



Tribunale di Gela



Sezione EE.II.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 84/2014 R.G.Es.



PROMOSSO DA ITALFONDIARIO SPA



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. 84/2014 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

\*\*\*\*\*

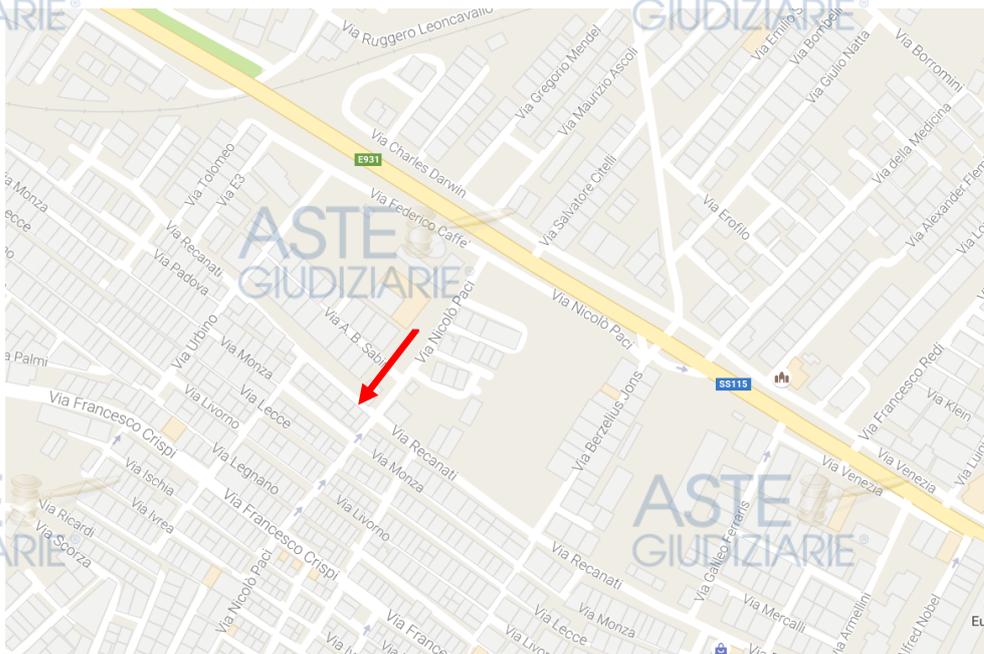


Fig. 1 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione dei cespiti nel contesto cittadino

Inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente il 29.10.2016
Trasmessa brevi-manu all'esecutato il 29.10.2016
Depositata telematicamente il 29.10.2016



**Immobili pignorati**

"Fabbricato sito nel Comune di Gela via Recanati n. 127, composto da:

- piano terra adibito a garage di mq 42 catastato al N.C.E.U. al foglio 181 part. 412 sub.2, via Recanati n.127, categoria C/6, classe 3, R.C. Euro 208.24;
- primo piano composto di due vani catastali e mezzo, catastato al N.C.E.U. al foglio 181 pari 412 sub. 3 via Recanati n. 125, categoria A/3, classe 1, R.C. Euro 108.46;
- secondo piano composto di tre vani catastali e mezzo, catastato al N.C.E.U. al foglio 181 part. 412 sub. 4 via Recanati n.125, categoria A/3, classe 2, R.C. Euro 178.95;
- terzo piano composto di un vano catastale e mezzo con sovrastante lastrico solare, catastato al N.C.E.U. al foglio 181 part. 412 sub. 5 via Recanati n.125, categoria A/4. classe 4, R. C. Euro 77,31 e foglio 181 part. 412 sub. 6, lastrico solare.

**1.1 Descrizione e ubicazione**

Gli immobili pignorati sono tutti parte di un unico edificio sito a nord del centro storico di Gela, tra le vie Recanati e Nicolò Paci.

Consistono in un locale a piano terra adibito ad attività commerciale (vendita di frutta e verdura) e tre appartamenti in elevazione con destinazione residenziale.



