

GEOM. CARMELO CANTELLO VIA ARETUSA, 27 - 93012 GELA
 Tel / Fax 0933 921907 Cell. 338 46.46.664
 E-mail: carmelo.cantello@tiscali.it -----PEC:- carmelo.cantello@geopec.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G. N° 85/17

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Patrizia Castellano

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

TRASMESSA RELAZIONE ALLE PARTI

al/ai creditore/i in data 22/08/2018 con e-mail

al/ai debitore/i in data 22/08/2018 con racc.ta

Ricevute allegate in calce

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
 (Geom. Carmelo Cantello)

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Geom. Carmelo Cantello via Aretusa, 27 - Gela - tel 0933 921907 - 338 46 46 664

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
TRIBUNALE DI GELA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI.
RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 85/2017, promossa da BANCA [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
contro [REDACTED]

Premesso:

- _ Che all'udienza del 24/05/2018 il sottoscritto Geom. Carmelo Cantello, iscritto al n° 676 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, con studio in Gela nella via Aretusa n° 27, veniva nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata ;
- _ che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. I seguenti quesiti:
 - 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
 - d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
 - 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;
 - 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 del/i bene/ 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, 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) 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 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) 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 di 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 "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto 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) 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 modificazioni, 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) in caso di fabbricato, allegghi alla relazione il Certificato di prestazione energetica;
- r) indichi il CTU, evidenziandolo nel frontespizio della relazione, gli estremi dell'invio della copia della relazione di stima al debitore esecutato.

— che il G.I. ha concesso termine al C.T.U. di gg. 90 per il deposito della relazione peritale;

— che sono state avviate le parti del prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 31/07/2018 rispettivamente con: a) racc.ta A.R. del 19/07/2018 n° 61722643201-0 e 61722643202-1, i debitori; b) p.e.c. [REDACTED], per il creditore;

— che in data 31/07/2019 si sono svolte le operazioni peritali sui luoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

— Sono stati pignorati i seguenti immobili:

1. Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;
2. Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4;
3. Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 418 sub 4;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La certificazione notarile rilasciata dal Notaio Maria Concetta Tredici in data 12/01/2018 riporta le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni

1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 10/09/2010 ai rogiti del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG), prima ipoteca iscritta il 14/09/2010 ai nn° 12873/2029 in favore di Banca [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Gela il 24/03/1963 e Novembrini Rosaria nata a Gela il 17/02/1969, per un montante ipotecario di € 250.000,00, sorte capitale € 125.000,00, gravante sui cespiti tutti oggetto della presente procedura esecutiva.

-Elenco delle trascrizioni

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 15/11/2017 repertorio n° 1001/17 trascritto alla Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/12/2017 al Registro generale n° 11560 e Registro particolare n° 9798, a favore di Banca [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nato a Gela il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2, col quale sono stati pignorati i seguenti immobili:
 - 1) Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;
 - 2) Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4;
 - 3) Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 418 sub 4;

Risposte ai quesiti

QUESITO a) – *<identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,.....>*

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;

1a.1) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un immobile a piano terra costituito da un monolocale con angolo cottura avente superficie netta di circa mq 40,00 in cui è ricavato un piccolo ripostiglio di circa mq 3,00, oltre ad un piccolo wc ricavato nel sottoscala, privo di luce diretta, di circa mq 3,00. Il monolocale ha un solo affaccio sulla via Liguria da cui prende luce attraverso una piccola finestra larga cm 60 e da un vano porta, avente larghezza di mt. 2,30, fornito di saracinesca metallica. Il monolocale comunica internamente con la scala che porta ai piani superiori. Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

1a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 187 part. 1140 sub 1 categoria A/5 classe 4, vani 2,5, sup. catastale mq 46 Rendita € 71,14.

1a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Liguria, ad est con part. 418, a sud con part. 1063, ad ovest con part. 1058.

