun contratto di affitto registrato.

- j) Evidenziare 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; fomisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

Appartamento nel comune di Niscemi, in via Salvatore Noto n. 26, su due livelli comunicanti con una scala interna, al secondo e al terzo piano di un edificio privo di ascensore. È costituito al secondo piano da un soggiorno, tre camere, due bagni e tre balconi; al terzo piano da una cucina, un soggiorno, un bagno, una lavanderia, un terrazzo e un ampio balcone terrazzato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

k) Determinare 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 al meno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Secondo dette regole, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, ovvero fino a uno spessore di 25 cm.

La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

Considerando l'immobile in oggetto, si è presa in esame solo la parte che si presume possa essere sanata, la cui superficie commerciale coperta risulta pari a circa 110 mq. A questa occorre aggiungere la superficie dei tre balconi, che sommano



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

complessivamente 20 mq, per cui la corrispondente misura omogeneizzata risulta pari a 6 mq.

Ne segue, sommando i due valori trovati, che la superficie commerciale del bene risulta essere circa 116 mq.

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile, si adotterà il criterio della stima sintetico-comparativa. Questo è basato sul confronto con altre unità abitative simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Infatti, nel determinare il valore del bene si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione;
- Destinazione d'uso;
- Caratteristiche delle finiture;
- Stato di conservazione;
- Caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio;
- Stato di viabilità e i servizi di trasporto pubblico.

In base a questo criterio, tenendo inoltre conto delle modalità di vendita, il più probabile valore di mercato è di 1.300,00 euro/mq.

Per cui, si ottiene un **valore dell'immobile** pari a $116 \times 1.300,00 =$
150.800,00 euro.

A questa stima occorre sottrarre **le spese relative alla sanatoria** del secondo piano (circa **10.000 euro**) e quelle **per la demolizione**



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

del terzo piano non sanabile (circa **40.000 euro**), per cui, approssimando, **il più probabile valore di mercato dell'immobile si valuta in 100.000,00 euro.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- l) Indicare l'opportunità di procedere alla 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

Si può procedere alla vendita in unico lotto.

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

La documentazione fotografica è presente nell'allegato n. 3.

- n) Accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Il fabbricato pignorato appartiene per intero ai debitori esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla documentazione in possesso, si desume che il bene non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto proprietà di persone fisiche.

- p) Verificare 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'atto di pignoramento depositato in cancelleria il 3/07/2015 e la relativa nota di trascrizione del [REDACTED] 2015 sono corretti e colpiscono le quote di proprietà dei debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- q) In caso di fabbricato, allegare alla relazione il Certificato di prestazione energetica

Nell'allegato n. 9 il certificato di prestazione energetica dell'immobile (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- r) Indicare, evidenziandolo nel frontespizio della relazione gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato

La relazione di stima è stata inviata ai debitori esecutati con raccomandate con ricevute di ritorno [REDACTED] così come riportato nel frontespizio della relazione.

La stessa è stata inviata all'Avvocato della parte procedente a mezzo pec il 26/11/16.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi

Procedimento esecutivo immobiliare N. 61/2015 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, si è riuscito a determinare, oltre a quanto altro richiesto, che il bene del procedimento esecutivo in esame, sito nel Comune di Niscemi, al foglio 31, part. 1043, sub. 5, (graffata alla part. 1044, sub 5) risulta essere di proprietà per ½ ciascuno dei debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale.

Il valore dell'immobile, ottenuto considerando solo la parte sanabile e decurtando le spese per il completamento della sanatoria e la demolizione delle parti non sanabili, **si stima in 100.000,00 euro**.

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gela, 26 novembre 2016

In fede


dott. ing. Angelo Claudio Ferrigno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