Fig. 2 - Stralcio planimetrico con indicata la posizione dei cespiti nel contesto cittadino

L'edificio, avente struttura portante verticale di tipo misto muratura-cemento armato ed orizzontamenti il laterocemento, prospetta

unicamente sulla via Recanati ed ha accesso in corrispondenza dei civici 239, per i piani in elevazione (unicamente a mezzo scala) e 241 per il piano terra.



Foto 1, 2 e 3 - Prospetto dalla via Recanati



Il bene ricade in una zona densamente popolata, caratterizzata soprattutto da edilizia di tipo residenziale; lungo la via Recanati, divenuta una



importante arteria di Gela, sono però presenti molte attività commerciali e artigianali oltre che uffici e studi professionali.

Il piano terra consta di un unico ampio vano adibito ad attività commerciale (vendita di frutta e verdura) condotta dall'esecutato; esso misura 41,6 metri quadrati di superficie utile.

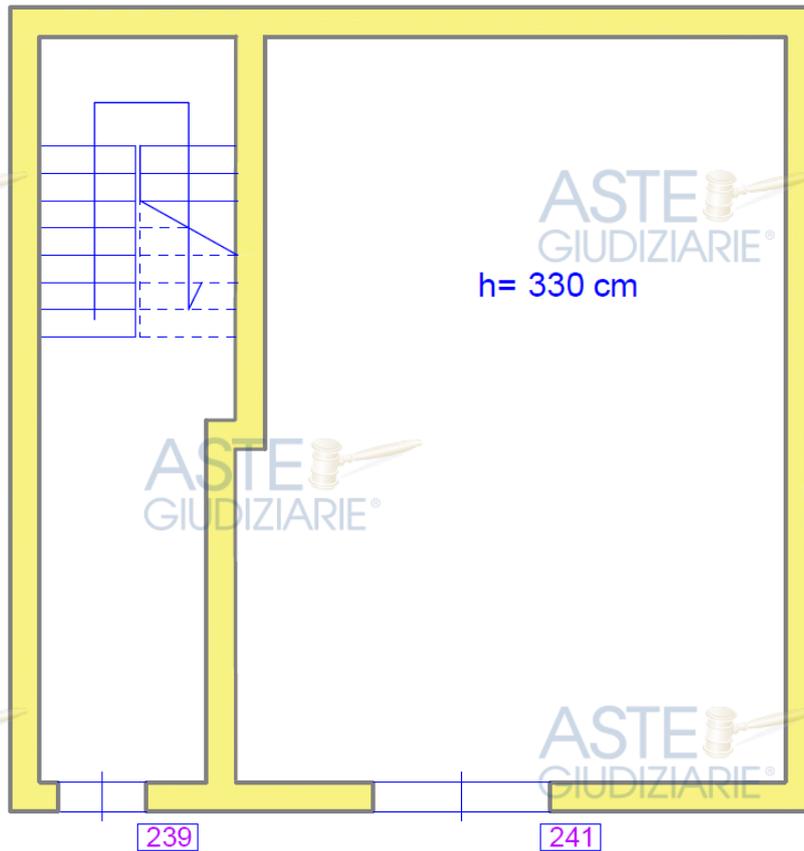


Fig. 3 - Pianta piano terra (disegno fuori scala)

Foto 4 e 5 - Interni piano terra



Il primo piano, adibito invece ad appartamento, è utilizzato come residenza da due nuclei familiari che ne hanno consentito l'accesso:

L'immobile si compone di quattro piccoli vani, due dei quali bui, e di un bagno, per una superficie utile complessiva pari a 47,3 metri quadrati circa, oltre al balcone sulla via Recanati (4,8 mq).

