

**Tribunale di Gela**

**Sezione EE.II.**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**PROC. ES. NR. 72/2016 R.G.Es.**

**PROMOSSO DA BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a.**

*P.IVA: 00089160840*

**CONTRO**

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED]

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. 72/2016 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

^^^\*\*\*^^^

**Immobili pignorati**

A) La quota spettante al debitore [REDACTED] pari a 20/30, e le quote spettanti a [REDACTED] [REDACTED] pari a 2/30 cadauno, dell'appartamento ad uso abitativo, sito in Gela, in Via G. Armellini, 18/20, primo piano, composto da 7 vani ed accessori, confinante: con la Via

Inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente in data **10.09.2018**

Cosegnata copia brevi manu a Latone Carmelo il **10.09.2018**

Depositata telematicamente in data **10.09.2018**



Occhipinti, con la Via G. Armellini e con proprietà Fontana, in catasto al N.C.E.U. del Comune di Gela, al foglio 182, particella 1023, sub 3, Cat A/2, cl I;

B) La quota spettante al debitore [REDACTED], pari a 20/30, e le quote spettanti a [REDACTED] [REDACTED] pari a 2/30 cadauno, del vano ad uso magazzino, sito in Gela, Via G. Armellini, 18, piano terra, composto da un unico vano oltre gli accessori, confinante: con la Via Occhipinti, con la Via G. Armellini e con proprietà Fontana, in catasto al N.C.E.U. del Comune di Gela, al foglio 182, particella 1023, sub 1, Cat C/2, cl I.

^^^\*\*\*^^^

### **1.0 Descrizione e ubicazione**

Entrambi gli immobili pignorati sono parte di un unico corpo di fabbrica sito in Gela tra le vie Armellini e Pacinotti (strade interne di quartiere rispetto alle più importanti arterie cittadine via Venezia e via Recanati).

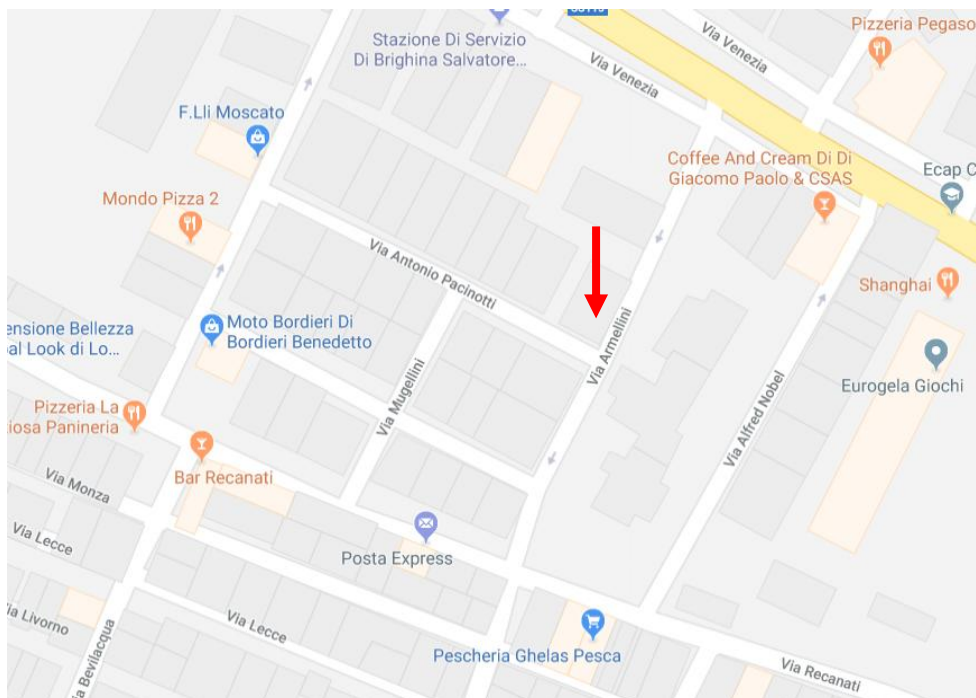


Fig. 1 – Stralcio stradale di Gela con indicata la posizione dei beni pignorati





*Foto 1 – Aerofotografia del  
Comune di Gela*



*Foto 2 – Prospetti sud ed est  
(Foto ripresa dall'incrocio tra le vie  
Armellini e Pacinotti)*







*Foto 3 – Prospetti nord ed est (foto ripresa dalla via Armellini)*

*Foto 4 – Prospetti ovest e sud (foto ripresa dalla via Pacinotti)*



L'edificio ha struttura portante in cemento armato, è privo dello strato finale di intonaco e necessita di diversi interventi di manutenzione straordinaria soprattutto in corrispondenza dei balconi del primo piano (immobile pignorato A)) soggetti a fenomeni di sfondellamento (v. foto).



Oltre ai cespiti pignorati, l'edificio ospita altre unità immobiliari di proprietà degli stessi eseguiti ed adibite a vari usi (residenza, autorimessa).



Foto 5 e 6 –Particolare intradosso balconi a primo piano

### **1.1 Appartamento a primo piano (bene pignorato A)**

L'appartamento a primo piano è raggiungibile dalla via Armellini attraverso un cancello metallico che immette in una piccola corte privata. Su questa insiste un portone che consente, unicamente a mezzo scala (ancora allo stato grezzo), l'accesso ai piani in elevazione.



Foto 7 –Scala d'accesso ai piani in elevazione

L'appartamento si compone di quattro vani oltre accessori e misura 148 mq circa di superficie commerciale oltre ai balconi (di 40 mq).



