

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scolaro Glenda, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2014 del R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 27/05/2015, il sottoscritto Arch. Scolaro Glenda, con studio in Vicolo della Guardiola, 6 - 90133 - Palermo (PA), email glenda.scolaro@libero.it, PEC glenda.scolaro@archiworldpec.it, Tel. 091 97 60 020 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Blasi Vincenzo presso il Tribunale di Gela.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gela (CL) - via Tevere 75

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare, di proprietà di [REDACTED] ubicata nel Comune di Gela in via Tevere n. 75 al quinto piano di un edificio condominiale che si sviluppa su sei livelli fuori terra più lastrico solare. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 150 mq e destinazione residenziale. Il bene è ubicato in una zona semicentrale a carattere misto residenziale e commerciale, a breve distanza dal centro storico cittadino e dalla stazione ferroviaria e dei pullman.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il bene oggetto del pignoramento confina: a nord con altra proprietà (part.lla 363), a sud con altra proprietà (part.lla 364), a est con la via Falcone, a ovest con la via Tevere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,05 m	5
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	5



Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,20 m	6
lastrico solare	0,00 mq	230,00 mq	0,10	23,00 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				150,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo conoscitivo in data 15/09/2015. In tale occasione è stato possibile prendere visione dell'immobile in tutti i suoi ambienti, verificarne la regolarità edilizia e catastale e valutarne le condizioni manutentive.

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è costituito da n. 3 vani più un'ampia cucina, un servizio igienico ed un camerino. Gli ambienti si articolano intorno ad un corridoio centrale a forma di L. Entrando a destra si trovano, nel seguente ordine, la cucina soggiorno, il wc, la camera, un camerino, la camera da letto ed il salone. La cucina si affaccia sulla via Falcone con un balcone dove è ubicata la caldaia. Le due camere da letto sono dotate di ampie finestre con affacci rispettivamente sulla via Falcone e sulla via Tevere, mentre il camerino ha una piccola finestra alta. Il salone è dotato sia di finestra che di ampio balcone sulla via Tevere.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	4	12		A3	3	5 vani		296,96	5	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta l'immobile risulta correttamente accatastato; dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria a non emergono difformità. Si certifica pertanto la conformità catastale del bene in oggetto.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda il profilo energetico dell'immobile esso risulta in classe di riferimento G

CONDIZIONI



PARTI COMUNI

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato con sei livelli fuori terra e lastrico solare con n. 10 appartamenti con doppio affaccio sia sulla via Tevere che sulla via Falcone. Il fabbricato è stato edificato in data 1969 tramite autorizzazione edilizia n. 1190 del 28/8/1968 e risulta in buono stato conservativo. Sul lastrico solare, al sesto piano, sono presenti due corpi rettangolari, simmetrici rispetto al vano scala, all'interno dei quali sono ubicate n. 8 cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari. Nel complesso il fabbricato si trova in buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova all'interno di un edificio a sei elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato, solai in laterocemento e copertura piana calpestabile. Il prospetto principale sulla via Tevere è caratterizzato da un rivestimento in tesserine di mosaico azzurro mentre il retro prospetto è lasciato ad intonaco. Il vano scala si presenta in buono stato di conservazione, è luminoso e dotato di ascensore; la scala si sviluppa su due rampe ed è rivestita in marmo. Il lastrico solare si presenta privo di pavimentazione con la sola finitura con guaina impermeabilizzante.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne: la cucina ha una pavimentazione in monocottura chiara e rivestimenti con piastrelle in ceramica verde acqua sul piano da lavoro; il servizio igienico è composto da lavabo, wc, bidet e vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica monocromatica chiara fino ad un'altezza di circa 2 mt da terra; la pavimentazione degli ambienti principali è mista, in segati di marmo; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande, le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di una piccola cantina ubicata su lastrico solare al sesto piano. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, riscaldamento, tv, citofonico.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] dalla coniuge [REDACTED] dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2005	 proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pisa Gian Vincenzo	25/10/2005	35571	19439
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	04/11/2005	17432	11646
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 07/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Niscemi (CL) il 04/11/2005
Reg. gen. 17433 - Reg. part. 4873
Importo: € 105,00
A favore di BANCA INTESA S.P.A.
Contro [REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Niscemi (CL) il 13/06/2008
Reg. gen. 7389 - Reg. part. 1377
Importo: € 100,00
A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.
Contro Di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica con il quale si certificano le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area su cui ricade l'immobile pignorato. In particolare l'immobile, distinto in Catasto al Foglio di Mappa 188 Particella 4, sito in via Tevere n. 75, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71, ricade in zona A1, non normata. dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato in data L'area è stata dichiarata zona sismica con D.M. L.L.P.P. del 23/9/1981. Per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in Zona B1.1 - Tessuti urbani storicizzati saturi. L'area ricade inoltre nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio Locale n. 17 SISTEMA URBANO DI GELA, Centro urbano di Gela ed espansioni recenti i Aree di Indirizzo, senza alcuna specifica prescrizione di tutela



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta al Comune di Gela, è stato possibile effettuare la ricerca presso l'Archivio dell'edilizia privata dove veniva rintracciato il fascicolo relativo all'immobile pignorato che risulta essere stato realizzato con Licenza edilizia N. 1190 del 28/8/1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gela (CL) - via Tevere 75
Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare, di proprietà di [REDACTED], ubicata nel Comune di Gela in via Tevere n. 75 al quinto piano di un edificio condominiale che si sviluppa su sei livelli fuori terra più lastrico solare. L'immobile ha una superficie commerciale pari a 150 mq e destinazione residenziale. Il bene è ubicato in una zona semicentrale a carattere misto residenziale e commerciale, a breve distanza dal centro storico cittadino e dalla stazione ferroviaria e dei pullman. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 4, Sub. 12, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 150.100,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Gela (CL) - via Tevere 75	150,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 150.100,00	100,00	€ 150.100,00
				Totale lotto:	€ 150.100,00

Valore finale di stima: € 150.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 21/10/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scolaro Glenda

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto dell'immobile (Aggiornamento al 15/09/2015)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/09/2015)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/10/2015)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - titoli edilizi (Aggiornamento al 18/09/2015)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - documenti catastali (Aggiornamento al 02/10/2015)