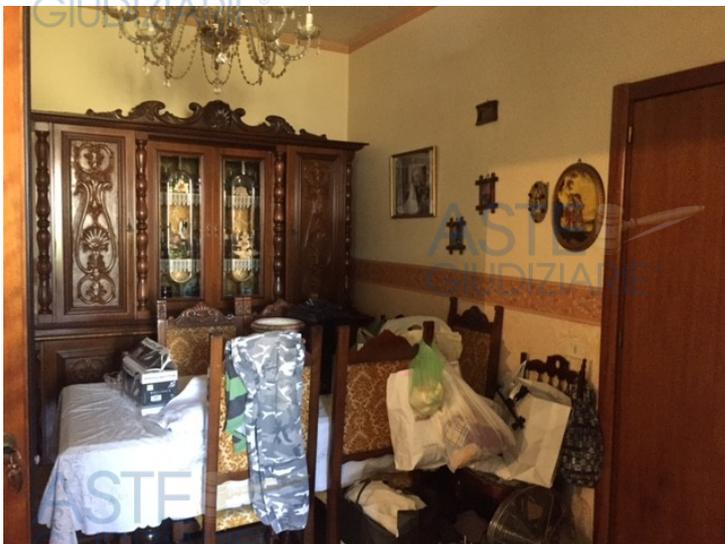
Il bene ha infissi interni in legno ed esterni in alluminio ed è unicamente riscaldato da una stufa a gas.



Fig. 4 - Pianta piano primo (disegno fuori scala)



Foto 6 - Androne d'accesso ai vani in elevazione



Gli appartamenti a secondo e terzo piano costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare adibita a residenza dal nucleo familiare degli esecutati (composto da padre, madre e tre figli minori).

Al secondo piano sono allocate le due camere da letto (una delle quali priva di finestra esterna - vedasi pianta) un ampio soggiorno ed un bagno. Complessivamente questo bene misura 48 mq di superficie utile circa, oltre al balcone. Il bene ha pavimenti in clincher, superfici verticali in parte coperte da carte da parati in parte finite con idropittura, porta d'accesso corazzata, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio.

Esso, come tutti i piani dell'edificio, ha esposizione a nord, ed è riscaldato/raffreddato unicamente da una pompa di calore.

L'immobile a secondo piano presenta inoltre qualche problema strutturale che si evidenzia con fessurazioni in corrispondenza della parete esterna e sull'intradosso dei solaio (v. foto nn. 11 e 12).