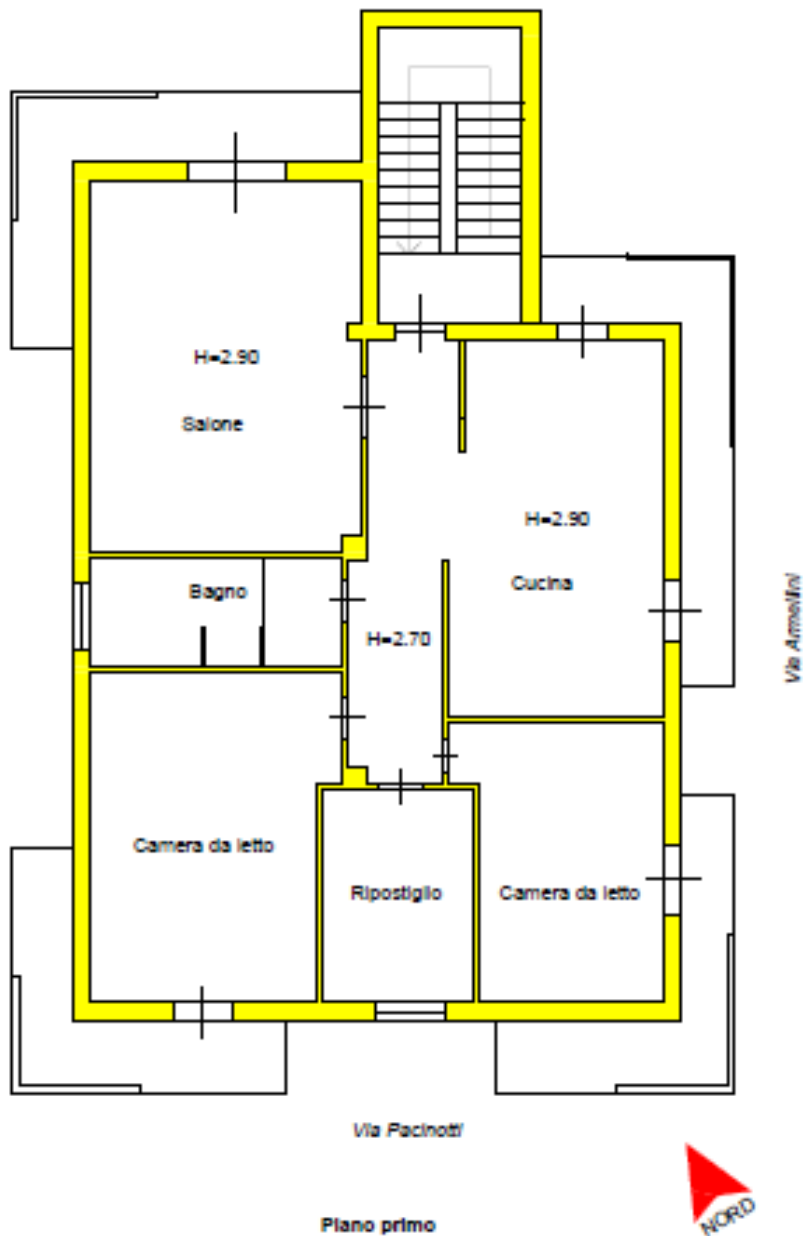


Fig. 2 – Pianta primo piano  
(disegno non in scala)

Il bene si presenta internamente rifinito con pavimentazione in clinker, pareti tinteggiate, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con serranda avvolgibile in plastica; esso è privo di impianto di riscaldamento e necessita di interventi di manutenzione e rinnovamento. Rispetto alle planimetrie presenti agli atti del Settore Edilizia del Comune di Gela (vedasi allegati), il bene presenta piccole difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'appartamento è abitato dal nucleo familiare di [REDACTED] ed ai fini della certificazione energetica ricade in classe G; l'eventuale trasferimento non comporta pagamento di IVA.







*Foto 8 – Appartamento a primo piano:  
vani soggiorno/cucina e corridoio*  
*Foto 9 – Appartamento a primo piano:  
salone*

*Foto 10 – Appartamento a primo  
piano: servizio igienico*





Foto 11 – Appartamento a primo piano: camera da letto matrimoniale

### **1.2 Magazzino a piano terra (bene pignorato B)**

Rispetto alla configurazione catastale ed alle planimetrie presenti agli atti del Comune (v. allegati), il bene si presenta di fatto frazionato in due unità immobiliari distinte ed aventi accessi indipendenti dalla via Pacinotti e dalla via Armellini (v. fig. 3 e pianta allegata).

Entrambe le porzioni sono attualmente adibite a magazzino e nella disponibilità del sig. ██████████ che ne ha consentito l'accesso.

La parte di magazzino più grande, accessibile da via Armellini, misura mq 106 circa di superficie commerciale, la rimanente ha invece superficie commerciale pari a 47,5 mq.

Ai fini della certificazione energetica i beni ricadono in classe F; l'eventuale trasferimento immobiliare non comporta pagamento di IVA.

Foto 12 – U.i. a piano terra con ingresso da via Armellini







*Foto 13 – U.i. a piano terra con ingresso da via Armellini*



*Foto 14 e 15 – Porzione di magazzino a piano terra con ingresso da via Pacinotti*



