



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 76/2015 R.G.Es.

PROMOSSO DA **BCC GESTIONE CREDITI SPA** P.IVA: 07302421008

CONTRO

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. **76/2015** RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Inviata a mezzo PEC al
legale del creditore
precedente il

12.09.2017

Trasmessa brevi-manu
all'esecutata il

12.09.2017

Depositata telematicamente il

12.09.2017



Fig. 1 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione dell'immobile pignorato nel contesto cittadino di Gela (CI)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Immobile pignorato

Proprietà 1/1: Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Gela, via Nilo, 11, composto da cinque vani ed accessori, confinante con _____ con proprietà _____ con proprietà _____ con la via Nilo e con la via Bologna, salvo migliori e più attuali confini.

Riportato a NCEU del Comune di Gela al foglio 175, mappale 659/4, via Nilo, 13, p-2, cat. A/3, cl.2, vani 6,5 – R.C. € 332,34.

^^^****^^^

1.1 Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale sito in Gela, tra le vie Nilo, da cui ha accesso principale in corrispondenza del civico n.5, e Bologna (v. fig. 1).

Il bene, posto al secondo piano di un edificio in cemento armato, è accessibile unicamente tramite scala, nonostante la presenza di un impianto ascensore con accesso dalla via Bologna, a servizio di altre unità immobiliari.



Foto 1- Prospetto sulla via Nilo

ASTIE
GIUDIZIARIE.IT

Foto 2- Prospetto sulla via Bologna



L'appartamento, abitato dal nucleo familiare dell'esecutata composto dai genitori e da due figli, si compone di quattro vani oltre accessori, per una superficie commerciale pari a 145 mq circa, oltre ai balconi (vedasi piante allegate e fig. 2 e 3).

Internamente presenta pavimenti in clincher (per la cucina ed i due bagni) ed in parquet (per gli altri vani), pareti finite con idropittura, serramenti esterni di tipo monoblocco in alluminio con serranda in plastica, infissi interni in legno. Esso inoltre è dotato dei necessari impianti tecnologici ed in particolare di radiatori in alluminio con caldaia a metano e di alcune pompe di calore.

Rispetto alla configurazione assentita dal Comune di Gela con concessione edilizia in sanatoria n. 1078 del 14.04.2004, il bene presenta difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni e per l'accorpamento al vano cucina di una piccola veranda (cfr. paragrafo 1.4).

Le condizioni generali di manutenzione dello intero stabile e del bene in oggetto sono buone.

Ai fini della certificazione energetica, il bene ricade in classe "F" (si allega modulo APE) e l'eventuale trasferimento immobiliare non comporta il pagamento dell'IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto 3, 4 e 5 – Particolari degli interni: vani cucina, camera da letto matrimoniale e salotto



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

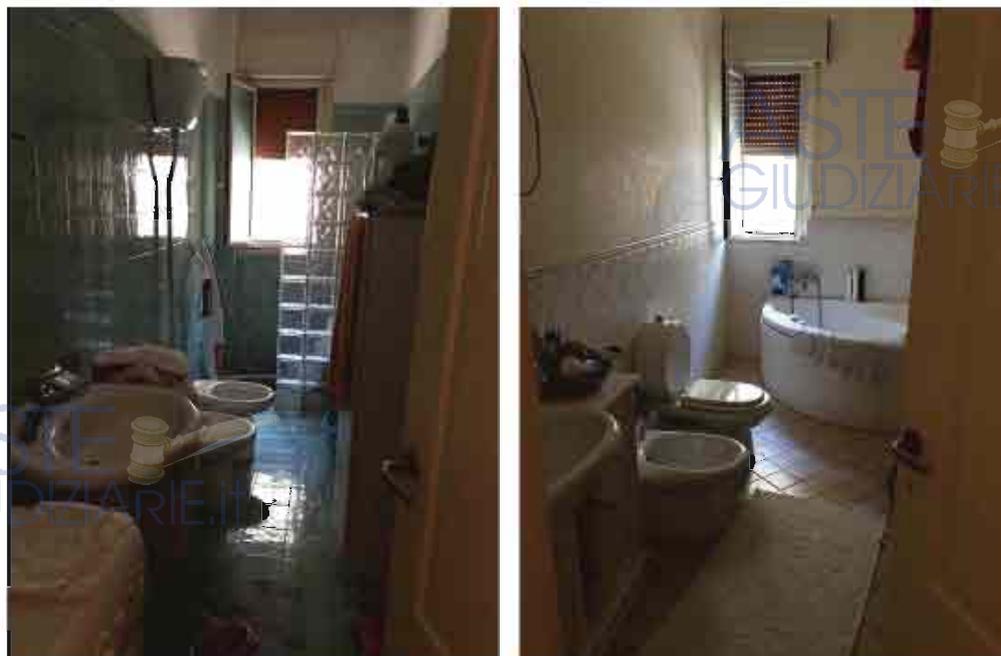


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto 6 e 7 – Particolari degli interni: disimpegno d'ingresso e corridoio

