

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 61/2018 R.G.Es.

PROMOSSO DA
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, 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. 61/2018 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

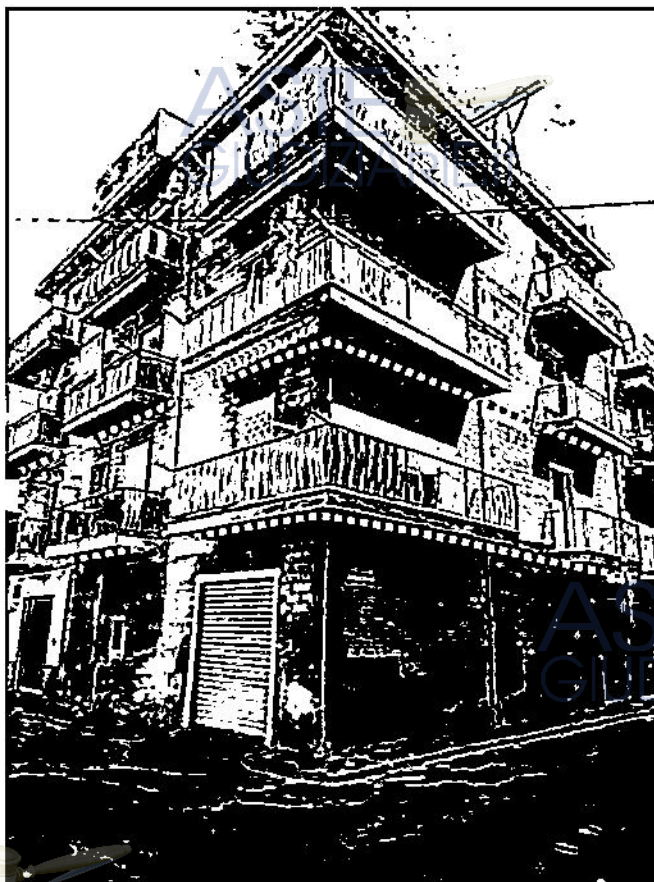


Foto 1- Ripresa dall'incrocio tra la via Palermo e la via Po (tratteggiato in rosso l'immobile pignorato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gela - 93012 (Cl) - Via G. Navarra Bresmes (Vico Don Marco, 20) - Tel/Fax 0933.364986
ing.cannizzaro@gmail.com- nunzio.cannizzaro@ingpec.eu

Immobile pignorato

Diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante

su appartamento a primo piano

composto da ingresso, cucina, quattro vani utili, bagno, WC, ripostiglio e cinque balconi, sito nel Comune di Gela (CL), Via Palermo n. 2h, identificato nel Catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 187 particella 13, subalterno 3, categoria A/3, vani 6,5, piano 1.

1.0 Descrizione e ubicazione

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento ad uso residenziale sito in Gela, nel quartiere Sant'Ippolito, tra le vie Po, Monza e Palermo (da cui ha ingresso in corrispondenza del civico n.25 - v. figg. 1 e 2).

Il bene è posto al primo piano di un edificio di complessive quattro elevazioni fuori terra, posto ad angolo tra le citate vie. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è esternamente del tutto privo dell'intonaco (v. foto 1 e 2).

L'appartamento, abitato dagli stessi esecutati, si compone di cinque vani oltre accessori e misura circa 147 mq di superficie utile, oltre a 32 mq di balconi (vedasi pianta in fig. 3 ed in allegato).



Fig. 1 e 2 – Stralcio stradale di Gela con indicata la posizione dell'immobile

Il bene, raggiungibile unicamente a mezzo scala (allo stato grezzo – v. foto), è internamente rifinito con pavimenti in clinker, pareti in pittura lavabile, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica.

Il bene è privo di impianto di riscaldamento ed ha classe di prestazione energetica

F. L'eventuale trasferimento immobiliare non comporta il pagamento dell'IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.0 Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in ditta

ciascuno per diritto di proprietà relativo alla quota di $\frac{1}{2}$, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
187	13	3	GELA VIA PALERMO, 2/H Piano 1	A/3	4	6,5 vani	€453,19

La planimetria catastale risulta conforme alla reale configurazione del bene immobile.



3.0 Conformità urbanistico-edilizia

L'intero edificio risulta essere stato realizzato abusivamente per assenza di titolo abilitativo.

Per il bene in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ex legge 47/85, protocollata il 31.12.1986 an n. 94321 (pratica edilizia 5989,2), la cui istruttoria è attualmente incompleta come da lettera che si allega.

Si ritiene l'immobile regolarizzabile con l'integrazione dei documenti richiesti; la stima che segue tiene conto dei costi da sostenere.

4.0 Proprietà del bene

Il bene immobile pignorato appartiene agli esecutati nella misura di ½ cadauno per averlo realizzato su terreni di proprietà pervenutigli per averli acquistati in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti:

..... a Caltanissetta
relativamente alla originaria particella 1286 del foglio
di mappa 187 (C.T).

..... trascritto a Caltanissetta
relativamente alla originaria particella.13 del foglio di
mappa 187 (C.T);

5.0 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

si riportano le formalità di iscrizione e trascrizione, alcune delle quali

..... cancellare con decreto di trasferimento.



6.0 Valutazione economica dell'immobile

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca dei valori unitari di mercato, riferiti alle condizioni ordinarie ed all'attualità, di beni immobili simili a quelli in oggetto, per consistenza ed ubicazione.

I valori al metro quadrato di superficie utile o commerciale individuati, sono stati poi analiticamente vagliati per adeguarli ai beni immobili oggetto di stima, ovvero operando detrazioni o aumenti per tenere conto delle plusvalenze e delle minusvalenze dei beni rispetto alle condizioni di c.d. ordinarità.

Si è inoltre tenuto conto dei preventivabili oneri per la regolarizzazione edilizia.

Il valore di stima ritenuto congruo per l'appartamento vale in cifra tonda € 105.000,00.

Piano di vendita

Per quanto detto si predispone il seguente piano di vendita:

- 1- *Appartamento a primo piano sito in Gela tra le vie Palermo (ingresso dal civico n.25), Monza e Po, composto da cinque vani e accessori (superficie utile 147 mq circa), oltre a balconi su tre prospetti per mq 32 circa, distinto in C.F. del Comune di Gela a foglio di mappa 187, particella 13/3.*



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

Gela giugno 2019

Il CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