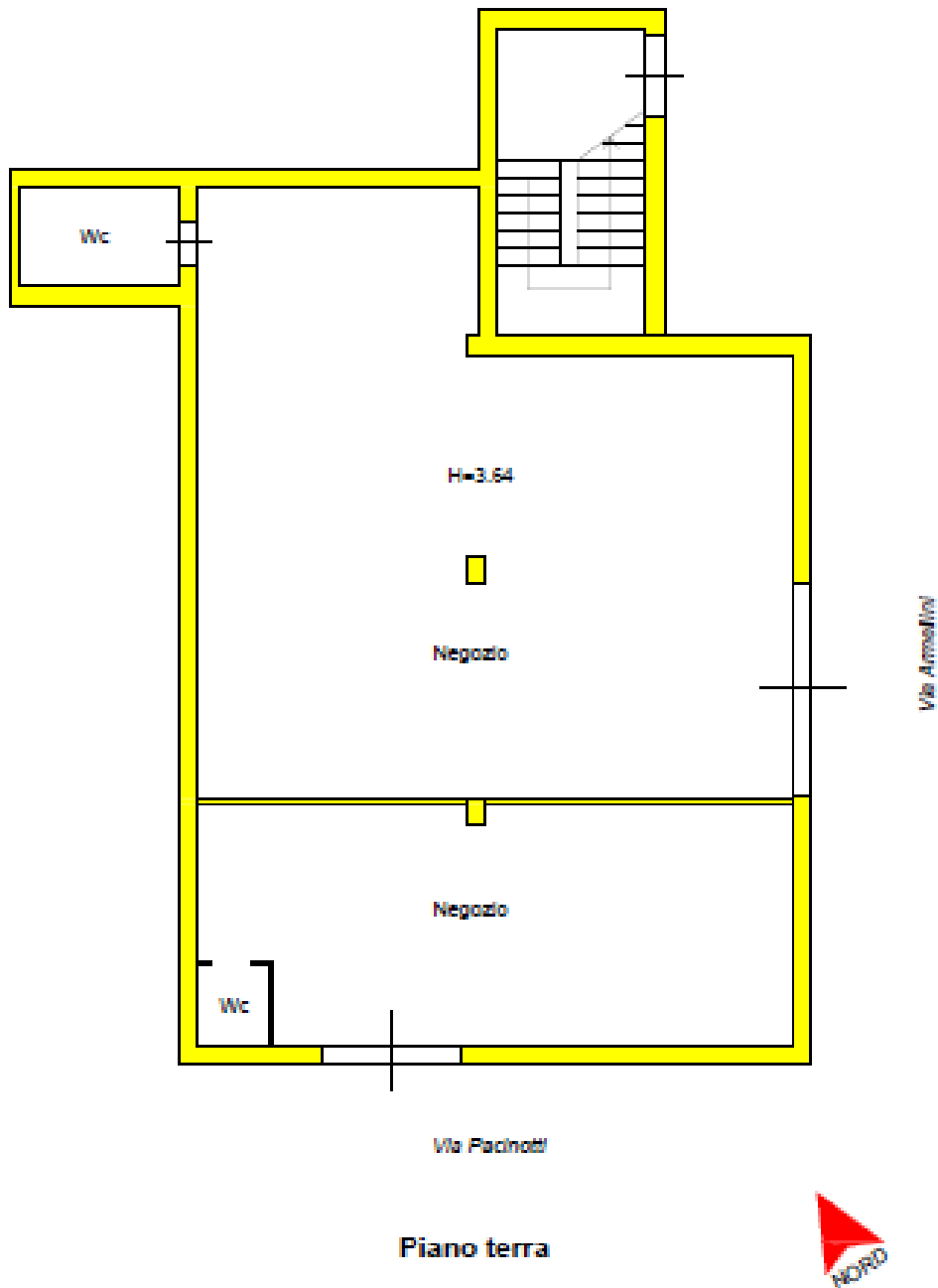


Fig. 3 – Pianta piano terra  
(disegno non in scala)

## 2.0 Dati catastali

**2.1** - L'appartamento a primo piano risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
182	1023	3	GELA VIA GIUSEPPE ARMELLINI, 18 Piano 1	A/2	1	7 vani	Euro:560,36







per quanto si dirà in appresso ed in parte per successione in morte di [redacted] [redacted], apertasi il 27.1.1985 (denuncia 438, volume 148), trascritta il 7.5.98 ainn. 5380/4537.

Agli originari proprietari, sigg. [redacted], gli immobili pervennero per averli edificati su stacco di terreno pervenutogli per atto di divisione del [redacted] ai rogiti del notaio [redacted] trascritto [redacted] ai nn. [redacted] da comproprietà con terzi.

Tale comproprietà derivava invece dall'atto di compravendita del notaio [redacted] del 17.12. [redacted], trascritto [redacted] ai nn. [redacted], da potere di [redacted] nato a Gela il [redacted] [redacted], nata a Gela il [redacted] [redacted] nato a Gela il [redacted] [redacted], nata a Gela il [redacted] [redacted].

#### **4.0 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

1	IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 14.7.2006, ai nn. 13529/4363 per un montante di € 200.000 e sorte capitale di € 100.000, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Scarl con sede in Licata contro [redacted] nato a Gela il [redacted] nato a Gela [redacted] nato a Gela [redacted]
2	ATTO DI PIGNORAMENTO del 4.8.11, trascritto il 14.9.11 ai nn. 10413/8242 a favore della FDM Srl con sede in Modica, c.f. 01074400886, contro [redacted] per la quota a questi spettante degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare a questi spettante degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, pari a 2/3, oltre che per altri beni immobili
3	IPOTECA GIDIZIALE per decreto ingiuntivo del 29.3.10, trascritta il 18.1.2013 ai nn. 640/38, per un montante di € 26.000 e sorte capitale di € 23.492,66, a favore della Neos Finance Spa con sede in Bologna, c.f. 02218780373, contro [redacted], per la quota a questi spettante degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, pari a 2/30, oltre che per altri beni immobili



4	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 5.9.2016, trascritto il 19.9.2016 ai nn. 8870/7390, a favore di Banca popolare Sant'Angelo Scpa con sede in Licata, contratto n. [REDACTED] nato a Gela [REDACTED]
---	---

### **5.0 Regolarità urbanistico-edilizia**

L'intero edificio di cui sono parte gli immobili pignorati fu realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo all'edificazione. Per sanare tale abuso fu presentata domanda di sanatoria ex L. 47/85, protocollata dal Comune di Gela il 31.12.1986 al n.94009.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sarà possibile dopo il pagamento di piccole somme residue come indicato nella nota 951262018 del Comune di Gela che si allega insieme ai relativi elaborati grafici.

Si rileva che questi ultimi risultano oggi parzialmente difformi rispetto alla situazione effettiva (si confrontino in proposito piante rilevate dallo scrivente CTU ed elaborati grafici per l'ottenimento della C.E. in sanatoria). La stima che segue, tiene conto di tali oneri per la definizione della pratica edilizia.

### **6.0 Valutazione economica dei beni immobili**

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili 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 individuati, riferiti al metro quadrato di superficie utile o commerciale, sono stati analiticamente vagliati per adeguarli ai beni immobili oggetto di stima, operando detrazioni o aumenti per tenere conto delle plusvalenze e delle minusvalenze dei beni rispetto alle condizioni di c.d. ordinarietà.



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

Il valore di stima ritenuto congruo per l'appartamento vale in cifra tonda € 118.500,00; per il magazzino a piano terra, considerata anche la vocazione commerciale del bene, € 115.000,00.

\*\*\*\*\*

### **Piano di vendita.**

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita:

- 1- *Appartamento a primo piano, sito in Gela tra le vie Pacinotti ed Armellini, da cui ha accesso, composto da 4 vani oltre accessori e balconi, per una superficie commerciale complessiva di mq 150 circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 182, particella 1023/3, prezzo a base d'asta € 118.500,00;*
- 2- *Magazzino a piano terra, con accesso da via Pacinotti e da via Armellini, di superficie commerciale pari a mq 153 circa, in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 182, particella 1023/8, prezzo a base d'asta € 115.000,00.*

