

Dott. ing. Emilio Pizzardi Via Zinghi, 37 93012 Gela Cell. 334-2950007	<b>TRIBUNALE DI GELA</b> Sezione Civile			N. RG [REDACTED]
	Causa:	[REDACTED]		
Comm. 11.013	Il Giudice	Dott. C. Raffiotta	REV. 0	pag 1 di 16

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Esecuzione immobiliare RG. N. 36/2010

Parti in causa:

[REDACTED]

Gela li 04/05/2012

Il C.T.U.  
Dott. ing. Emilio Pizzardi



*Emilio Pizzardi*

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Anna M. [REDACTED]

Dott. ing. Emilio Pizzardi Via Zinghi, 37 93012 Gela Cell. 334-2950007	<b>TRIBUNALE DI GELA</b> Sezione Civile			N. RG [REDACTED]
	Causa:	[REDACTED]		
Comm. 11.013	Il Giudice	Dott. C. Raffiotta	REV. 0	pag 1 di 16

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Oggetto: Esecuzione immobiliare RG. N. 36/2010

Parti in causa:

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

Gela li 04/05/2012

Il C.T.U.  
Dott. ing. Emilio Pizzardi



*Emilio Pizzardi*

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Anna M. [REDACTED]

- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DOTT. ING. EMILIO PIZZARDI

Causa civile n° 36/2010 Promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Introduzione**

Con ordinanza del 14/12/2010, il Giudice dell'esecuzione ha disposto la nomina come C.T.U. del sottoscritto dott. ing. Emilio Pizzardi, residente in Gela in Via Archimede n. 43 ed iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 674 e lo ha invitato a presentarsi all'udienza del 16/09/2011 per prestare il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico.

Alla predetta udienza lo scrivente ha prestato giuramento quale C.T.U. e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;



- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti., provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Nella stessa udienza il sottoscritto ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/10/2011 presso il proprio studio sito in Gela nella via Zinghì n. 37. Il Giorno fissato non si è presentato nessuno.

Successivamente, previo avviso alle parti con lettera raccomandata ed A/R, il sottoscritto si è recato presso l'appartamento sito in Gela Piazza Salandra n. 3 in compagnia del geom. Rocco Pizzardi, quale collaboratore di studio, per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi giunto ha trovato chiuso l'immobile da eseguire e precisamente l'appartamento a 6° piano distinto in catasto al foglio 255 part. 194 sub 11. A questo punto il sottoscritto CTU ha assunto informazioni presso altri condomini e precisamente dal proprietario del 3° piano che gli ha permesso di prendere visione dell'appartamento di sua proprietà e nel contempo ha dato notizie circa le rifiniture dell'appartamento da stimare. Nell'occasione il sottoscritto ha preso visione del vano scala, dei prospetti dell'intero edificio ed i dati occorrenti per poter determinare il valore



dell'immobile oggetto di causa. Durante la fase del sopralluogo il sottoscritto ha preso appunti su fogli separati e nel contempo ha eseguito un rilievo fotografico che allega alla presente relazione. terminate le suddette operazioni, il sottoscritto, munito di un estratto di mappa del foglio 177 del comune di Gela, sempre in compagnia del collaboratore di studio geom. Rocco Pizzardi, si è recato presso il lotto di terreno censito in catasto al foglio 177 part. 584 avente accesso dalla via Manzoni. Ivi giunto, alle ore 11,15 ha proseguito nelle operazioni peritali prendendo visione dei luoghi, eseguendo un rilievo fotografico e prendendo appunti su separati fogli. Durante la fase delle operazioni, il sottoscritto ha accertato che la particella di terreno oggetto di perizia avente estensione di mq 196,00 rappresenta una sede viaria che permette l'accesso ai fabbricati costruiti al confine con detta paricella. Alle ore 12,00 sono state chiuse le operazioni peritali e, piu tardi, presso lo studio, è stato redatto il verbale di sopralluogo (dattiloscritto) che è allegato alla presente.

