



ORIGINALE
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. **24/2014 R.G.Es.**

PROMOSSO DA

CONTRO

Il sottoscritto dott. [REDACTED], libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di [REDACTED] in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento n. **24/2014 RGEs** indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Immobile pignorato

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posto al piano primo del fabbricato sito in Gela, via San Giorgio n. 2, composto da cinque vani ed accessori, confinante con la detta Via S. Giorgio, con proprietà dei coniugi [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e altri, o loro aventi causa, distinto in catasto al foglio 1465 mappe 1692 sub 4, vani 6,5, cat. A13, cl. 3, rc. euro 386,05.

Inviata a mezzo PEC al	
creditore	procedente
giorno (v. ricevuta	
allegata)	
15.04.2016	
Consegnata relazione alla	
parte esecutata il	
Depositata telematica-	
mente il	15.04.2016



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: [REDACTED] Messaggio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Sec77e0230f4c99c9307fbd65c69caa

1.1 Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento facente parte di una costruzione a due elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto, sito nell'estrema periferia nord di Gela, in via San Giorgio, 10.

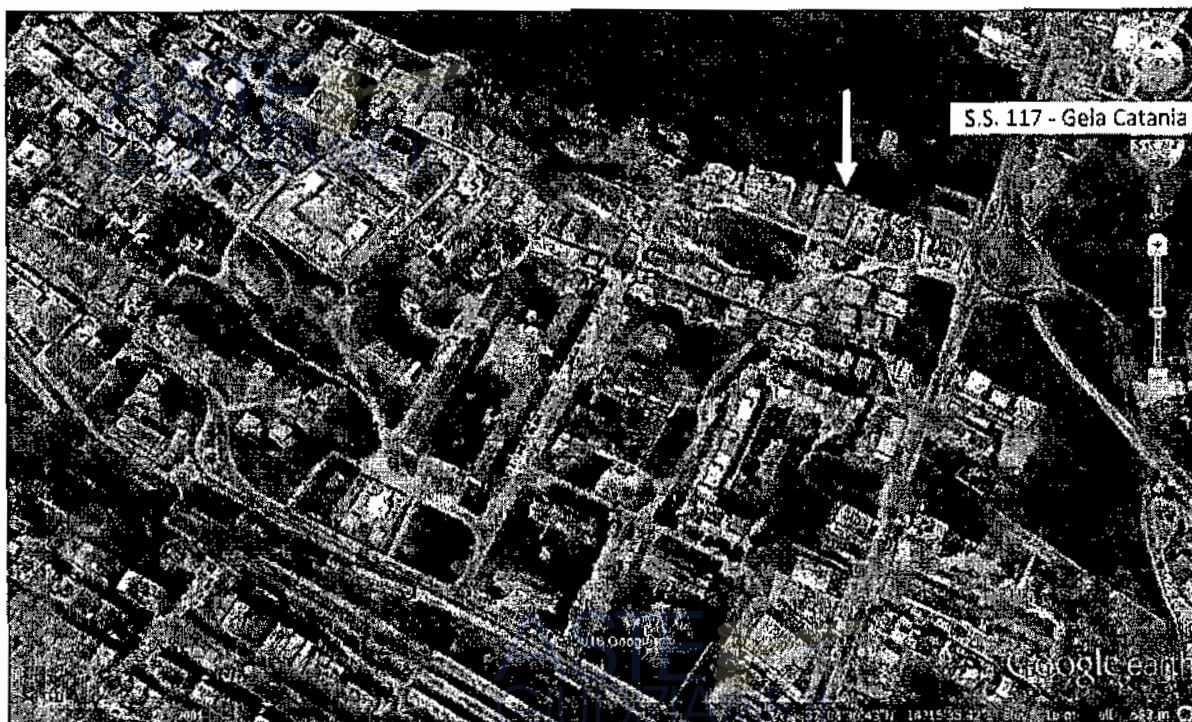


Foto 1 e 2 - Aerofotografie di Gela con ubicazione dell'immobile

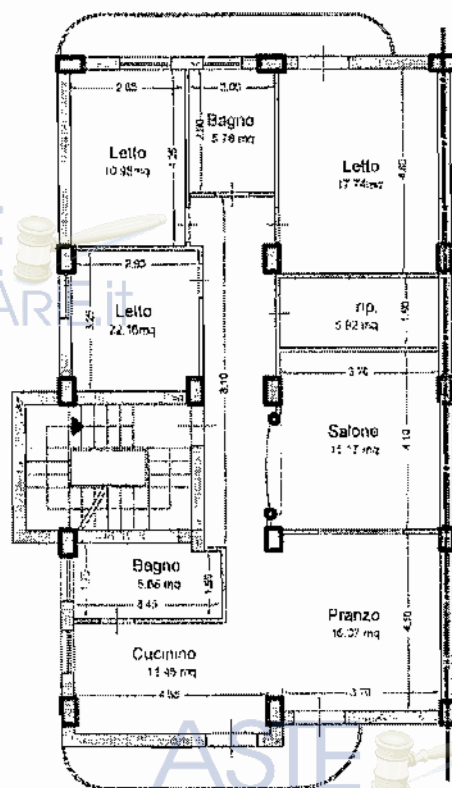




La zona è tra le più degradate di Gela ed è priva di alcune opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi, rete pubblica fognaria, rete gas ed altro).

L'appartamento è posto a primo piano lato ovest di una villetta composta da due unità immobiliari per ciascuna elevazione (piano terra, primo piano e piano sottotetto). Esso consta di dei vani oltre accessori, per una superficie utile pari a circa 127 metri quadrati, oltre balconi e quota parte di corte di pertinenza.

L'intero corpo fabbrica, cui si accede a mezzo cancelli dalla via San Giorgio 10 e 10/A, è privo dello strato di coloritura dell'intonaco esterno ed è posto all'interno di una corte di proprietà esclusiva interamente recintata. L'appartamento, accessibile da questa corte a mezzo rampa di scala non rifinita, è in ottimo stato di conservazione: presenta pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato, pareti colorate con idropittura ma anche con stucchi e carta da parati. Il bene è inoltre dotato dei necessari impianti tecnologici ed in particolare di



PIANTA PRIMO PIANO

ALTRA PROPRIETÀ



radiatori in alluminio (alimentati da un serbatoio posto nella corte antistante) oltre che da pompe di calore elettriche con split.

Il trasferimento del bene, abitato dal nucleo familiare dell'esecutata [REDACTED] (composto da mamma e tre figli minori), non comporta il pagamento dell'IVA.

Ai fini della classificazione energetica, esso ricade in classe G.