---

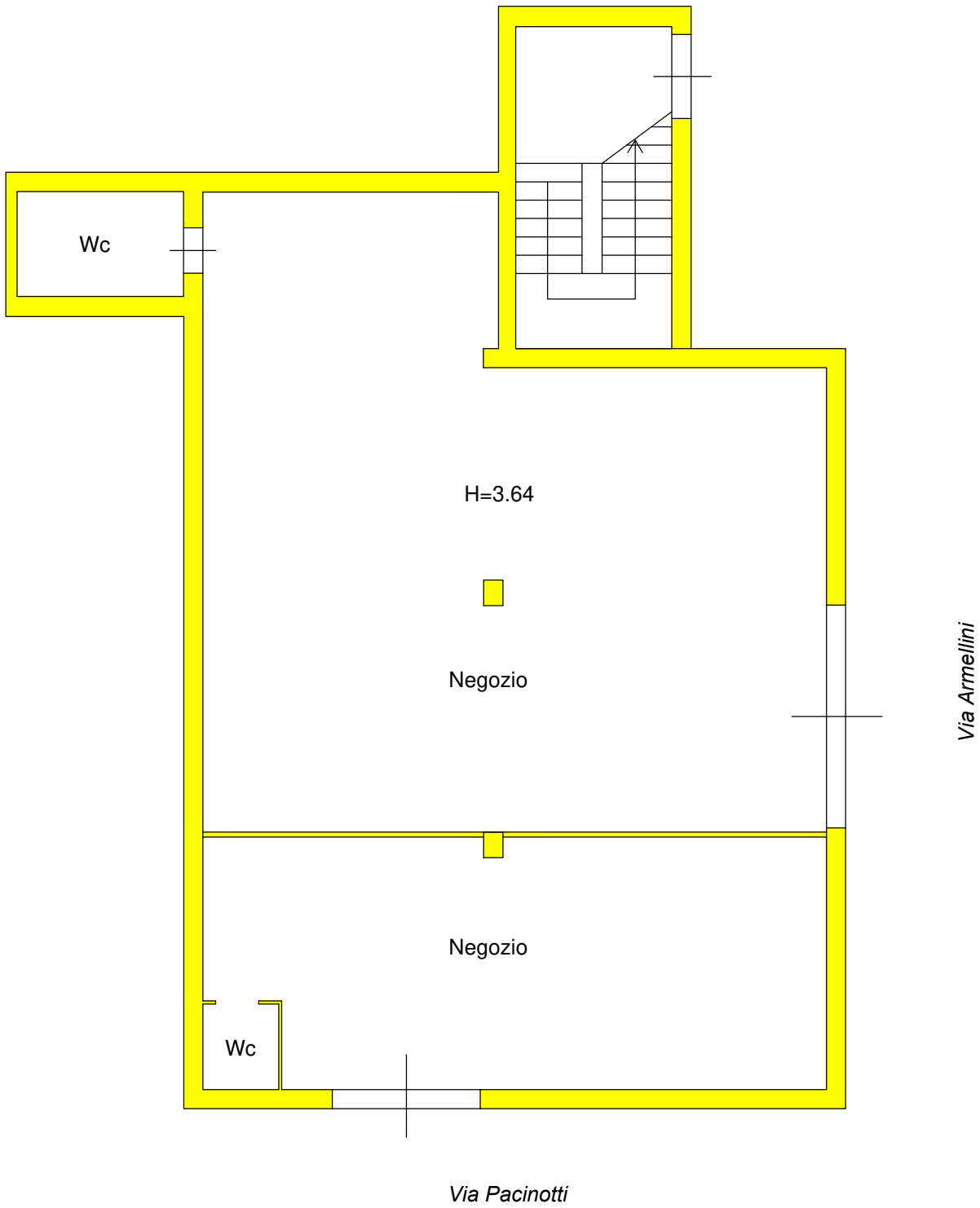
***Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.***

