



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. **113/2013 R.G.Es.**

PROMOSSO DA **CREDITO SICILIANO S.P.A.**

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, con studio in via G. Navarra Bresmes, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela, nel procedimento n. **113/2013** RGEs Tribunale di Gela indicato in oggetto, risponde come in appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile pignorato

- 1) 1/1 (Intero) Magazzino sito in Gela, al piano terra, della superficie catastale mq.68, con ingresso da Via Risorgimento, 232 e Via Mazzini,185, censito al N.C.E.U. al foglio 183, part.795 sub 1;
- 2) 1/1 (Intero) Appartamento al piano 2° del fabbricato sito in Gela, via Mazzini, 181, censita al N.C.E.U. al foglio 183 part. 795 sub.6;
- 3) 1/1 (Intero) Lastrico solare sito in Gela, al piano 3° del fabbricato in via Mazzini, 181, censito al N.C.E.U. al foglio 183 part. 795 sub.7.

Gela (CI) – Via G. Navarra Bresmes (ang. Vico Don Marco, 20)
Tel/fax 0933.464199 – ing.cannizzaro@gmail.com

Inviata PEC al creditore precedente giorno (v. ricevuta allegata) 26.09.2015
Consegnata (v. ricevuta allegata) relazione alla parte eseguita il 28.09.2015
Depositata in Cancelleria il _____



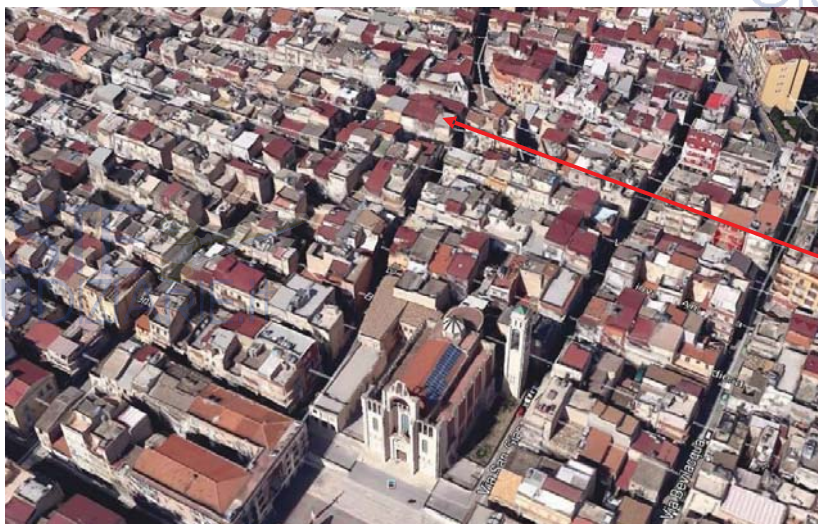
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

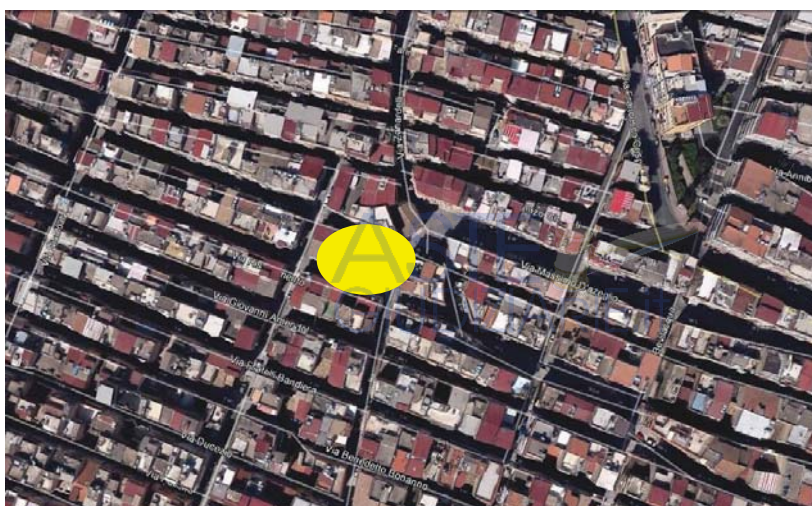
Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c9cd307fcd65c69caa

1.1 Descrizione e ubicazione

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono tutti parte di un unico corpo di fabbrica sito a ridosso del centro storico murato di Gela, tra le vie Mazzini (da cui si ha accesso in corrispondenza dei civici 215 e 217), Euclide e Risorgimento.



