



N.M. CANNIZZARO
INGEGNERE



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 25/2017 R.G.Es.

PROMOSSO DA ISP CB Ipotecario Srl

P.IVA: 05936180966

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. 25/2017 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Immobili pignorati

- 1) "Fabbricato di civile abitazione, in Niscemi, via Benvenuto Cellini, 13, piano T, 1°, 2° e 3°, in catasto al foglio 33, particella 212 sub.1, categoria A/4, classe 2, vani 4,5.

Appartamento in via Benvenuto Cellini

Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato è un intero fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra con tetto piano, sito a ridosso del centro storico del Comune di Niscemi, in via Benvenuto Cellini, 13.

Pur essendo un'unica unità immobiliare, il bene di fatto è adibito al piano terra ad autorimessa, ai piani in elevazione ad uso residenziale.

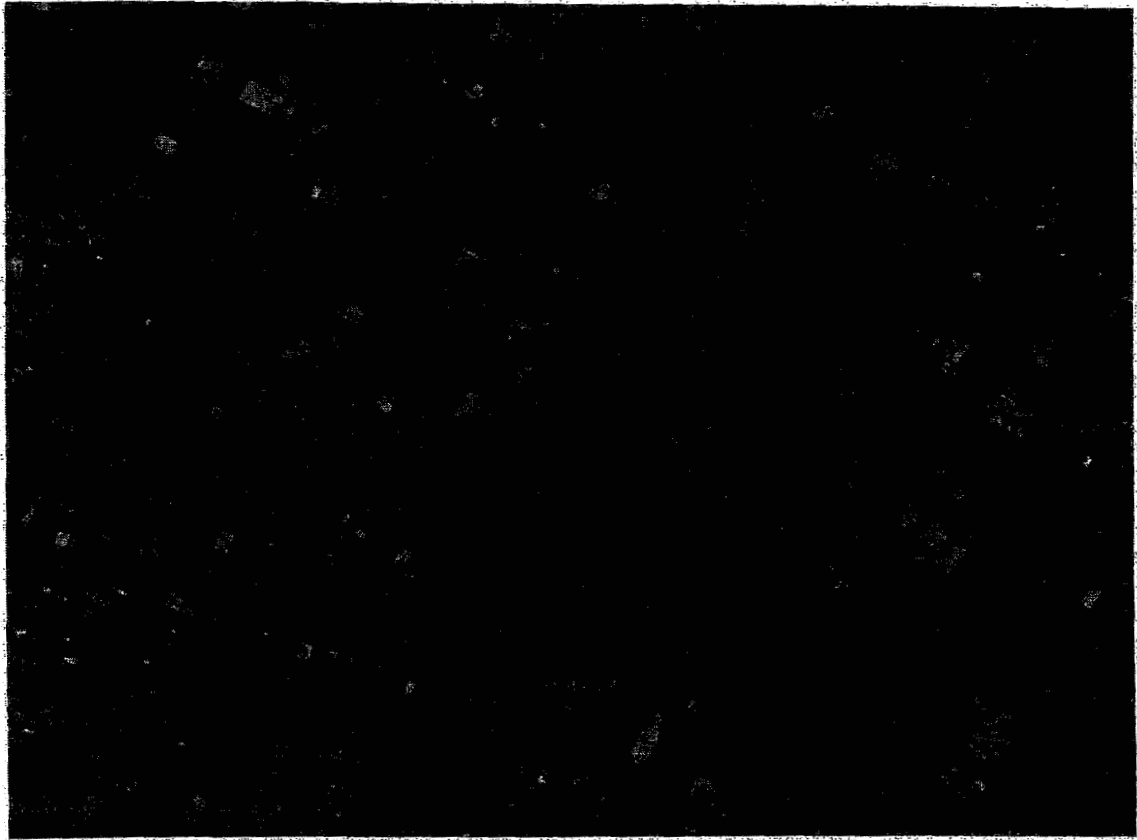
Inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente in data	11.04.2018
Inviata a mezzo raccomandata a/r al creditore procedente in data	11.04.2018
Depositata telematicamente in data	11.04.2018



N. CANNIZZARO - VIA BENVENUTO CELLINI, 13 - 94013 NISCEMI (CL) - TEL. 0932/410101 - FAX 0932/410102 - E-MAIL: n.cannizzaro@ingegneri.caltanissetta.it



Foto 1 - Aerofotografia del Comune di Niscemi



...CAMINISTRO MINISTRO MARCONI ...