***Gela settembre 2018***

**Il CTU**  
dott. ing.N.M.Cannizzaro





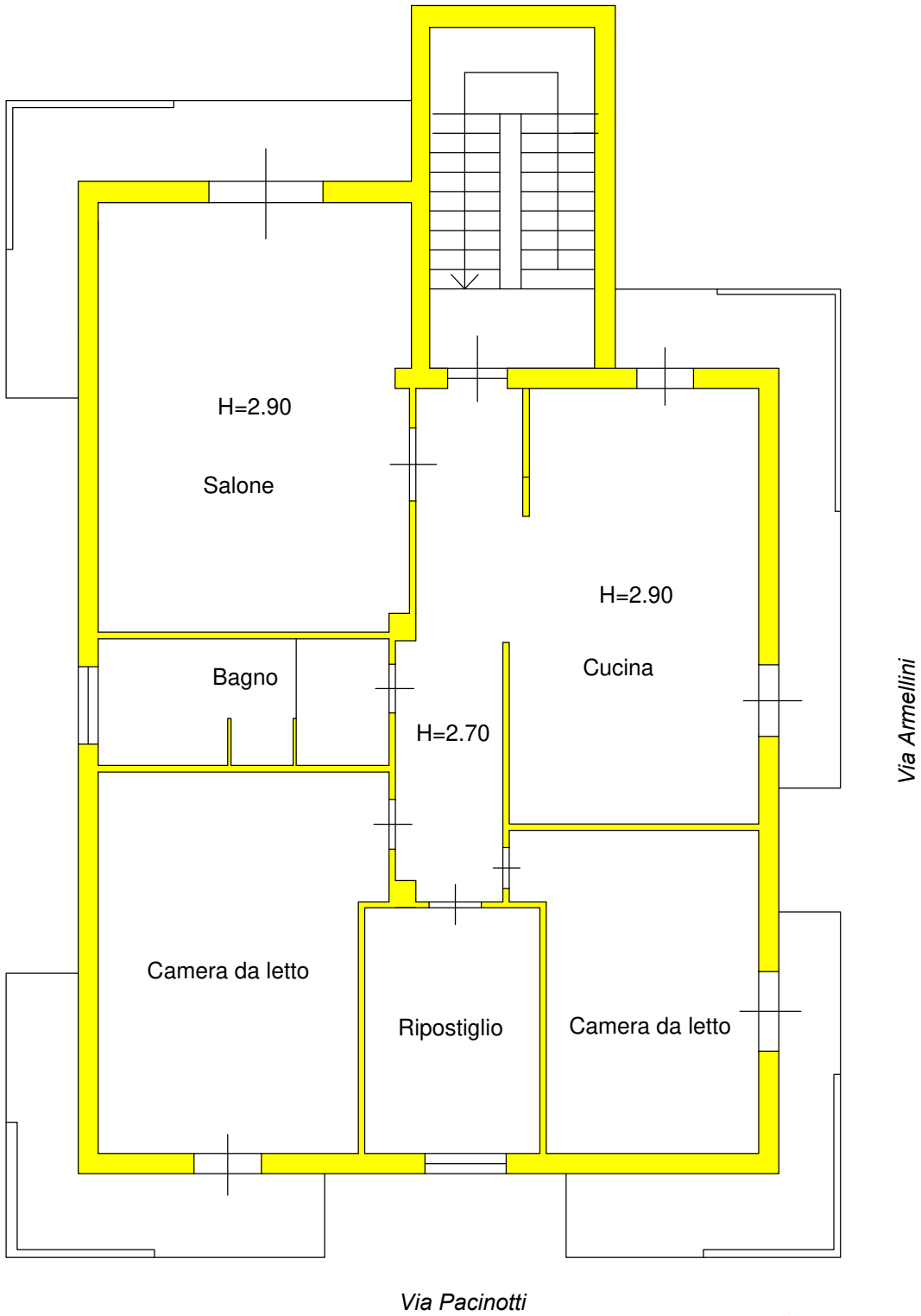


**Piano terra**



Pianta piano terra  
Scala 1:100





**Piano primo**



Pianta piano primo  
Scala 1:100











# COMUNE DI GELA

SETTORE EDILIZIA  
SERVIZIO CONDONO

Via Franz Liszt - Tel. 0933-906445 - Fax 0933-820030

Prot. 95126

\*\*\*\*\*

GELA 25 LUG. 2018

Pratica n. 204 L. 47/85


Riscosso Euro 0,26  
per rilascio copia atti

63  
31 LUG. 2018

  
Via Armellini  
93012 Gela CL

**OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ex lege 47/85 Prot. 94009  
AGGIORNAMENTO QUOTA CONTRIBUTO ONERI CONCESSORI ED OBLAZIONE E DOCUMENTI  
MANCANTI**

**UBICAZIONE ABUSO: Via Armellini, 18 (ex Via E/13 n°18-20)  
(in catasto al fg.182 - p.IIa 1023).**

Questa Amministrazione, in relazione alla domanda in sanatoria di cui all'oggetto, presentata in data 31/12/1986 Prot. n. 94009, di  in qualità di proprietario, approvata dall'Ufficio scrivente in data 15/04/2011. verb. n. D00101 con parere favorevole, limitatamente ai piani terra e primo, a condizione che integri l'oblazione per mancato versamento degli interessi sull'oblazione autodeterminata, per differenza di calcolo delle superfici e produca atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n.10/77"

Visto il precedente parere proposto da Politecnica di improcedibilità della domanda di condono motivato dalla assenza dei pagamenti a conguaglio o della documentazione necessaria per il rilascio della concessione in sanatoria;

Vista la delibera di G.M. n. 29 del 08/02/2016;

Atteso il mancato pagamento delle somme già comunicate e dovute a titolo di oblazione ed oneri connessori al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Considerato quanto stabilito dall'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ed in particolare che "il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri connessori, ove dovuti, ...".

Rilevando che la Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta potrà essere rilasciata esclusivamente dopo la presentazione delle attestazioni dei pagamenti dovuti, e di ogni altro adempimento necessario secondo normativa;

In conformità a quanto disposto dalla legge 10/77, dalla L.R. 37/85 e successive modifiche, dall'art. 39 comma 9 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, dalla L.R. 4/2003,

## SI COMUNICA CHE

### A) IMPORTO OBLAZIONE

Considerato che era stata già comunicata con nota Prot. 55771 del 6/06/2011, la somma da versare a titolo di oblazione, l'ufficio scrivente, visti gli articoli da 31 a 40 della legge 47/85 e da 23 a 40 della L.R. 37/85, comunica con la presente l'importo della oblazione aggiornata, pari ad euro € **1.144,72**, comprensiva degli interessi legali maturati dalla data notifica ad oggi, quale versamento indispensabile al fine del rilascio della concessione in sanatoria.

L'importo così determinato dovrà essere versato, ai sensi del decreto legge 18/02/2005, in quanto al 50% pari ad €. **572,36 sul c.c.p. n. 255000** intestato a "Poste italiane s.p.a." e per il rimanente 50% pari a €. **572,36 sul c.c.p. n. 62687173** intestato "Comune di Gela". La causale dovrà riportare il protocollo del condono edilizio e la dicitura "conguaglio oblazione per sanatoria Prat. n. 204 L. 47/85".

Si invita l'istante, al fine di conseguire la concessione edilizia in sanatoria, a versare all'erario la somma a conguaglio entro gg. 60 dalla notifica della presente, esibendo le attestazioni dei versamenti all'ufficio scrivente.

Così come stabilito dalla G.M. con delibera n. 76 del 27/02/2013: **Limitatamente alla sola quota del 50% di pertinenza del Comune di Gela, se l'importo di quest'ultima è superiore a € 2.500,00**, può essere dilazionato, su richiesta dell'interessato, in numero di rate di pari importo e sino ad un massimo di 36. La restante quota pari al 50% di pertinenza dell'erario è versata in unica soluzione, con le modalità stabilite dal D.M. 14 gennaio 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19/01/2004 n. 14, concernente il versamento delle somme dovute a titolo di oblazione per la definizione degli illeciti edilizi.

### B) IMPORTO ONERI CONCESSORI



che era stato già determinato, comunicato con nota Prot. 55771 del 6/06/2011 in:  
per spese di urbanizzazione..... € 1.029,97  
per costo di costruzione..... € 402,32  
Sommano € 1.432,29

Considerato che risulta a questa Amministrazione sinora versata una somma, al netto degli interessi, pari ad € 0,00 l'importo oggi dovuto è maggiorato delle sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. le n° 71/78, e pertanto pari ad € 1.909,72 da versare sul c/c n° 62686464 intestato a "Comune di Gela" causale oneri concessori sanatoria Prat. n. 204 L. 47/85". Il pagamento deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della presente, in unica soluzione così come previsto dal 5° comma dell'art.17 della L.R. n.4/2003. **Esclusivamente nei casi in cui la somma a conguaglio degli oneri concessori risulti superiore ad euro 2.500,00** in alternativa al versamento in unica soluzione, è ammessa rateizzazione, ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. le n° 4/2003, per un numero massimo di sei rate, di pari importo, da corrispondere a cadenza semestrale maggiorate degli interessi legali maturati.

In questo caso, gli interessati dovranno inoltrare al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica della presente, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima. Per garantire il puntuale pagamento delle rate successive al rilascio della concessione, il richiedente dovrà prestare a favore di questo Comune, Fideiussione bancaria o polizza cauzionale.

Oltre a tali somme è dovuto l'importo di € 5,88 per spese di notifica del presente atto, da versare sul c/c n° 62687652 intestato a "Comune di Gela" Servizio di Tesoreria, Causale: "spese di notifica pratica di condono n. 204 del 31/12/1986 L. 47/85".