1a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

IMMOBILE N° 2-3 Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4, fusa con l'abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 418 sub 4;

2a.1) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento generato dalla fusione di numero due unità immobiliari catastali. E' costituito da un ampio soggiorno comunicante con vano cucina, da una camera da letto, da una stanzetta priva di luce diretta, da una lavanderia e da un bagno, per una superficie di circa mq 95,00. Ha un solo affaccio a nord sulla via Liguria. E' privo di riscaldamenti. Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

2a.2) Dati catastali

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 187 part. 1140 sub 4 categoria A/4 classe 1, vani 2, sup. catastale mq 48 Rendita € 64,76 e part. 418 sub 4 categoria A/4 classe 2, vani 2,5, sup. catastale mq 56 Rendita € 94,51

2a.3) Confini

L'immobile confina a nord con via Liguria, ad est con part. 1029, a sud con part 1063, ad ovest con part 1058.

2a.4) Conformità dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO b) – <verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, ...>

IMMOBILE PUNTO -1-

L'immobile piano terra sito in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1 è di proprietà dei debitori per averlo acquistato per la quota di 1/2 ciascuno e per il diritto di piena proprietà con atto di acquisto del 05/08/1998 a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 07/08/1998 al registro generale n. 7116 e registro particolare n. 6110, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

L'immobile non è in comproprietà con altri soggetti.

IMMOBILI PUNTO -2 e 3-

L'abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, è di proprietà dei debitori a seguito di atto di acquisto del 27/08/1993, rep. n. 46333 a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 03/09/1993 al registro generale n. 8883 e registro particolare n. 7404, col quale hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno e per il diritto di piena proprietà la porzione distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] mentre quella distinta in catasto al f.m. 187 part. 418 sub 4 da potere dello stesso [REDACTED].

L'immobile non è in comproprietà con altri soggetti.

QUESITO c) *<accerti l'esatta provenienza dell'i beni/i, verificando la continuità...>*

IMMOBILE PUNTO -1-

Con atto di acquisto del 05/08/1998 a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 07/08/1998 al registro generale n. 7116 e registro particolare n. 6110, i debitori hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno e per il diritto di piena proprietà l'abitazione a piano terra sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] era pervenuto per il diritto di nuda proprietà con atto di donazione del 03/06/1986 ricevuto dal [REDACTED] rep. 164639, trascritto il 06/06/1986 ai nn. 5916/4933.

La donazione avveniva da potere della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a quale riservava a sè l'usufrutto vitalizio, e dopo di sè al proprio coniuge [REDACTED] nato a Gela [REDACTED].

Il diritto di usufrutto spettante ai suddetti coniugi [REDACTED] si è consolidato alla nuda proprietà alla morte degli stessi, deceduti rispettivamente il [REDACTED], e il [REDACTED].

IMMOBILI PUNTO -2 e 3-

Con atto di acquisto del 27/08/1993, rep. n. 46333 a rogito del Notaio Giuseppe Cancilleri di Gela, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Caltanissetta il 03/09/1993 al registro generale n. 8883 e registro particolare n. 7404, i debitori hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno e per il diritto di piena proprietà l'abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, di cui, quella distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED], mentre quella distinta in catasto al f.m. 187 part. 418 sub 4 da potere dello stesso [REDACTED]

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento è verificata.

QUESITO d) *<precisi, se del caso, la impossibilità di procedere...>*

I documenti prodotti consentono il completo accertamento richiesto.

QUESITO e) *<accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,...>*

Gli immobili sono accatastati ma non conformi allo stato attuale.

QUESITO f) *<accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...>*

Sul bene gravano formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento, **elencati alle pagg. 4-5**

QUESITO g) *<indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica....>*

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati e, pertanto, non necessita conoscere la destinazione urbanistica.