Foto 8 e 9- Servizi igienici



1.2 Dati catastali

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
175	659	4	GELA VIA NILO, 13 Piano 2	A/3	2	6,5 vani	Euro:332,34

con la seguente titolarità:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/1

Si rileva che la planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (riportata in allegato, risulta errata e riferita probabilmente ad altra unità immobiliare: prima dell'eventuale trasferimento immobiliare si dovrebbe pertanto provvedere alla correzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'intero edificio in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato senza il prescritto titolo abilitativo all'edificazione e quindi abusivamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A seguito di istanza di condono edilizio, esso ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria n. 1078 del 14.4.2004, rilasciata a _____



Si rileva che la configurazione attuale è differente rispetto a quella assentita con la c.e. in sanatoria citata, a causa della diversa distribuzione degli spazi interni e della chiusura di una veranda sul prospetto nord in ampliamento al vano cucina (cfr. figure sottostanti e piante allegate).

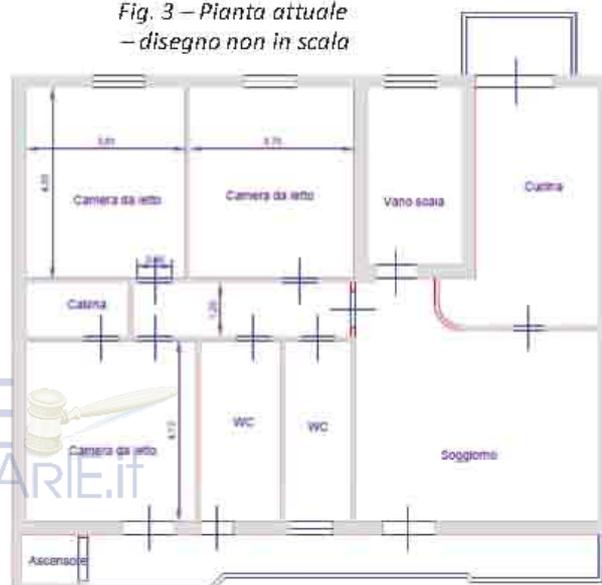


L'appartamento non risulta pertanto regolare dal punto di vista edilizio.

Fig. 2 – Pianta assentita con c.e. in sanatoria – disegno non in scala



Fig. 3 – Pianta attuale – disegno non in scala



1.4 Proprietà del bene

Il bene immobile in oggetto risulta appartenere in piena proprietà all'esecutata _____ in forza dell'atto di donazione ai rogiti del notaio Gian Vincenzo Pisa del 19.10.2001, trascritto a Caltanissetta il 15.11.2001 ai nn. 12798/11195 da potere di _____



_____ e _____ nata a Gela il _____



A questi ultimi il bene pervenne per averlo costruito su terreno di proprietà di _____ in regime di comunione legale dei beni, ricevuto in donazione con atto del notaio Mattina del 12.02.1971.



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 16/07/2004 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 10788 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Golfo di Gela società cooperativa p.a. a r.l., c.f. 01487770859, per un montante di € 116.000,00 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2	TRASCRIZIONE del 26/10/2015 - Registro Particolare 8107 Registro Generale 10945 Pubblico ufficiale Tribunale di Gela, a favore di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo, c.f. 0064988048 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.6 Valutazione economica dell'immobile

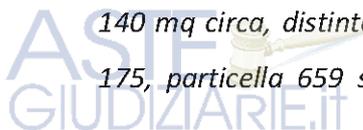
La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca di valori unitari correnti dei beni immobili analoghi per ubicazione e caratteristiche, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione e delle possibili spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, vale per l'appartamento a secondo piano, in cifra tonda, € 109.000.

Piani di vendita.

Per quanto detto possono predisporci i seguenti piani di vendita:

- 1- *Appartamento a secondo piano sito a Gela, via Nilo, 11, composto di quattro vani oltre accessori e balconi, di superficie commerciale pari a 140 mq circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 175, particella 659 sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, prezzo a base*



d'asta € 109.000,00;

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

Gela settembre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it