In seguito il sottoscritto ha espletato indagini di mercato relativi alla compravendita di beni simili a quello oggetto di stima al fine di conoscere il più probabile valore di mercato del bene in una libera contrattazione. Il sottoscritto ha svolto una attività di verifica sulla congruità del valore da assegnare al bene eseguendo anche un controllo nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.

Al fine di procedere alla valutazione dell'appartamento da eseguire, il sottoscritto ha reperito per via telematica presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta la seguente documentazione: visura catastale aggiornata, estratto di mappa della zona, planimetria dell'appartamento oggetto di causa (posto al 6° piano) e l'elenco degli immobili dell'intero fabbricato distinto al foglio di mappa 255 part. 194. Sempre per via telematica è stato reperivo l'estratto di mappa del foglio 177 relativo alla particella 584. terminate le operazioni di ricerca, il sottoscritto ha redatto la presente relazione suddividendola in quattro capitoli:

Cap. I -Premessa

Cap. II -Descrizione degli immobili da eseguire



Cap.III- Criterio e metodo di stima .

Cap.IV -Valutazione

Cap.V –Conclusioni

### Cap. I- Premessa

Dalla lettura degli atti di causa e precisamente nell'atto di pignoramento immobiliare notificato 01/06/2010 al n. 697 dall'Ufficiale Giudiziario competente alla Sig.ra [REDACTED]

sono i seguenti:

- Unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 255 mappale 194 sub 11 categoria A/2 consistenza vani 8 Rendita € 764,36 PiazzaSalandra n. 3 piano 6;
- Terreno distinto al NCT al foglio 177 part. 584 qualità orto Classe U are 1.96 R.D. 2.52 e R.A. 1.01.

Detto pignoramento è stato trascritto con nota di trascrizione al registro gen. n. 9084 e reg. part. 6477 il 29/06/2010 presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta. La trascrizione è stata effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compresi di pertinenze, servitù, accessori, azioni, ragioni e diritti con dichiarazione che non risultano trascritti pignoramenti immobiliari o sequestri conservativi annotati di sentenza di convalida.

Nella visura ipotecaria ex art. 567 C.P.C., redatta dal notaio Luigi Roncoroni Giuseppe in Desio (MI), è riportato quanto:

*"nella denuncia di successione del 14.0121992 n. 869/155 ufficio del registro di Gela trascritta in data 02/08/1994 ai nn. 8147/6879 a carico di [REDACTED] deceduto in data 14/07/1992, l'immobile esecutato sito in Gela Piazza Salandra n. 3 è riportato al NCEU al foglio 255 mappale 194 sub 1 mentre in effetti in catasto risulta distinto al foglio 255 mappale 194 sub 11" (in effetti è stato sempre riportato in catasto al foglio 255 mappale 194 sub 11, come si evince nell'elenco immobili allegato alla presente).*

Sempre nella visura ipotecaria redatta dal notaio Luigi Roncoroni Giuseppe si legge:



"l'ipoteca legale iscritta presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta in data 09.12.2008 ai nn. 16433/3238 la descrizione dell'immobile risulta essere foglio 255 mappale 194 sub 1, mentre l'ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] la descrizione dell'immobile risulta così indicata :foglio 255 mappale 194 sub 11".

Oltre a queste discrasie nulla si osserva, mentre per la valutazione dei beni eseguiti da valutare si fa presente quanto segue:

1. Per l'unità negoziale n. 1 censita in catasto urbano al foglio 255 mappale 194 sub 11. categoria A/2 consistenza vani 8 Rendita € 764,36 Piazza Salandra n. 3 piano 6 per la quota di 1/6 si può procedere alla stima di valutazione senza eccezione alcuna;
2. Per l'unità negoziale n. 2 censita in catasto terreni al foglio 177 part. 584 qualità orto Classe U are 1.96 R.D. 2,52 e R.A. 1,01 risulta inopportuno procedersi alla vendita all'asta di detto immobile in quanto in atto risulta sede viaria che permette l'accesso ai fabbricati costruiti al confine con il lotto di terreno oggetto di causa, come si evince in dettaglio dall'estratto di mappa catastale e dall'estratto di mappa dello stradiario della città di Gela che si allegano alla presente.