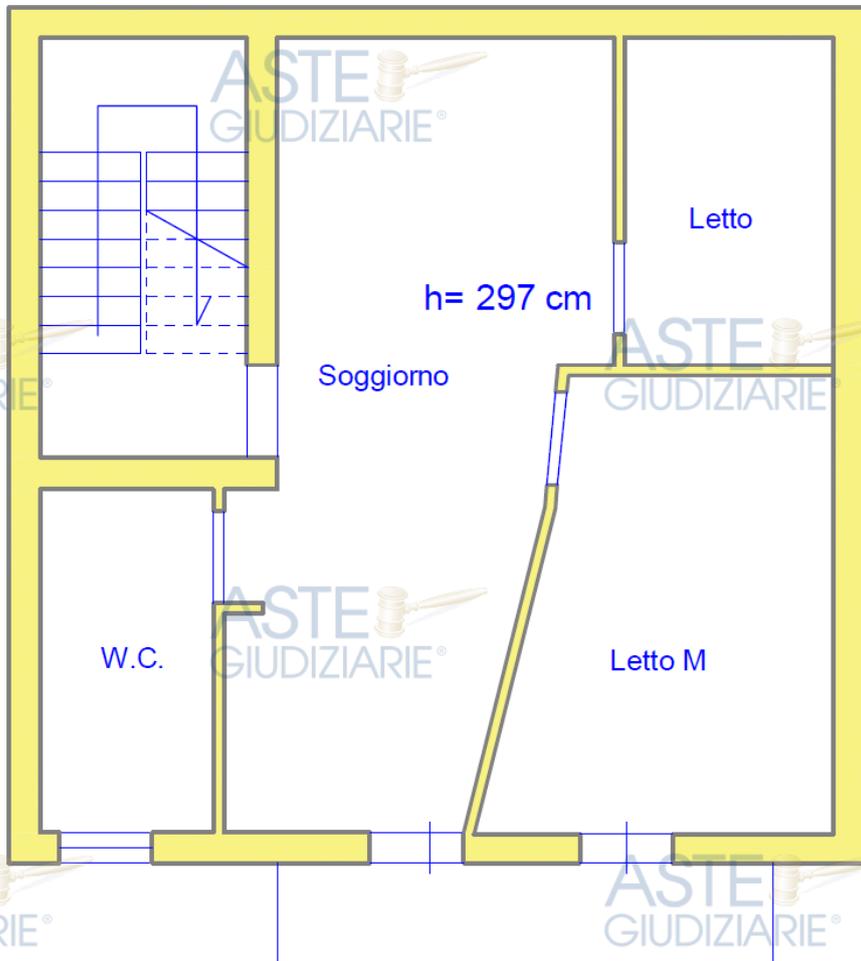


Fig. 5 - Pianta piano secondo (disegno fuori scala)

Foto 9 e 10 - Interni appartamento a piano secondo





Foto 11 e 12 - Dissesti statici rilevati a secondo piano: fenomeni di sfondellamento e lesioni strutturali

Il terzo piano è invece adibito [redacted] a zona giorno. Consiste in un unico ampio vano (41,6 mq) oltre accessori ed in una piccola terrazza a livello e balcone (11,8 mq) .

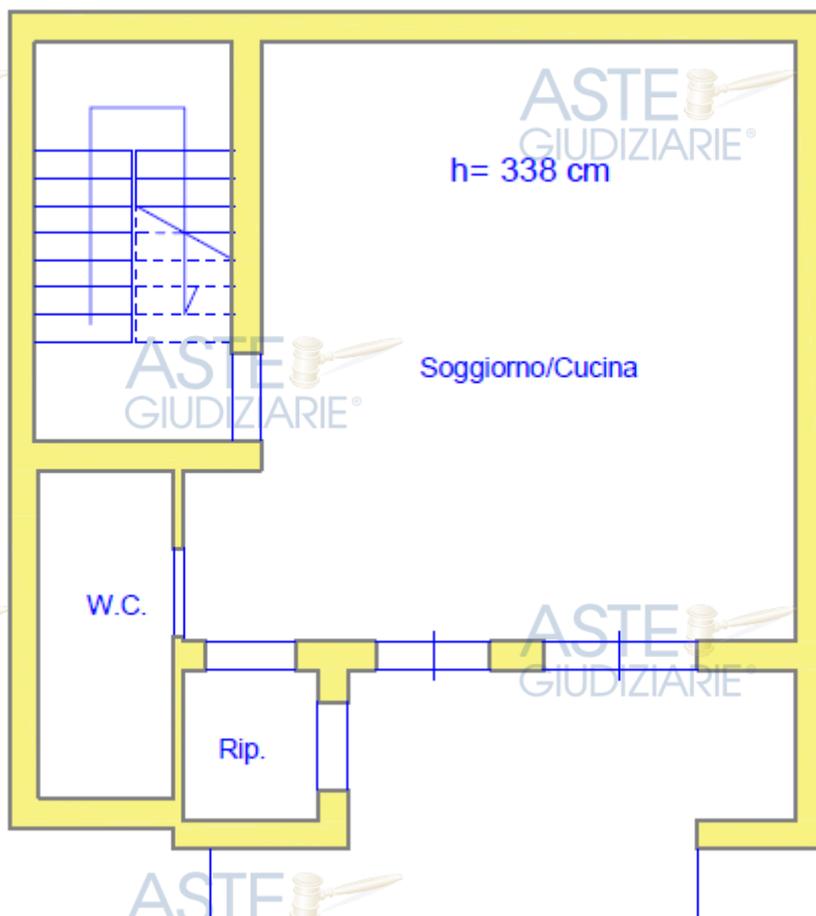




Foto 13 e 14 - Interni appartamento a piano terzo



Foto 15 - Terrazza e balcone su via Recanati



Ai fini energetici i beni ricadono in classe G; il loro trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA.