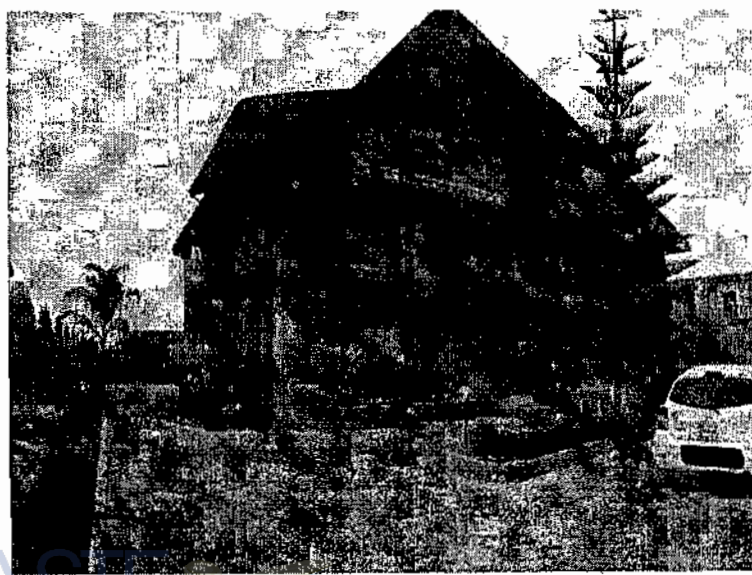


Foto 4, 5 e 6 - Prospetti esterni dell'immobile



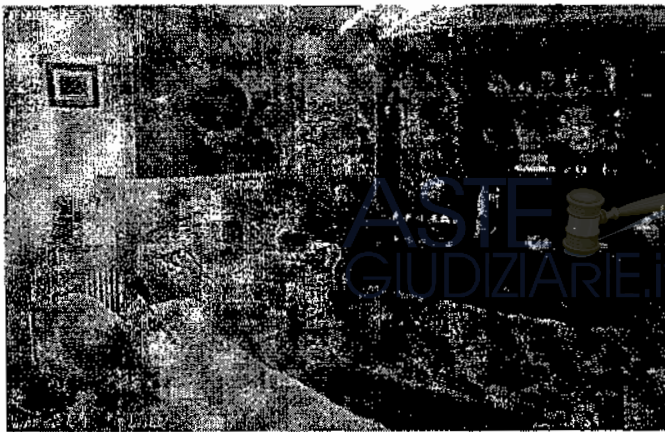
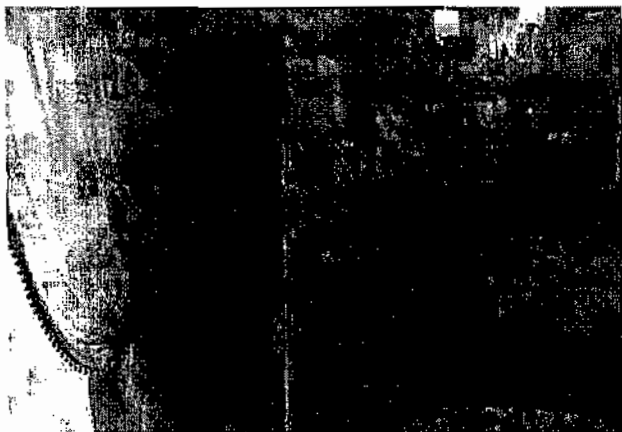


Foto 7 e 8 - Vani cucina e soggiorno

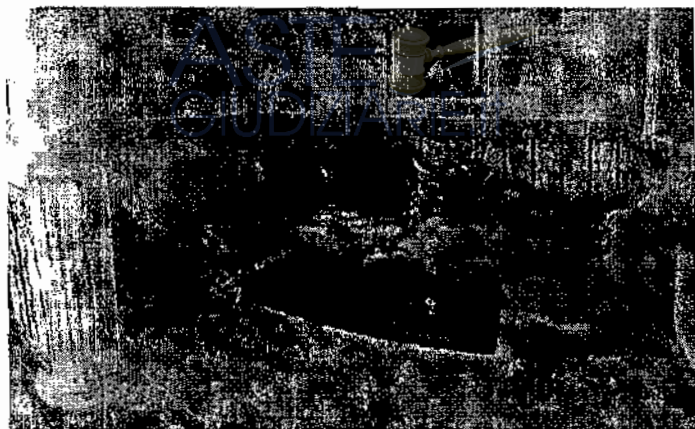


Foto 9 e 10 - Vano salone e corridoio