A maggiore chiarimento le foto n. 1-2 e 3 evidenziano lo stato della particella 584 del Foglio 177 del comune di Gela che riportano la consolidata servitù come sede viaria. Di tale stato dei luoghi, il sottoscritto ha ricevuto informazioni che tale porzione di terreno è stato da oltre un ventennio adibito a sede viaria ed è stata lasciata di proposito dal dante causa [REDACTED] per potere vendere i lotti di terreno prospicienti, oggi edificati.

A questo punto tenendo presente le suddette considerazioni intrinseche ed estrinseche dove si deduce lo status quo dell'unità immobiliare sopra descritta che in atto non presenta alcun valore commerciale, si reputa non procedere ad alcuna valutazione.

#### **Cap. II -Descrizione dell'immobile da eseguire relativo all'unità negoziale n. 1.**

Dai rilievi e constatazioni eseguite, il sottoscritto ha desunto quanto segue:



- L'appartamento oggetto di causa è posto al sesto piano di un immobile a 7 elevazioni fuori terra ed uno interrato sito in Gela nella Piazza Salandra n. 3 angolo Via Senatore Damaggio. Esso è distinto in catasto al Foglio 255 part.194 sub 11 categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani.

Detto l'immobile, di cui fa parte l'appartamento a sesto piano, confina nel suo complesso: a nord con la via Senatore Damaggio, a sud con altre unità immobiliari, ad est con Piazza Salandra, e ad ovest in parte con fabbricato [REDACTED] ed in parte con Vico Cauchi. Esso è stato realizzato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gela il 29/08/1968 n. 320 ed è stata rilasciata regolare abitabilità. La sua struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con fondazioni del tipo a travi rovescie.

In particolare l'immobile è dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento, citofonico ed ascensore.

Detto immobile, di cui fa parte il piano sesto da valutare, nel suo complesso presenta un livello di manutenzione pressoché buono, in particolare si evidenzia quanto segue:

- non tutte le facciate prospicienti le pubbliche vie risultano manutenzionate e in particolare gli aggetti pensili del terrazzo di copertura e di qualche piano intermedio sono bisognevoli di una adeguata manutenzione tanto è vero che sono state rivestite con un telo per evitare caduta di calcinacci;
- gli infissi esterni si trovano in buono stato di conservazione;
- L'impianto elettrico delle parti comuni si trova in buono stato di conservazione;
- I pavimenti: atrio, scale e parti comuni si trovano in buono stato di conservazione;
- L'impianto fognario ed idraulico è in buono stato di conservazione;
- L'ascensore è in buono stato di conservazione;
- L'impianto citofonico è in buono stato di manutenzione.

L'immobile presenta delle finiture pregevoli e danno un gradevole aspetto alla zona in cui è posto ed in particolare si evidenzia:



- il rivestimento delle facciate è realizzato con piastrelle di clinker (vedi foto allegata), materiale di livello superiore posto con accurata tecnica di posa in opera.

L'unità immobiliare oggetto di causa è sita in Gela nella Piazza Salandra n. 3 angolo Via Senatore Damaggio, è costituita da: un salone, n. 5 camere, uno studiolo, una cucina, n. 2 servizi igienici, un disimpegno-ingresso, un corridoio ed un ripostiglio **per complessivi mq.161,16** di superficie utile calpestabile (vedasi planimetria in scala 1:100 allegata alla presente). Ha destinazione ad uso abitazione, ed è posta al sesto piano di un fabbricato costituito da n. 7 piani fuori terra ed uno interrato. L'anno di costruzione risale all'anno 1968.

L'immobile è censito al catasto urbano del comune di Gela al foglio di mappa n. 255 particella 194 sub 11 (vedasi estratto di mappa allegato) e ricade nel centro storico di Gela indicato come zona A1 del Piano Regolatore Generale.