Per quanto riguarda invece le ulteriori procedure necessarie per il rilascio della Concessione in Sanatoria, si invita codesta ditta a far pervenire presso gli uffici comunali, contestualmente alla presentazione delle attestazioni di pagamento per le cifre sopra richieste, la seguente integrazione documentale:

- Attestazione versamento oblazione a conguaglio;
- Attestazione versamento oneri concessori;
- Attestazione versamento spese notifica;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale dell'immobile oggetto di condono ed estratto di mappa;
- Atto unilaterale d'obbligo da stipularsi ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n.10/77;
- Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art.4 L. 15/68 per gli effetti della L.724/94 art.39 comma 1 u. cpv., sostituito dall'art.2 comma 37 lett.b della L. 662/96 (dichiarazione antimafia dei proprietari);
- Parere igienico-sanitario della competente ASP 2 di Caltanissetta oppure Autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L. R. 11/2010;
- Atto notorio attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dei proprietari;
- Ricevuta di versamento di € 320,10 su ccp n. 62687652 intestato a: Comunale di Gela servizio di Tesoreria. Causale: diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia;
- Versamento di € 294,00 su modello F23 da effettuare in istituto bancario o ufficio postale previa numerazione da parte dell'ufficio;
- N. 2 marche da bollo da € 16,00;
- N. 1 marca da bollo da € 1,04 ogni quattro facciate degli elaborati grafici;

Si rammenta che qualora la proprietà dell'immobile da sanare abbia subito modifiche, codesta ditta dovrà darne immediata comunicazione, segnalando anche, eventualmente, il nominativo del nuovo proprietario.

Tutta la documentazione di cui sopra, comprese le attestazioni in originale di ogni versamento eseguito, dovrà essere inviata o presentata all'Ufficio Protocollo di questo Settore con lettera di trasmissione, allegando altresì copia della presente lettera.

SI AVVERTE CHE IL MANCATO PAGAMENTO delle somme sopra indicate, entro 30 gg dalla presente, comporterà l'obbligo per la scrivente amministrazione di procedere all'improcedibilità della domanda in sanatoria, con attivazione delle procedure di legge, che prevedono la riscossione coatta della oblazione comunque dovuta, le sanzioni di legge, la demolizione o l'acquisizione al pubblico patrimonio dell'immobile.

La presente comunicazione vale pertanto come preavviso di improcedibilità ed atti di legge consequenziali, in caso di mancato adempimento agli obblighi comunicati, ai sensi della L 241/90.

La società incaricata per l'istruttoria  
ai sensi della L.R. 17/2004  
POLITECNICA s.c.a.r.l. Coop.  
(dott. ing. Giovanni Romiti)

IL DIRIGENTE  
(dott. ing. Orazio Marino)



Arch. VINCENZO CONIGLIO

C.so Salv. Aldisio, 119 - Tel. 922012

G E L A

DITTA: [REDACTED]

OGGETTO: [REDACTED]  
Sanatoria edilizia di un fabbricato sito in via E/13 n. 18.  
F.M. 182 P.IIa 1023. -Gela-

TAVOLA: PROGETTO ARCHITETTONICO

Il Tecnico



*Coniglio Vincenzo*

RISERVATO ALL'ENTE

Riscosso Euro 0,26  
per rilascio copia atti

Riscosso Euro 0,26  
per rilascio copia atti

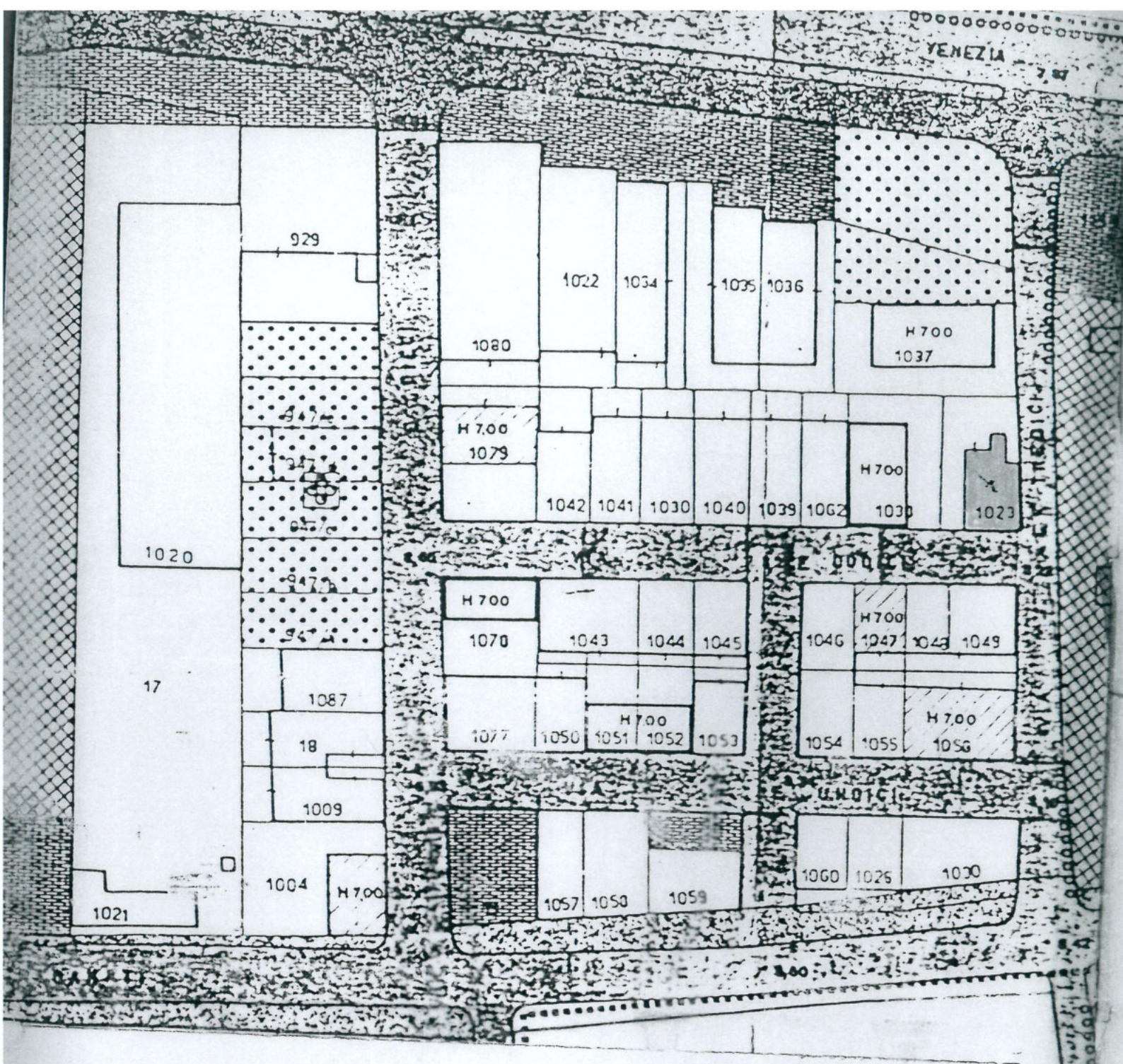
Riscosso Euro 0,26  
per rilascio copia atti