### 1.2 Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenda del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
181	412	2	GELA VIA RECANATI, 127 Piano T	C/6	3	42 mq	Euro:208,2 4
181	412	3	GELA VIA RECANATI, 125 Piano 1	A/3	1	2,5 vani	Euro:108,4 6
181	412	4	GELA VIA RECANATI, 125 Piano 2	A/3	2	3,5 vani	Euro:178,9 5
181	412	5	GELA VIA RECANATI, 125 Piano 3	A/4	4	1,5 vani	Euro:77,31
181	412	6	GELA VIA RECANATI, 125 Piano 4	F/5			

L'intestazione catastale, uguale per tutte 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'intero edificio fu realizzato in forza delle Licenza Edilizia n. 1788 del 20.08.1968 con la quale veniva approvato il "Progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a P.T., 1°, 2° e 3° piano attico in Gela nella via Recanati" (vedasi allegati).



Rispetto alla configurazione assentita, i cespiti presentano difformità consistenti essenzialmente nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e lo spostamento dei tramezzi interni.

La superficie del terzo piano attico risulta inoltre ampliata di alcuni metri quadrati verso nord, a discapito della superficie originaria della terrazza; anche in questo piano è stato inoltre realizzato un balcone analogo a quello dei piani sottostanti.

Nella stima riportata nei paragrafi successivi, si tiene conto delle probabili spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia a mezzo di sanatoria amministrativa.

**1.4 Proprietà del bene**

Gli immobili descritti risultano appartenere agli esecutati [redacted] per averli acquistati, in regime di comunione legale, con rogito del notaio [redacted]

[redacted]

Ai sopra citati sigg. [redacted]

[redacted] i immobili a pervennero per la complessiva quota di 1/2 per successione in morte di [redacted] deceduto [redacted]

[redacted] essendo l'altra metà già di proprietà di [redacted]

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79019d5b93e8471be792a6ba52964ba



**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 18/02/2011 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2131 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]
2	TRASCRIZIONE del 03/10/2014 - Registro Particolare 8059 Registro Generale 10656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1135/2014 del 15/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE [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 condizioni di manutenzione e delle possibili spese necessarie per la regolarizzazione edilizia di sanatoria amministrativa, vale per ciascun immobile:

Piano terra	181	412	2	€ 35.800,00
Primo Piano	181	412	3	€ 33.500,00
Secondo piano	181	412	4	€ 37.000,00
Terzo piano	181	412	5	€ 30.700,00
Lastrico solare	181	412	6	
<b>Sommano</b>				<b>€ 142.543,20</b>

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

Gela ottobre 2016

Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro)

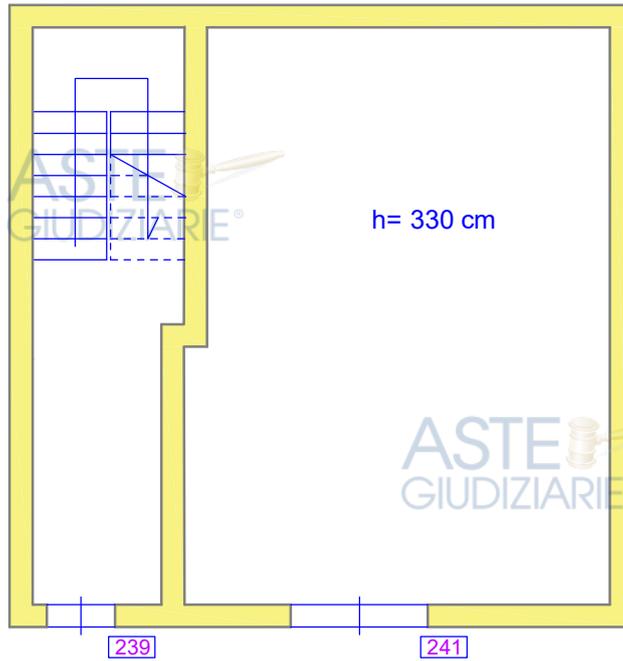


Piani di vendita.