*Foto 1 e 2 - Aerofotografie
con ubicazione dell'immobile
rispetto alla centrale piazza
San Giacomo*



L'edificio, avente struttura portante verticale in muratura ordinaria ed orizzontamenti laterocementizi, versa in precarie condizioni di manutenzione (in particolare in corrispondenza del calcestruzzo copriferro degli sporti dei balconi) e manca dello strato finale di intonaco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cf307fcd65c69caa

I piani in elevazione sono accessibili unicamente a mezzo scala (civ. 215)
anche questa in pessime condizioni ed in parte allo stato grezzo.



Foto 3 e 4 - Prospetti sulle vie Mazzini e Risorgimento

Piano terra. L'immobile a piano

terra consiste in un appartamento composto di tre vani oltre accessori di superficie commerciale pari ad 81 metri quadrati circa. Esso ha accesso diretto dalla via Mazzini (civ. 217) attraverso un balcone (v. foto 8), oltre che dal vano scala comune.

Il bene, privo di impianto di riscaldamento, presenta gravi segni di degrado nell'intradosso del solaio del bagnetto, consistenti nello sfondella-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mento dovuto alle infiltrazioni di umidità discendente (vedasi foto).

Altre manifestazioni di degrado di minore entità sono presenti sulle pareti verticali degli altri vani.



Foto 4, 5 e 6 - Particolari degli interni dell'appartamento a primo piano: vano soggiorno-cucina, camera da letto matrimoniale e singola (priva di finestra diretta verso l'esterno)



Foto 7 e 8 - Particolare dell'intradosso del solaio del bagnetto controsoffittato con perline di legno ed ingresso dell'appartamento a piano terra

L'appartamento ha pavimenti in clincher, porte interne in legno tamburato, porte esterne in alluminio anodizzato e pareti finite con idropittura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutata sig.ra

.....

