



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 47/2015 R.G.Es.

PROMOSSO DA UNICREDIT SPA

CONTRO

C.F.:

C.F.:

Il sottoscritto dott. Ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista 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. 47/2015 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.



Fig. 1 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione del rispetto nel contesto cittadino di NISCEMI

Inviata a mezzo PEC al
legale del creditore
procedente il

09.02.2017

Trasmessa brev-manu
all'esecutato il

09.02.2017

Depositata telematica-
mente il

09.02.2017



Immobili pignorati

A) Appartamento per civile abitazione, sito in Niscemi (CL), Via Goito n.3, confinante con detta via, con proprietà Spatola, con via San Martino e con proprietà [REDACTED] in catasto al fg. 51, p.lla 1815 sub. 6, cat. A/4, classe 3 vani 5,5, r.c. € 151,68;

B) Garage sito in Niscemi Via Goito n.5, confinante con detta via, con vano scala e con proprietà [REDACTED] in catasto al fg. 51 p.lla 1815 sub. 3, cat. C/6, mq 18, r.c. € 75,30.

1.1 Descrizione e ubicazione

Gli immobili pignorati sono entrambi parte di un unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, sito in Niscemi tra via Goito e via San Martino.

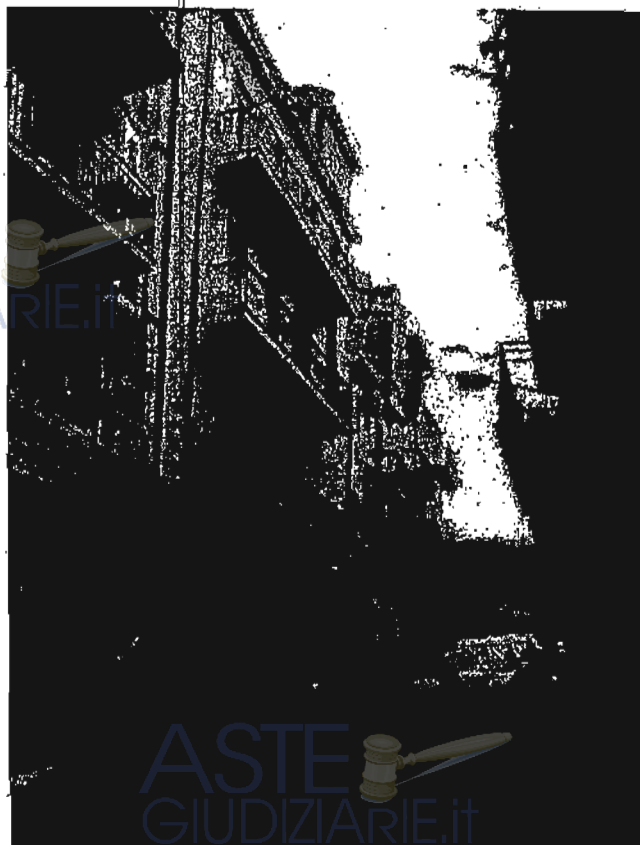
All'appartamento, abitato dagli esecutati (coniugi con figli minori), si accede attraverso un portone in alluminio anodizzato e vetro, posto in corrispondenza del civico n.3 di via Goito, unicamente per mezzo di una rampa di scala in marmo.

Il bene si compone di quattro vani oltre accessori (vedasi fig. 2) per una superficie utile complessiva pari a 85 mq circa oltre a 13.6 mq per i balconi prospettanti sulla via Goito e sulla via Solferino.

Varcata la porta corazzata d'ingresso,

l'appartamento presenta pavimenti in clinker, pareti finite con idropittura, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con serranda in plastica.

Foto 1- Prospetto sulla via Goito



Il bene è dotato dei necessari impianti tecnologici ed ha impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio, oltre a due split per pompa di calore. Ai fini della certificazione energetica, il bene ricade in classe "E" (si allega modulo APE).

Le condizioni generali di manutenzione dello intero stabile, avente struttura portante di tipo misto (muratura ordinaria con orizzontamenti laterocementizi), e del bene in oggetto sono buone.

Rispetto alla configurazione assentita dal Comune di Niscemi con Concessione Edilizia in Sanatoria, l'appartamento presenta lievi difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione tramezzo tratteggiato in rosso in fig. 2), da regolarizzare con sanatoria amministrativa.