QUESITO h) *<accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e,...>*

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;

Questo immobile è stato edificato a seguito di licenze edilizie n. 559 del 16/05/1964 e n. 1336 del 11/12/1964 e autorizzazione di abitabilità n. 190 del 19/02/1966, nonché oggetto anche della licenza edilizia n° 2264 del 29/08/1968, tutte rilasciate alla signora [REDACTED]

Rispetto alle suddette licenze edilizie risulta in difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, per apertura di vano finestra, chiusura di vano finestra ed ampliamento di vano porta esterna.

Tali difformità si possono sanare con una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 3 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, per quanto riguarda le modifiche interne, mentre per gli altri abusi si può ricorrere a sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36

<< Accertamento di conformità>> del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 14 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, con una spesa a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che, in via del tutto approssimativo, ammonta ad € 3.000,00.

Complessivamente, quindi, la spesa per la sanatoria a titolo di oblazione ammonta approssimativamente ad € 4.000,00

Non esistono procedure amministrative o sanzionatorie.

IMMOBILE N° 2-3 Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4, fusa con l'abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinta in catasto al f.m. 187, part. 418 sub 4;

Questo immobile è stato edificato in parte (part 1140 sub 4) a seguito di licenze edilizie n. 2264 del 29/08/1968 ed in parte abusivamente (**part. 418 sub 3 oggi 418 sub 4**), per il quale è stata presentata domanda di sanatoria prot. n-53850 del 06/08/1986 dal sign. [REDACTED]

Allo stato attuale la domanda di condono non ha avuto definizione ma, l'oblazione autodeterminata è stata interamente versata, come pure gli oneri concessori per un importo totale di £ 1.700.000. (vedi attestato n.284/04)

Rispetto alle suddette licenze edilizie e domanda di condono risulta in difformità per fusione di unità immobiliari, per diversa distribuzione degli spazi interni, per apertura di vano finestra, chiusura di vano finestra ed ampliamento di vano porta esterna.

Tali difformità si possono sanare con una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 3 della L.R. n. 16 del 16 agosto 2016, per quanto riguarda le modifiche interne, mentre per gli altri abusi si può ricorrere a sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 << Accertamento di conformità>> del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dall'art 14 della L.R. n. 16 del 16 agosto 2016, con una spesa a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che, in via del tutto approssimativo, ammonta ad € 3.000,00.

Complessivamente, quindi, la spesa per la sanatoria a titolo di oblazione ammonta approssimativamente ad € 4.000,00, salvo eventuali congruagli della domanda di sanatoria prot. n-53850 del 06/08/1986.

QUESITO i) <accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,.....>

Gli immobili pignorati sono occupati dai debitori come abitazione principale

QUESITO j) <evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola,)>

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 60,00

-anno di costruzione.....1968

-stato di conservazione:.....buono

IMMOBILE N° 2-3 Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4 e 418 sub 4.

-tipologia:.....condomino

- destinazione d'uso:abitazione

-località:.....periferia nord

-superficie lorda.....mq 114,00

-superficie balconi.....mq .. 11,00

-anno di costruzione.....1968/1980

-stato di conservazione:.....buono

QUESITO k) <determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità>

IMMOBILE N° 1-Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 1;

La valutazione viene fatta col metodo comparativo e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare quali, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, ubicazione, conformità allo strumento urbanistico, tenuto conto delle modalità di vendita (asta). Per quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile viene stimato in € **30.000,00**

Tenuto conto delle spese di sanatoria e delle modalità di vendita, il prezzo a base d'asta viene ridotto ad € **25.000,00 (venticinquemila/00)**

IMMOBILE N° 2-3 Abitazione a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, distinto in catasto al f.m. 187, part. 1140 sub 4 e 418 sub 4.

