

2014

LOTTO 3
A/P. VIA G. CASCIRO

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott. Di Blasi

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 19/2011 promossa da
Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a., rappresentata e difesa

[REDACTED]

NOTIFICHE ESEGUITE:

[REDACTED]	email del
[REDACTED]	del
[REDACTED] (Raccomandata A/R)	del

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 GELA (CL)
Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 17 aprile 2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. 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 e 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, accerti 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il 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 un 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 abitazione di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel 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 singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. del 23.04.2014, le parti interessate venivano convocate, in data 05 maggio 2014, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza [redacted] (debitrice esecutata) e [redacted] (figlia del debitore), procedevo ad una ricognizione generale dell' immobile di proprietà [redacted] [redacted] eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

LOTTO N. 1**3.DESCRIZIONE**

L'immobile, oggetto del pignoramento, é un appartamento facente parte di uno stabile sito nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta in Via Generale Cascino n.97 (ex 61), al secondo piano. L'appartamento è composto da sei vani più accessori quali cucina, bagno, lavanderia e ingresso-corridoio.

L'edificio è prospiciente la Via Generale Cascino nel quartiere "Carrubbazza", strada centrale del centro storico del Comune di Gela, al quale è possibile accedere tramite una scala a doppia rampa, a getti pensili in conglomerato cementizio armato, di dimensioni alquanto ampie, relativamente illuminata, areata, in discreto stato di conservazione senza ascensore.

Consistenza

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che:

- l'altezza è stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne- a mezzo di restituzione scalimetrica grafica del rilievo effettuato,

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[mq]	*	[mq]
Appartamento	172,74	1,00	172,74
Balconi	30,51	0,25	7,63
Porzione scala condominiale	12,77	1,00	12,77
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO			193,14

Altezza interna dell'immobile:

Appartamento [REDACTED], altezza: ml. 3,00;

4.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato ed orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in discreto stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell' appartamento.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo in cattivo stato di conservazione.

La porta di ingresso risulta essere blindata mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno tamburato-laccato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere omogenea in marmo di vario tipo, in buono stato mentre i bagni e la cucina presentano una pavimentazione in ceramica.

L'appartamento presenta sia l'impianto di riscaldamento autonomo.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti. In fase di sopralluogo si sono notate ampie tracce di muffa dovute ad infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dalla terrazza.

La zona in cui è inserito il fabbricato che incorpora l'immobile in oggetto, si trova in una posizione centrale dell'abitato del Comune di Gela ed è servita in modo primario dai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono sufficienti, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni dell'appartamento in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/16 ("AII. B")

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "G/G1"**), con riferimento al Comune di Gela (Cl), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati:

Foglio n°188;

Particella n° 296 sub 5;

Categoria A/3;

Classe 3;

Consistenza 8,5 vani;

Rendita: Euro 504,84;

Indirizzo: Via Generale Cascino n.97, 2°P;

[REDACTED]

6.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto ai debitori come in appresso:

A- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto rogato dal Dott. Giuseppe Cancellieri notaio di Gela in data 11 ottobre 2000, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 13 ottobre 2000 ai nn. 8238/9811 da potere di Pandolfo Sallustiana [REDACTED] (vedasi documentazione allegata e denominata "**All. C1**")

7.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

8.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1977 – 12 maggio 2014:

- **Iscrizione contro del 13.10.2000 Registro Particolare 1005 R.G. 9812** pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Rep. n° 74618 del 11.10.2000. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **Trascrizione contro del 03.06.2010 Registro Particolare 5743 R.G. 8104** pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. n° 486 del 19.04.2010. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
- **Trascrizione contro del 08.03.2011 Registro Particolare 2349 R.G. 2919** pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 163 del 22.02.2011. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
- **Trascrizione contro del 04.04.2011 Registro Particolare 3334 R.G. 4156** pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 235 del 11.03.2011. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