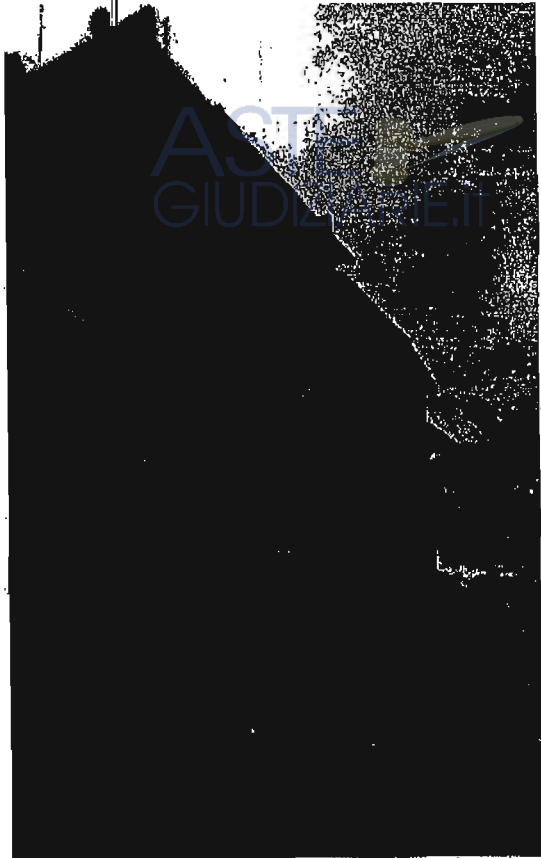
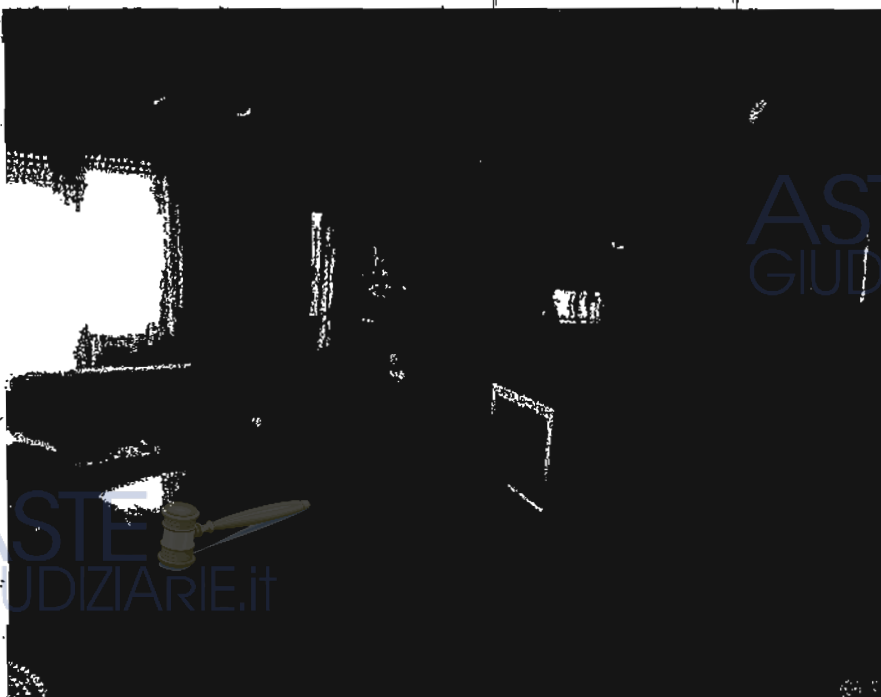


Foto 2- Prospetto sulla via San Martino



Foto 3 e 4 - Particolari degli interni: vano cucina-soggiorno



*Foto 5 – Particolari degli interni: vano cucina-soggiorno
Foto 6 – Particolari degli interni: vano studio*

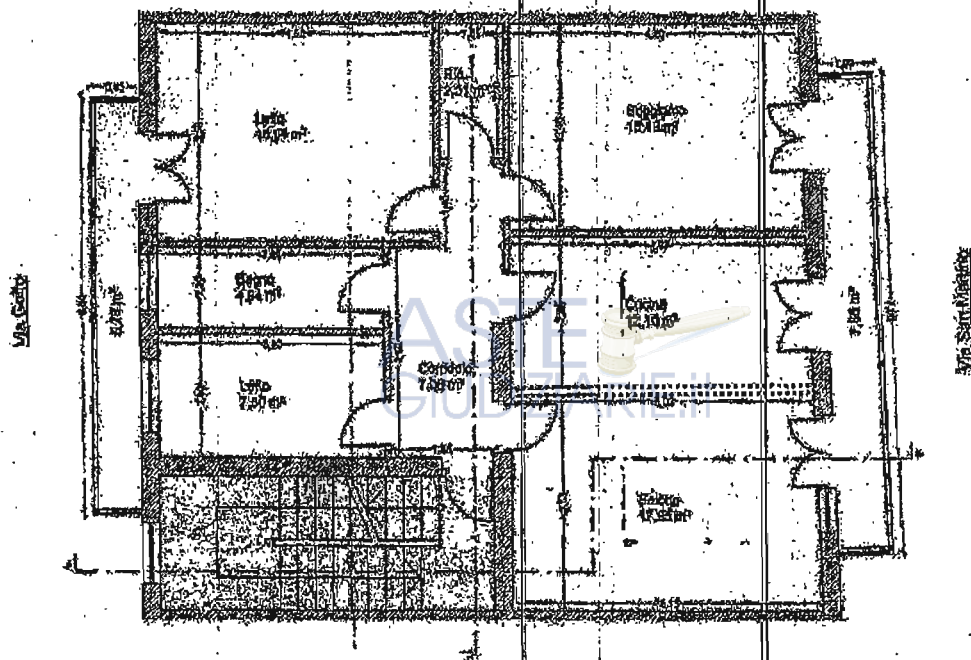


Foto 7 – Particolari degli interni: bagno



Foto 8 – Particolari degli Interni: camera da letto matrimoniale

Fig. 2 – Planta appartamento a terzo piano (tratteggiato in rosso il tramezzo demolito)
Disegno non in scala