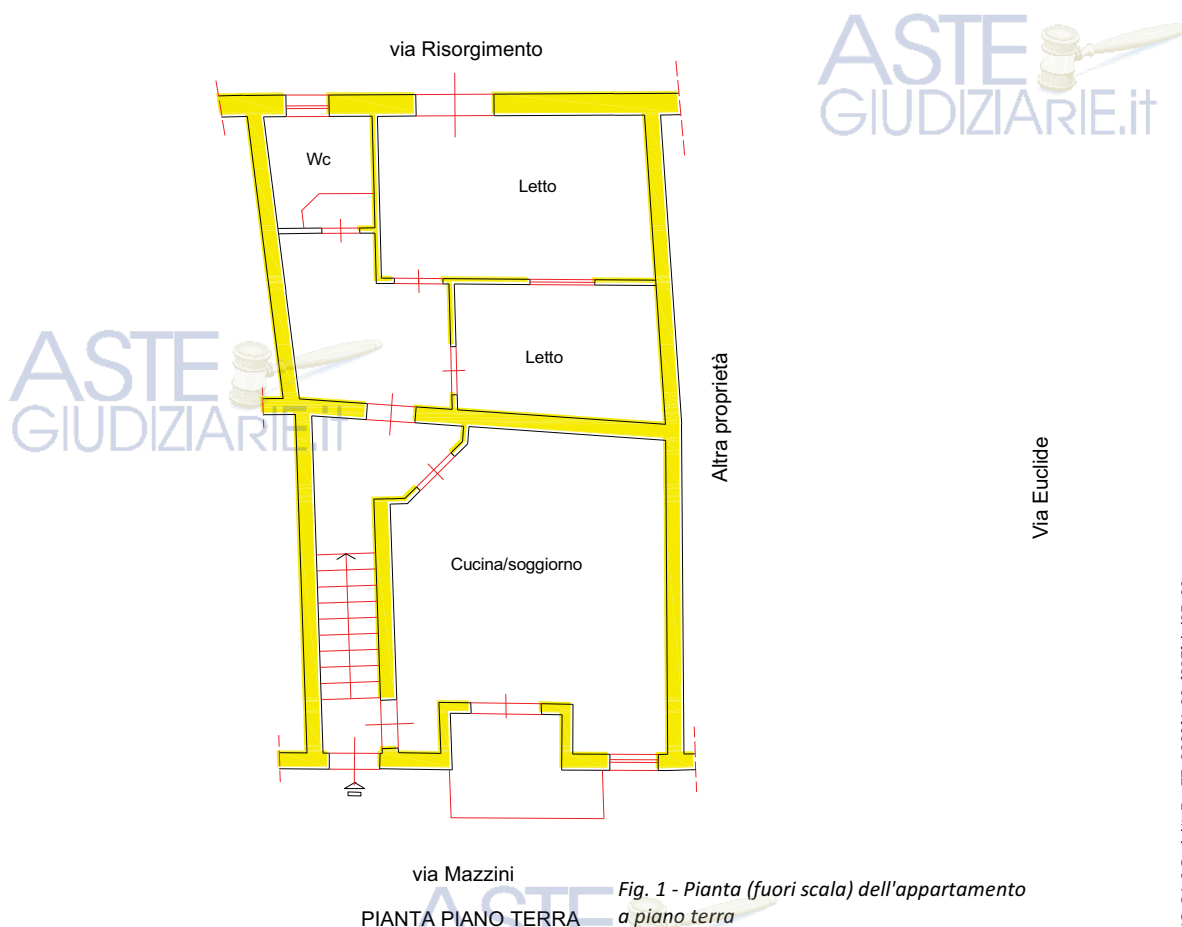
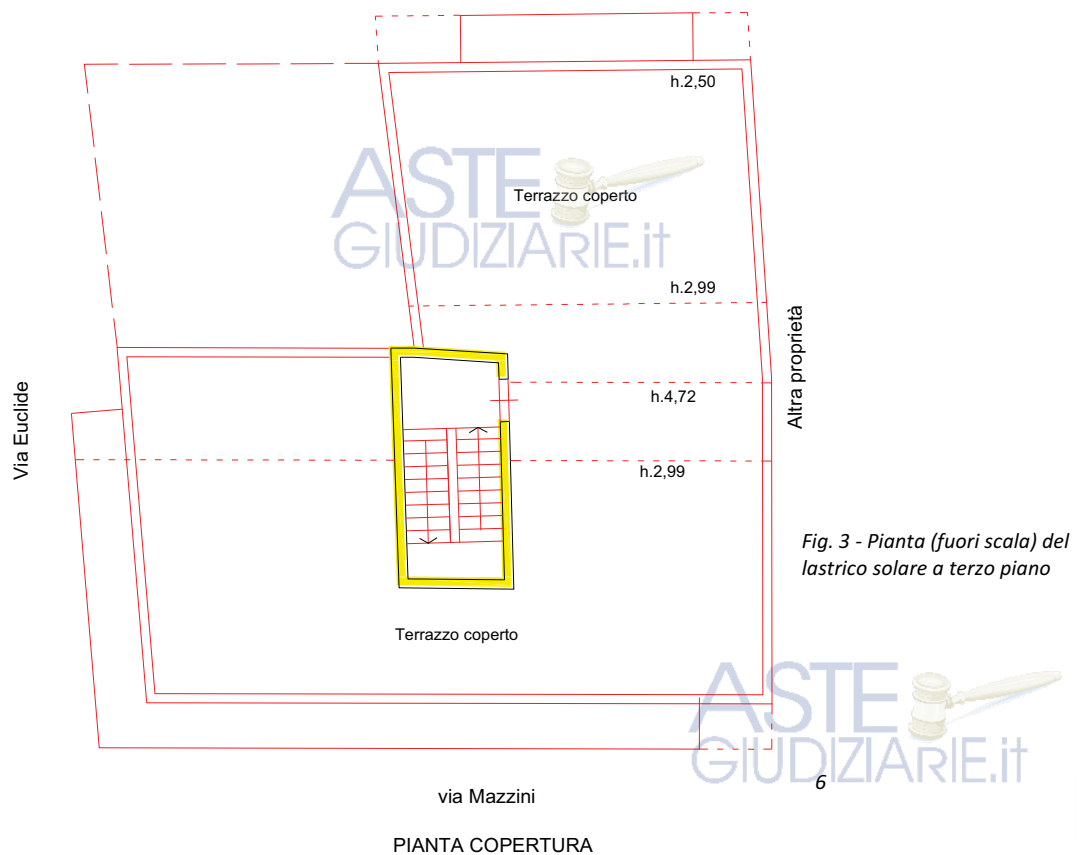
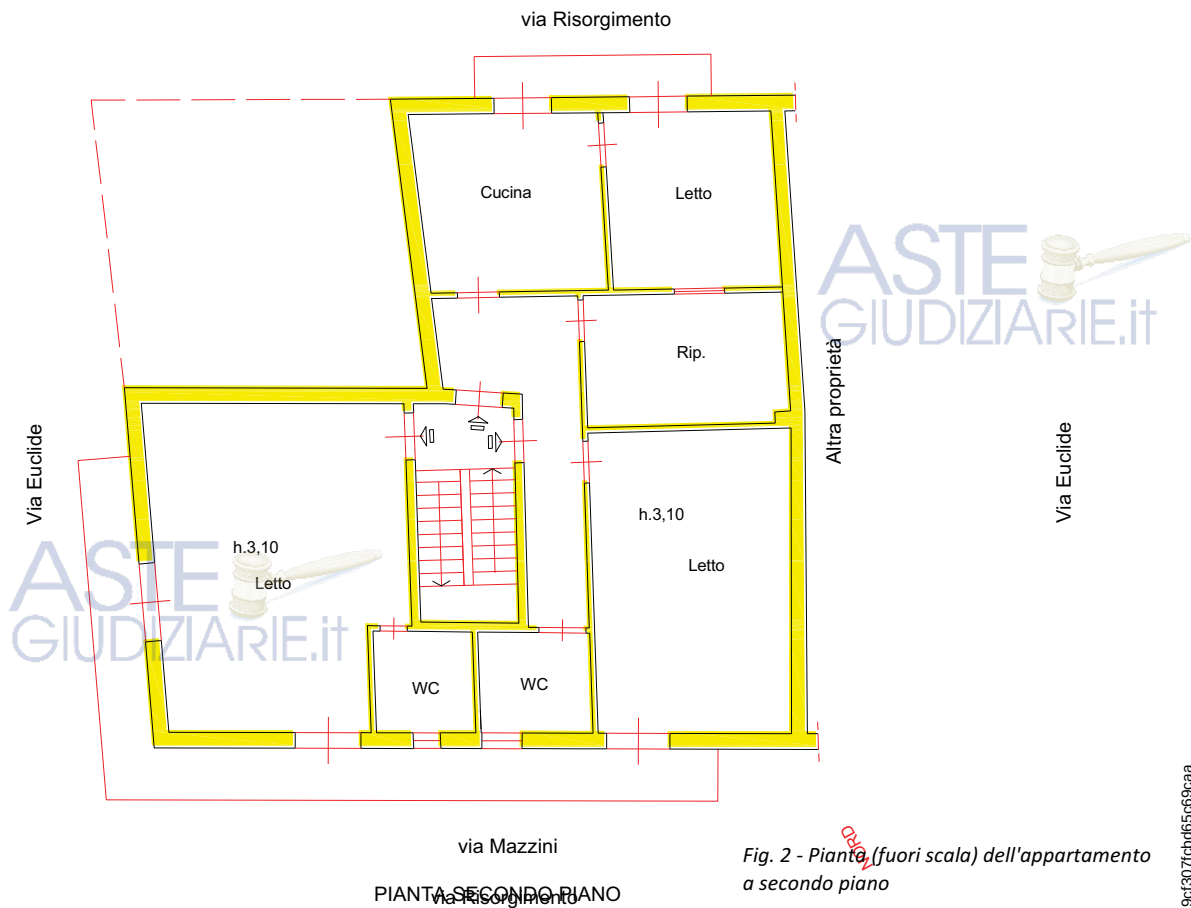