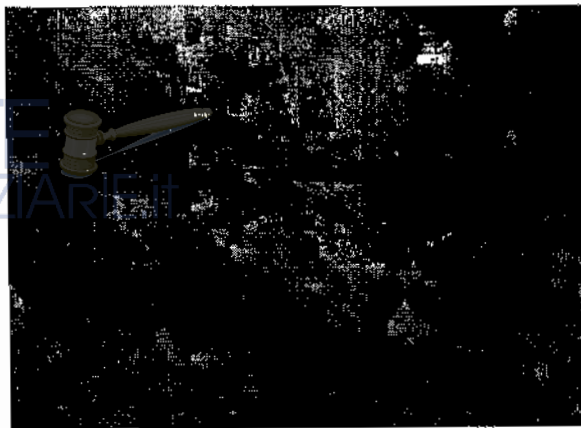


Foto 11 e 12 - Camere da letto bimbi

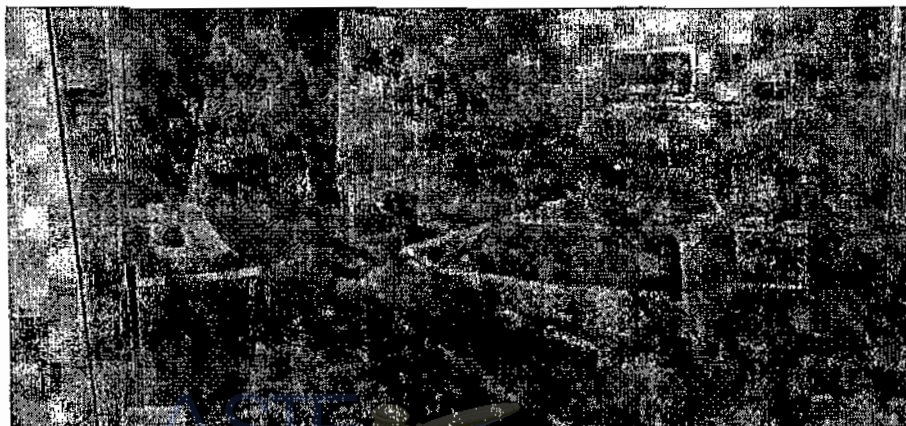


Foto 13 - Camere da letto matrimoniale



1.2 Dati catastali

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] data [REDACTED] per la quota indistinta ed indivisa pari ad 1/2 cadauno, nel seguente modo:



Foto 14 - Scala d'accesso

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
146	1692	4	GELA VIA SAN GIORGIO, CNC Piano 1	A/3	3	6,5 vani	Euro:386,05

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'intero edificio di cui è parte l'immobile pignorato, ricade nel piano particolareggiato C/7 del PRG del 1971, interessato da un piano planivolumetrico autorizzato dal Comune di Gela il 29.04.1985, prot. 7715, che prevedeva per le particelle originarie un volume realizzabile pari a 1119,74 mq.

Poiché il volume effettivamente realizzato eccede tale volumetria massima ammissibile e la costruzione è difforme al progetto assentito, è stata emessa ordinanza di demolizione n.603/14.

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli abusi realizzati, è stato presentato progetto in sanatoria amministrativa ex art. 34 e 36 del DPR 380/2001, pratica edilizia n. 632/2004, ancora non definito per il mancato pagamento della sanzione pecuniaria (quantificata per tutto l'intero stabile in €



110.162) nonché degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (rispettivamente pari ad € 35.831 e 31.716, per tutto l'edificio).

La stima sotto riportata tiene conto della quota parte di spese (da corrispondere comunque in unica soluzione) afferente l'appartamento, necessarie per la regolarizzazione edilizia.

1.4 Proprietà del bene

Il bene immobile in oggetto risulta appartenere per 1/2 indistinto ed indiviso cadauno, agli esecutati sigg. [REDACTED]

per averlo acquistato "allo stato grezzo" in regime di comunione legale dei beni, con rogito del notaio [REDACTED] Gela del 6.12.2006, trascritto il 12.12.2006 ai nn.13987/21652, da potere [REDACTED]

A questi ultimi il bene a sua volta pervenne per averlo edificato su appezzamento di terreno (al C.T. al foglio 146, particelle 1328 e 1329) acquistato il 14.11.2002 con rogito del [REDACTED], trascritto il 25.11.2002 ai nn. 11883/10177, da potere di [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] particelle 1328 e 1329 del foglio di mappa 146, a sua volta pervennero per la quota di 1/7 per successione [REDACTED] trascritta l'11.08.2010 ai nn.11207/8166.

Ai sigg. [REDACTED] la particella 98 del foglio 146 (da cui derivano le 1328 e 1329) pervenne per la quota di 1/7 per successione ereditaria dalla madre sig. [REDACTED] trascritta il 6.4.1991 ai nn.4441/3857.

Detta particella 98 del foglio di mappa 146 pervenne inoltre per la quota complessiva di 6/7 al [REDACTED]

[redacted] per la
quota complessiva di 1/7 ai sigg. [redacted]
[redacted] per successione ereditaria [redacted]
[redacted] trascritta l'8.5.1979 ai
nn.5637/4815.

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

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

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 12.12.2006 ai nn.21653/6054, a favore della [redacted]
[redacted] contro entrambi gli [redacted]
[redacted]

Pignoramento immobiliare trascritto il 12.3.2014 ai nn. 2439/1961, a favore della [redacted]
contro entrambi gli esecutati [redacted]

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 analoghi per ubicazione e caratteristiche, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo, tenuto anche conto delle spese per la definizione della pratica edilizia di sanatoria amministrativa, assomma complessivamente in € 85.000,00.

Piani di vendita.

Per quanto detto si predispone il seguente piano di vendita:

1- *Appartamento a primo piano, sito in Gela via San Giargio, 10, della*

superficie utile pari a 127 mq altre balconi e corte antistante di pertinenza, distinto in catasto al foglio 146, particella 1692/4, prezzo a base d'asta € 85.000.



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

Gela aprile 2016



Firmato Da: [Signature] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56c77e02004c99c0307fcbdb65d59cab