Planta Piano-Terzo

Il garage a piano terra è invece accessibile a mezzo porta carrabile in alluminio anodizzato e bachelite, dal n. 5 della via Goito. Consta in un unico ampio vano soppalcato (fig. 3) di superficie utile pari a 18,85 mq circa.



Fig. 3 – Planta garage a piano terra
Disegno non in scala

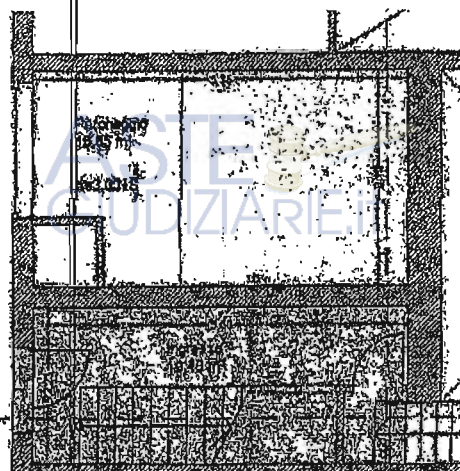




Foto 9 e 10 - Ingresso ed interni garage a piano terra

1.2 Dati catastali

Gli Immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Niscemi, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	NISCEMI (CL) VIA GOITO, 1 Piano T	51	1815	3	cat C/6	2	18 mq
F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	NISCEMI (CL) VIA GOITO, 3 Piano 3	51	1815	6	cat A/4	3	5,5 vani

L'intestazione catastale, uguale per tutte e due le unità immobiliari sopra elencate, è:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio insiste su un area di 113 mq e ricade in zona "B" del PRG del Comune di Niscemi; il piano terra fu realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 48 del 26.8.1964, il terzo piano in assenza di titolo abilitativo all'edificazione.

Per regolarizzare gli abusi commessi fu presentata al Comune di Niscemi domanda di sanatoria ex L. 47/85, protocollata al n. 6.325 del 29.3.1986.

definita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 337 del 30.5.2003 (riportata in allegato insieme agli elaborati grafici)

Come sopra detto, rispetto a questa configurazione, l'appartamento presenta piccole irregolarità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con l'eliminazione di un tramezzo (cfr. fig. 2).

La sottostante stima tiene conto degli oneri per la regolarizzazione edilizia a mezzo sanatoria amministrativa.

1.4 Proprietà del bene

Gli immobili descritti risultano appartenere agli esecutati [redacted] nato a [redacted], e [redacted], nata a [redacted], per averli acquistati in regime di comunione legale dei beni, con rogito del notaio Filippo Ferrara di Niscemi del 10.6.2003, trascritto il 17.6.2003 ai nn. 9606/8436, da potere di [redacted] e [redacted]

A questi ultimi i beni pervennero per atto di compravendita del 30.3.1978, al rogiti del Giovanni Stella di Centuripe, trascritto il 18.4.1978 ai nn. 3697/3185, da potere di [redacted]

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

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

1	ISCRIZIONE del 05/04/2006 - Registro Particolare 2345 Registro Generale 6758 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 34306/18187 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5	ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 4157 Registro Generale 19438 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 34306/18187 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6	TRASCRIZIONE del 07/07/2015 - Registro Particolare 4671 Registro Generale 5730 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 572/2015 del 30/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 condizioni di manutenzione e delle possibili spese necessarie per la regolarizzazione edilizia di sanatoria amministrativa, vale per l'appartamento a terzo piano, in cifra tonda, € 75.000; per il garage a piano terra invece € 12.000.

Piani di vendita.

Per quanto detto possono predisporli i seguenti piani di vendita:

- 1- Appartamento a terzo piano sito a Niscemi, via Goito, 3, composto di quattro vani oltre accessori e balconi, di superficie utile pari a 85 mq circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 51, particella 1815 sub. sub. 6, cat. A/4, classe 3 vani 5,5, prezzo a base d'asta € 75.000,00;
- 2- Garage a piano terra, con ingresso da via Goito 5 in Niscemi, di superficie pari a 16,5 mq circa oltre soppalco, distinto in catasto fabbricati del Comune di Niscemi al foglio 51, particella 1815 sub. sub. 3, cat. C/6, prezzo a base d'asta € 12.000.

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

Gela febbraio 2017

Il CTU
dott. Ing. N.M. Cannizzaro