Per quanto detto possono predisporci i seguenti piani di vendita:

- 1- *Locale a piano terra, sito in Gela, via Recanati, 241, della superficie utile complessiva pari a circa 41,6 mq, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 181, part. 412, sub. 2, prezzo a base d'asta € 35.800;*
- 2- *Appartamento a primo piano sito in Gela, via Recanati 239, della superficie utile complessiva pari a circa 47,3 mq oltre al balcone, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 181, part. 412, sub. 3, prezzo a base d'asta € 33.500;*
- 3- *Appartamento a secondo piano sito in Gela, via Recanati 239, della superficie utile complessiva pari a circa 48,0 mq oltre al balcone, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 181, part. 412, sub. 4, prezzo a base d'asta € 37.000;*
- 4- *Appartamento a terzo piano sito in Gela, via Recanati 239, della superficie utile complessiva pari a circa 41,6 mq oltre al terrazzo a livello ed all'area soprastante, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 181, part. 412, sub. 5 e sub. 6, prezzo a base d'asta € 30.700.*





ASTE GIUDIZIARIE®  
Via Recanati

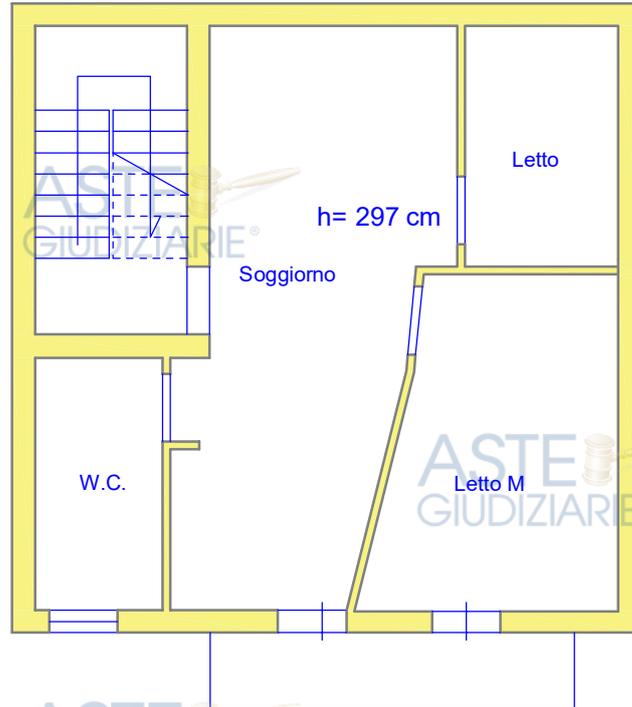
Pianta Piano Terra



ASTE GIUDIZIARIE®  
Via Recanati

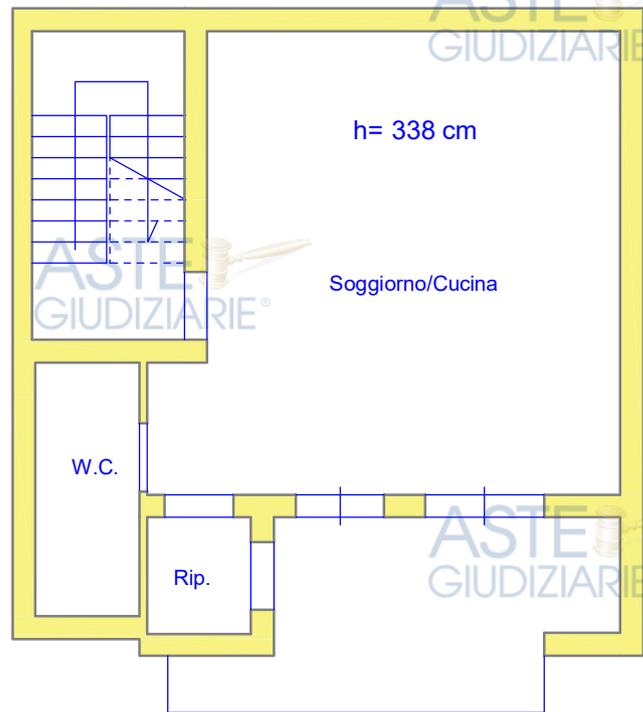
Pianta I Piano





Via Recanati

Pianta II Piano



Via Recanati

Pianta III Piano