Fig. 1 - Pianta (fuori scala) dell'appartamento a piano terra

Secondo piano (v. fig. 2). Il bene è attualmente diviso in due unità immobiliari entrambe adibite ad appartamento. Quello posto a sinistra salendo la scala, si compone di un unico ampio vano oltre accessorio per una superficie commerciale pari a 38,3 metri quadrati circa, oltre al balcone (comune con l'altra porzione di appartamento) che si affaccia su via Euclide e su via Mazzini. Al momento del sopralluogo il bene appena descritto era in disuso.



Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cf307fcbd65c69caa

L'appartamento con ingresso diritto ed a destra salendo le scale (fig. 2 e piante allegate), si compone invece di quattro vani (di cui uno quasi buio) oltre accessori.

Esso ha affaccio sia su via Mazzini sia su via Risorgimento e misura 78,6 metri quadrati circa di superficie commerciale, oltre al balcone (su via Risorgimento).

Al momento del sopralluogo il bene era concesso in comodato a terzi senza alcuna scrittura.

Entrambi gli appartamenti a secondo piano sono privi di impianto di riscaldamento, hanno pavimenti in clinker, porte interne in legno, infissi esterni in legno con serranda plastica e pareti verticali finite con idropittura.



Foto 9 e 10 - Particolare degli interni dell'appartamento a secondo piano (a sinistra salendo le scale)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cf307fcbd65c69caa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



*Foto 11 e 12 - Particolare degli interni dell'appartamento a secondo piano
(a destra e diritto salendo le scale)*



Lastrico solare a terzo piano (v. fig. 2). L'immobile è attualmente allo stato grezzo e coperto con un tetto a falde inclinate con altezze sfalsate (al colmo ha un sopralzo per consentire l'apertura di finestre), avente struttura portante in tubi quadri di acciaio zincato.