Riscosso Euro 0,26  
per rilascio copia atti

603  
31 LUG. 2018

*Co. Uff. [Signature]*

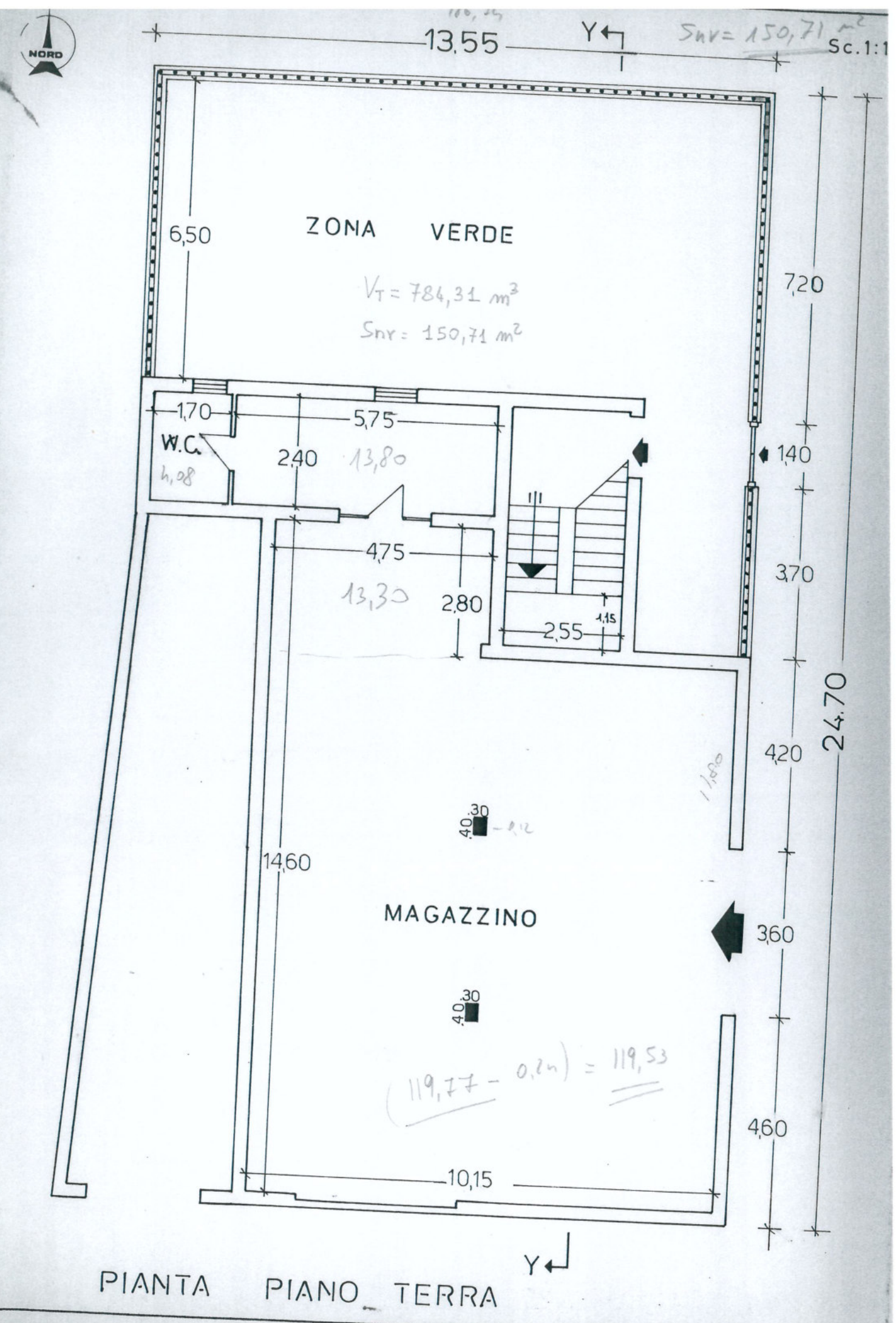




UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Sc.1:1000

STRALCIO R.R.R. PERIMETRO N.2





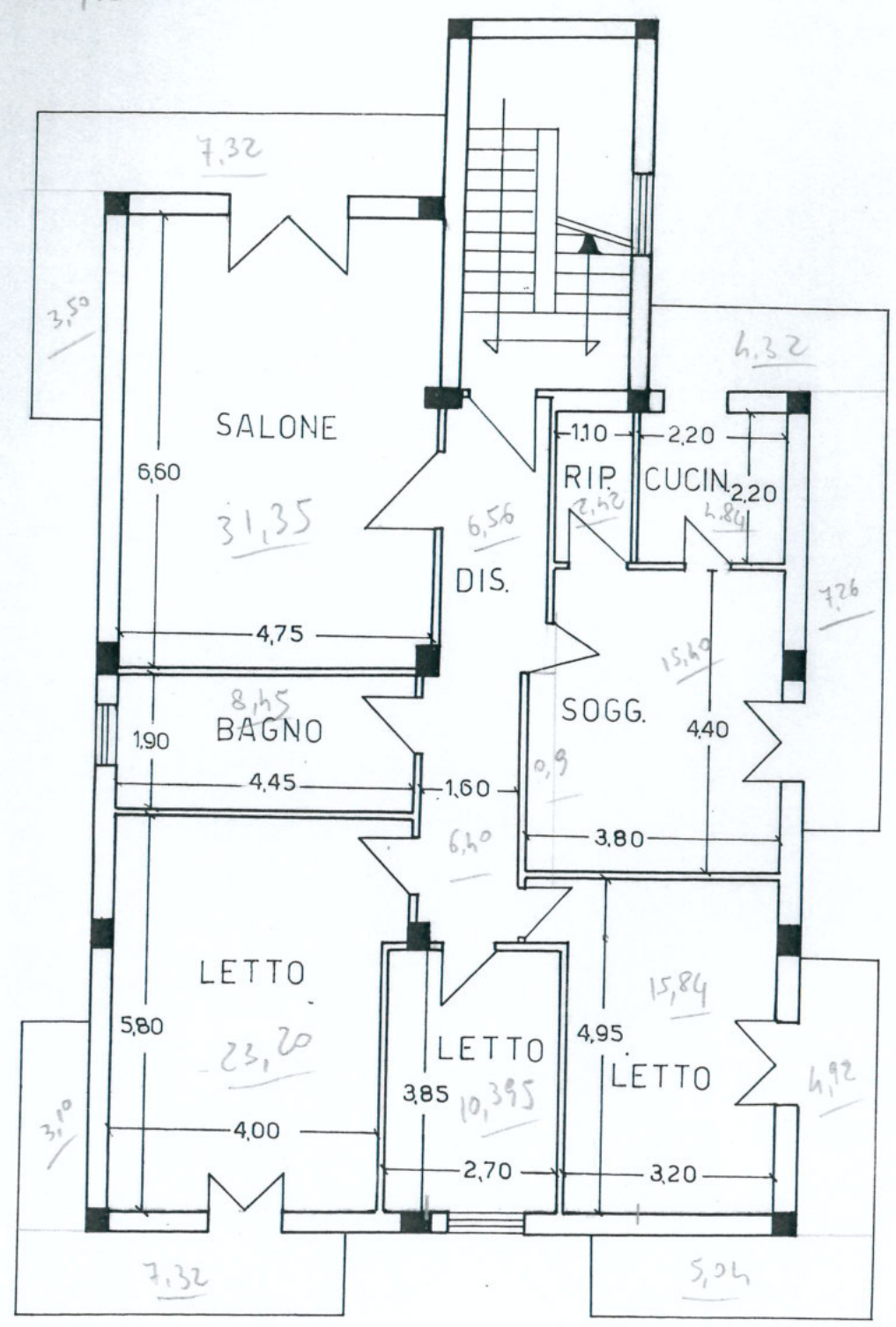
$S_{nr} = 42,78$

$S_u = 125,75$

$V_1 = (79,56 + 56,42 + 30,48) \times h$   