La valutazione viene fatta col metodo comparativo e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare quali, vetustà, grado di conservazione, superficie, materiali di rifinitura, ubicazione, conformità

allo strumento urbanistico, tenuto conto delle modalità di vendita (asta). Per quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato dell'immobile viene stimato in € **58.500,00**

Tenuto conto delle spese di sanatoria e delle modalità di vendita, il prezzo a base d'asta viene ridotto ad € **53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00)**

QUESITO l) *<indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati(spiegandone le ragioni), predisponendo>*

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in due lotti separati conformemente allo stato di fatto, quindi un lotto per il piano terra ed un lotto per gli immobili a secondo piano fusi tra di loro.

Per il piano di vendita si rimanda alla scheda "bozza di vendita Lotto n° 1" di pag. 12 e "bozza di vendita Lotto n° 2" di pag. 13

QUESITO m) *<alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.....>*

Vedere foto.

QUESITO n) *<accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione del diritto di pertinenza del debitore esecutato,.....>*

Gli immobili appartengono per l'intero ai debitori.

QUESITO o) *<accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA,>*

I beni pignorati non sono soggetti ad I.V.A. appartenendo a soggetti privati.

QUESITO p) *<verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di>*

- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti;
- l'atto di pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.
- c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

QUESITO q) *<in caso di fabbricato, alleggi alla relazione il Certificato di prestazione energetica>;*

Si allega APE per il piano terra lotto n. 1 e per il secondo piano lotto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N° 1-

Abitazione a piano terra, sita in Gela, via Liguria civ. 61, costituita da un monolocale con angolo cottura avente superficie netta di circa mq 40,00 in cui è ricavato un piccolo ripostiglio di circa mq 3,00, oltre ad un piccolo wc ricavato nel sottoscala, privo di luce diretta, di circa mq 3,00. Il monolocale ha un solo affaccio sulla via Liguria da cui prende luce attraverso una piccola finestra larga cm 60 e da un vano porta, avente larghezza di mt. 2,30, fornito di saracinesca metallica. Il monolocale comunica internamente con la scala che porta ai piani superiori. Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 187 part. 1140 sub 1 categoria A/5 classe 4, vani 2,5, sup. catastale mq 46 Rendita € 71,14.

Prezzo a base d'asta lotto n° 1

€ 25.000,00 (venticinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BOZZA ORDINANZA DI VENDITA**LOTTO N° 2-**

Appartamento a secondo piano sita in Gela, via Liguria civ. 61, generato dalla fusione di numero due unità immobiliari catastali. E' costituito da un ambio soggiorno comunicante con vano cucina, da una camera da letto, da una stanzetta priva di luce diretta, da una lavanderia e da un bagno, per una superficie di circa mq 95,00, Ha un solo affaccio a nord sulla via Liguria. E' privo di riscaldamenti. Complessivamente è in buono stato di manutenzione.

L'immobile è censito in catasto Comune di Gela al f.m. 187 part. 1140 sub 4 categoria A/4 classe 1, vani 2, sup. catastale mq 48 Rendita € 64,76 e part. 418 sub 4 categoria A/4 classe 2, vani 2,5, sup. catastale mq 56 Rendita € 94,51

Prezzo a base d'asta lotto n° 2

€ 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il consulente tecnico di ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 14 pagine dattiloscritte e di n° 11 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria **nonchè trasmessa alle parti. (si allegano ricevute di trasmissione)**

allegati:

- All. n. 1. Verbale operazioni peritali
- All. n. 2. Estratto di mappa
- All. n. 3. Visure catastali
- All. n. 4. Planimetria catastale P.T. part. 1140/1
- All. n. 5. Planimetria catastale 2° P. part. 1140/4
- All. n. 6. Planimetria catastale 2° P. part. 418/4
- All. n. 7. Pianta piano terra part. 1140/1 allo stato attuale
- All. n. 8. Pianta 2° P. PARTT. 1140/4 e 418/4 allo stato attuale
- All. n. 9. Foto
- All. n. 10. APE piano terra
- All. n. 11. APE secondo piano

Gela lì 21/08/2018

IL C.T.U.
Geom. Carmelo Cantello