Foto 13 - Particolare lastrico solare a terzo piano
Foto 14, 15 e 16 - Scale d'accesso ai piani in elevazione



1.2 Dati catastali

Gli immobili in oggetto risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in ditta

il per la

quota di 4/6, c.f.

e, c.f.

entrambi per la quota di 1/6 cadauno, nel seguente

modo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cd307fcbd65c69caa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/6	GELA (CL) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 181 Piano 2	183	795	6	cat. A/4	4	4,5 vani	Euro:231,94
F	Proprietà per 1/6	GELA (CL) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 181 Piano 3	183	795	7	cat. F/5			
F	Proprietà per 1/6	GELA (CL) VIA RISORGIMENTO, 232 Piano T	183	795	1	cat. C/2	4	68 mq	Euro:337,14

Rispetto alla configurazione catastale (vedasi planimetrie allegate) il bene presenta alcune irregolarità consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e modifica della destinazione d'uso (da magazzino C/2 ad abitazione A/4);
- diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento a primo piano e frazionamento in due unità immobiliari;
- mancata rappresentazione della copertura al terzo piano attico;
- errata indicazione delle quote di spettanza degli intestatari che sono proprietari per 1/3 cadauno (v. par. 1.3).

1.3 Proprietà dei beni

I beni immobili in oggetto risultano essere di proprietà per la quota indistinta ed indivisa pari ad 1/3 cadauno, degli esecutati sigg.

..... e, in forza della successione in morte di e deceduto il

, registrata a Gela l'11.4.2006, den. 249, vol. 169, ai nn. 3476/2430.

AEugenio il bene a sua volta pervenne per atto di donazione ai rogiti del notaio Leonarda Antonella Sgroi del 26.7.1991, trascritto il 9.8.1991 ai nn. 9539/8069, da potere di

.

1.4 Conformità urbanistico-edilizia

L'appartamento a piano terra fu edificato in forza della Licenza Edilizia n.1285 del 4.9.1962, rilasciata a Rispetto alla configurazione attuale il bene presenta delle irregolarità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Relativamente ai beni immobili in elevazione, non è stato possibile rinvenire presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Gela, alcun titolo abilitativo all'edificazione né alcuna istanza di condono. Teli beni devono pertanto essere considerati completamente abusivi.

La stima dei beni terra conto degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale del solo piano terra e dell'integrale demolizione del secondo piano e della copertura del lastrico solare.

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

- **Ipoteca** per concessione di mutuo iscritta al n. 1454/127 l'1.2.2010, a favore di Credito Siciliano SpA, contro , e ;
- **Ipoteca in ripetizione della precedente 1454/127** (per correzione di alcuni errori ivi contenuti), iscritta al n. 11165/859, a favore di Credito Siciliano SpA, contro (debitore ipotecario), e (terzi datori di ipoteca);
- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 19.11.2013 ai nn. 11714/9708 per conto del Tribunale di Gela, a favore di Credito Siciliano SpA, contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.6 Valutazione economica dell'immobile

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca di valori unitari correnti dei beni immobili, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

I valori di mercato individuati, vengono riferiti alle cosiddette "condizioni di ordinarietà", tenendo in questo modo conto delle peculiarità degli immobili e delle relative plusvalenze e minusvalenze.

I valori sono inoltre riferiti alla data odierna, tenendo conto delle condizioni degli immobili, degli oneri per la regolarizzazione edilizia degli abusi riscontrati a piano terra oltre che dell'integrale demolizione controllata del secondo e terzo piano (lastrico).

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo per gli immobili pignorati vale in cifra tonda:

- per il piano terra € 45.000;
- per il piano secondo ed il lastrico solare a terzo piano € 48.200.

Piani di vendita.

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita:

- 1- *Appartamento a piano terra, sito in Gela, tra via Mazzini, 217 e via Risorgimento, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 183, particella 795 sub. 1, composto da tre vani ed accessori, della superficie commerciale di 81,00 metri quadrati circa, prezzo a base d'asta € 45.000,00.*
- 2- *Appartamento a secondo piano, composto da quattro vani oltre accessori e balconi (superficie commerciale mq 116,6 e 20,9 per balconi), oltre a lastrico solare a terzo piano, siti in Gela, tra via Mazzini, 215, via Euclide e via Risorgimento, realizzati abusivamente, distinti in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 183, particella 795 sub. 6 e 7, prezzo a base d'asta € 48.200,00.*

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela settembre 2015

Il CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro



13

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cf307fcd65c69caa