 $166,46 \times 3,3 = 549,32 \text{ m}^3$

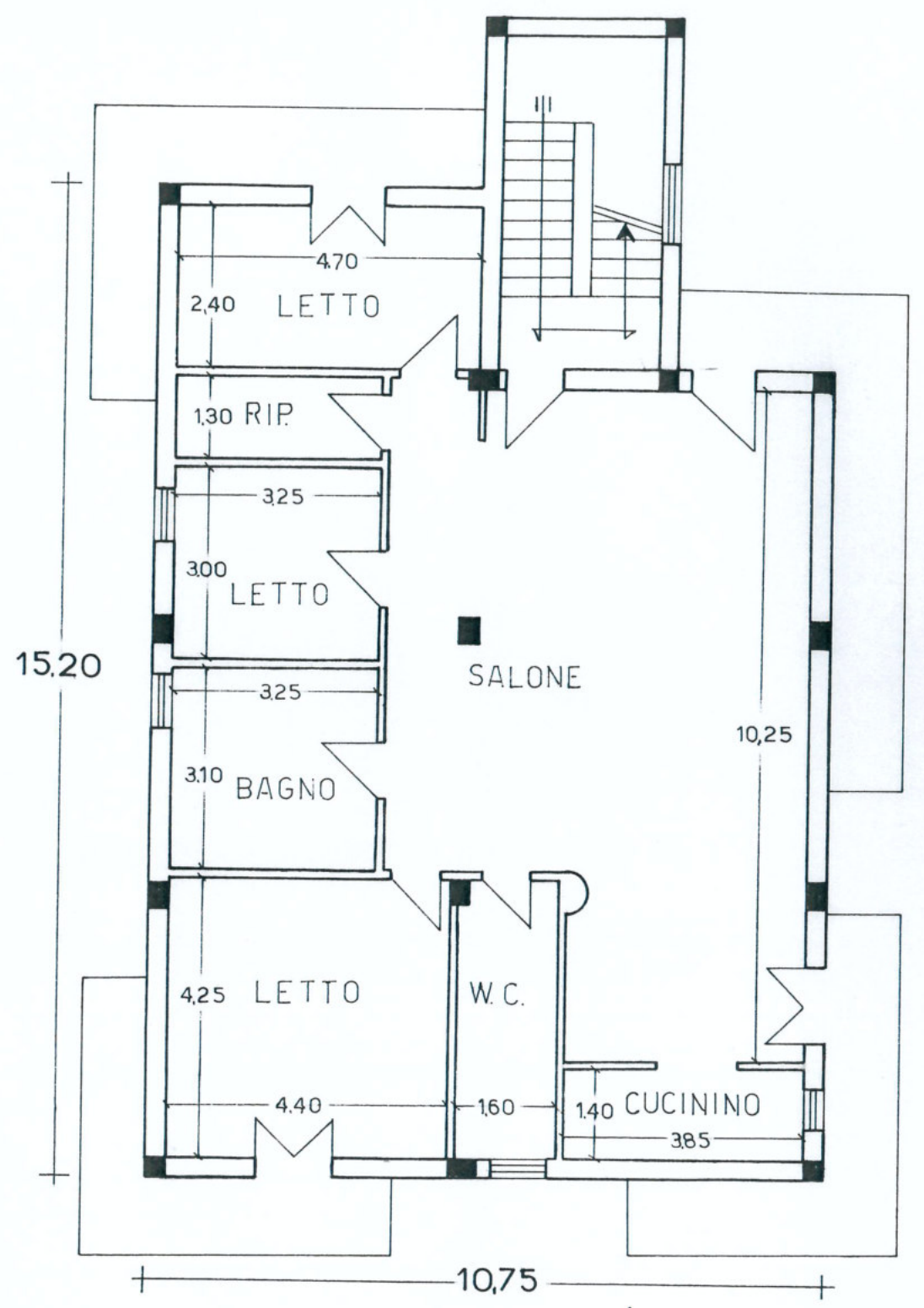


$V_2 = 549,32$



$$\begin{cases} V_1 = 549,32 \text{ m}^3 \\ S_u = 125,75 \text{ m}^2 \\ S_{nr} = 42,78 \text{ m}^2 \end{cases}$$

PIANTA PRIMO PIANO



$$\begin{cases} V_2 = 549,32 \text{ m}^3 \\ S_u = 125,75 \text{ m}^2 \\ S_{nr} = 42,78 \text{ m}^2 \end{cases}$$

PIANTA SECONDO PIANO