11.RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali risultano congruenti allo stato dei luoghi in ordine alle medesime variazioni evidenziate nella sezione precedente tranne per quanto concerne l'abbattimento di un tramezzo per l'allargamento della cucina (vedasi copia planimetria catastale allegata alla presente denominata "ALL. G" e rilievo dell'immobile eseguito dallo scrivente denominato "ALL. F")

12.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta abitato dalla famiglia della debitrice e l'intera proprietà è nella disponibilità [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

13.ONERI CONDOMINIALI

Nel condominio di cui fa parte l'appartamento di proprietà dei debitori [REDACTED] [REDACTED], posto al secondo piano, non è munito di regolamento condominiale con la conseguente mancanza di millesimi di proprietà.

La quota mensile relativa alle spese condominiali ammonta a € 30,00 circa.

14.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: con Via Sicilia, Via Umbria, Via G. Cascino e con la proprietà [REDACTED] l'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto ha un'area di sedime di circa 173,00 metri quadrati.

15.CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore

0960B risulta coniugato in regime della comunione dei beni con la sig.ra

16.DATI IPOCATASTALI

Come da punto 8. – “Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” – che precede.

17.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame NON risulta soggetto ad I.V.A.

18.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione adibito a civile abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

a) stima per confronto diretto o comparativa;

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CESPITE N° 1 (Appartamento posto al secondo piano -Via Generale Cascino n° 97)

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€. 1.200,00 al metro quadrato di superficie edificata.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 172,74;
- la superficie destinata a balconi è di mq 30,51;
- superficie scala è di mq 12,77;
- il valore della superficie dei balconi è stata valutata 25% rispetto a quella edificata a carattere residenziale;

Per quanto sopra considerato si ha:

mq 30,51 x 0,25 = mq 7,63 (superficie balconi)

mq 12,77 x 1,00 = mq 12,77 (sup. scala condominiale)

mq 172,74+7,63+ 12,77 = mq 193,14 (Superficie convenzionale)

€/mq 1.200,00 x mq 193,14 = **€. 231.768,00 (valore non definitivo)**

DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale dell'appartamento, cioè il valore definitivo, si determina, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

€. 231.768,00 – 5% (per vetustà dell'immobile) = € 220.180,00 (valore finale)

19.CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità del bene oggetto di procedura – che si sostanziano in un appartamento – ha indotto lo scrivente alla formazione di un singolo lotto.

20.REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta ed allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di rettifica del pignoramento del 04/04/2011;
- N. 2 certificati ipocatastali [REDACTED];
- N. 2 certificati ipocatastali [REDACTED];
- Certificati ipocatastali sul dante causa degli stessi;
- Estratto storico catastale

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà [REDACTED], è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto non ci sono, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, un ulteriori soggetti intervenuti oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione.

21.REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale dell'appartamento di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] **161,4 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria **G**.

22.CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta delle risultanze in appresso ribadite, e precisamente:

- per quanto riguarda la proprietà dell'appartamento [REDACTED] [REDACTED] il **24/07/1966** a seguito dell'atto rogato dal Dott. Giuseppe Cancellieri notaio di Gela in data 11 ottobre 2000, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 13 ottobre 2000 ai nn. 8238/9811 da potere [REDACTED]
- Allo stato attuale dell'immobile risulta difforme, per l'abbattimento di un tramezzo onde allargare la cucina, da quanto autorizzato dal Comune di Gela con:

- **Licenza di costruzione n° 807 del 25.07.1966**, completa di stralci progettuali, a favore della [REDACTED] per "...realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale"
- **Variazione Licenza di costruzione n. 71 del 28.01.1967** ;
- **Variazione Licenza di costruzione n. 1342 del 24.08.1968**;
- **Autorizzazione di Abitabilità, pratica edilizia n. 175 del 14.12.1972.**

Gela li, 04.06.2014

Il Consulente Tecnico
(Arch. Marco M.M. Insulla)