Detto appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura: pavimentazione in marmi di ottima qualità nelle camere e piastrelle negli accessori (cucina, balconi pensili, servizi igienici); rivestimenti delle pareti in parte con carta da parati e in parte con ducotone, Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC, pezzi sanitari di ottima qualità, infissi interni in legno mentre la porta d'ingresso è del tipo blindata. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si presenta buono in considerazione dell'epoca di costruzione che risale al 1968.

L'unità immobiliare ha una buona luminosità, delle finiture normali ed è dotata di impianti tecnologici quali: idrico/sanitario, elettrico, gas, telefonico, riscaldamento autonomo, ascensore, impianto citofonico.

### **Cap. III- Criterio e metodo di stima .**

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in relazione al sito, alla struttura, alle rifiniture dell'appartamento e da ricerche sui prezzi di mercato praticati sul mercato immobiliare di Gela per compravendita di immobili simili.

Considerando che l'immobile in esame è posto nel centro storico, servito dai servizi pubblici e commerciali e che la zona in questione è stata oggetto di riqualificazione urbana, il sottoscritto

mediando i valori riscontrati ha assegnato un valore di mercato pari a Euro 1.500,00 al mq della superficie lorda dell'appartamento ed un valore ridotto al 25% per le superfici degli aggetti pensili.

#### Cap. IV- Valutazione

Valutazione dell'appartamento a 6° piano sito Gela Piazza Calandra n. 3 angolo Via Senatore Damaggio distinto in catasto al Foglio 255 part.194 sub 11 categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani .

Mq.185.16 di superficie lorda x € 1.500,00 = € 277.740,00

Mq.8.64 di superficie di aggetti pensili x 375,00 = € 3.240,00

Valore venale dell'appartamento a sesto piano = 280.980,00

Diconsi (duecentottantamilanovecentottanta/00). Tale valore è riferito all'intero appartamento di proprietà indivisa dei seguenti signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] dicono

(Euro quarantaseimilaottocentotrenta/00).

#### Cap. V- Conclusioni

Dagli accertamenti espediti si può concludere quanto segue:

1. l'Unità immobiliare da eseguire è sita nel comune di Gela nella piazza Salandra al n. 3 angolo via sen. Damaggio distinta al NCEU al foglio 255 mappale 194 sub 11 categoria A/2 consistenza vani 8 Rendita € 764,36 sesto piano;
2. [REDACTED]
3. L'unità immobiliare risulta un bene personale ed indiviso dei suddetti proprietari in quanto proviene da successione ereditaria avvenuta nel 14/12/1992 n. 869/155 Ufficio del Registro di Gela e trascritta in data 02/08/1994 ai nn. 8147/6879.



4. L'immobile esecutato è stato realizzato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gela il 29/08/1968 n. 320
5. I [REDACTED]
6. Le ipoteche da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 iscritta presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta in data 09/12/2008 ai nn. 16433/3238;
  - Ipoteca giudiziale iscritta presso gli uffici del Territorio di Caltanissetta in data 19/02/2010 ai nn. 2230/273;
  - Pignoramento notificato in data 01/06/2010 n. 697 dall'Ufficiale Giudiziario competente, trascritto presso gli Uffici del territorio di caltanissetta in data 29/06/2010 ai nn. 9084/6467
7. Il trasferimento del bene esecutato non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto non trattasi di cessione di bene nell'esercizio di impresa.
8. Descrizione del bene esecutato da indicare nelle operazioni di vendita
- [REDACTED] appartamento posto al 6 piano di un edificio a 7 piani**  
**sito nel comune di Gela nella piazza Salandra al n. 3 angolo via sen. Damaggio**  
**distinto al NCEU al foglio 255 mappale 194 sub 11 categoria A/2 consistenza vani 8**  
**Rendita € 764,36 [REDACTED]**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allego alla presente: estratto di mappa catastale, - visure catastali, - note di trascrizione, - allegato fotografico, - fascicolo di parte, - distinta spese ed onorario.

Gela, li 04/05/2012

Il C.T.U,

(Dott. Ing. Emilio Pizzardi)