L'edificio è posto all'inizio della via Cellini a breve distanza da piazza Giordano Bruno, in una zona caratterizzata da edilizia quasi esclusivamente residenziale, costituita da edifici a 2-3 elevazioni fuori terra.

Ciascun piano del bene ha pianta pressoché quadrata (v. fig. 2) e si compone di un unico vano con qualche accessorio, per una superficie commerciale lorda (compresa la scala) di 39,5 mq circa. L'immobile prende aria e luce unicamente dal prospetto su vico Cellini.

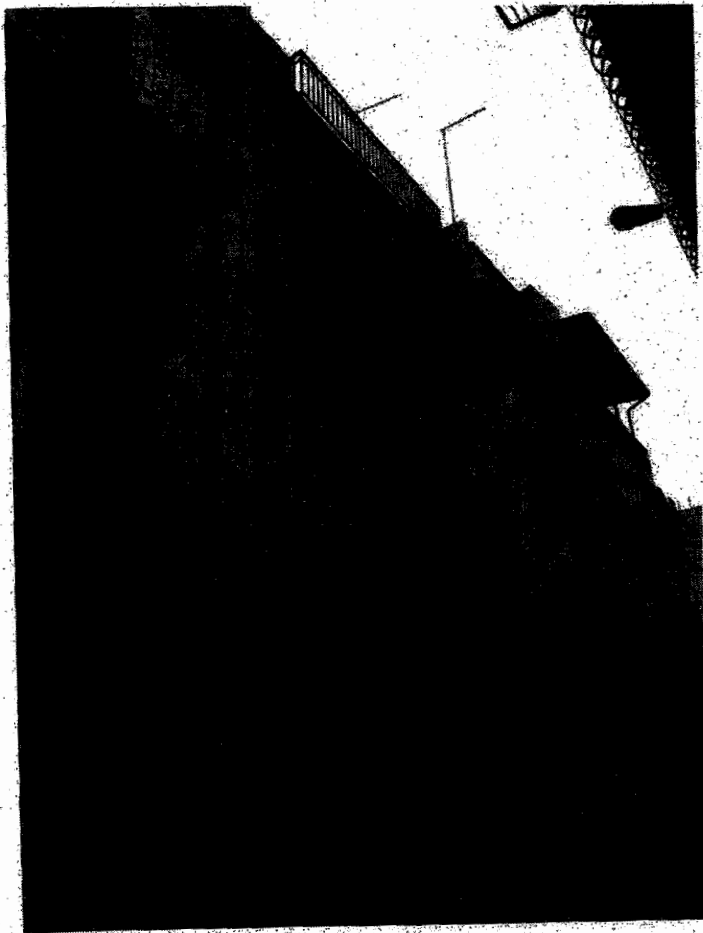


Foto 2 – Prospetto su via B. Cellini

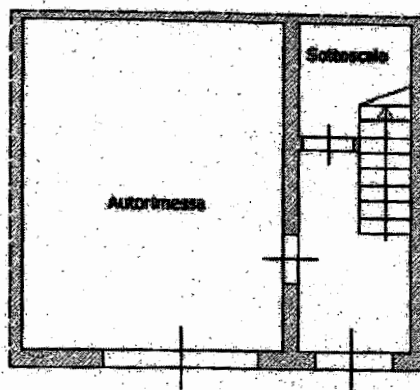
Il piano terra è accessibile a mezzo passo carraio, (civico 11 di via Cellini) ed è adibito ad autorimessa.

I piani primo e secondo, raggiungibili a mezzo scala dal civico 13, sono invece rispettivamente adibiti a zona notte e a zona giorno.

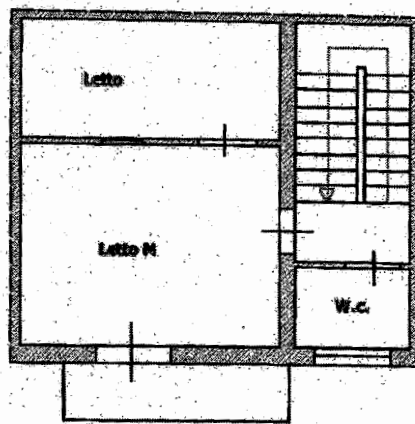
Al momento del sopralluogo il bene era abitato dal nucleo familiare degli esecutori XXXXXXXXXX

PUBBLICAZIONE INFORMATICA S.p.A. - VIA S. GIUSEPPE 10 - 00187 ROMA - TEL. 06/4781111 - FAX 06/4781112

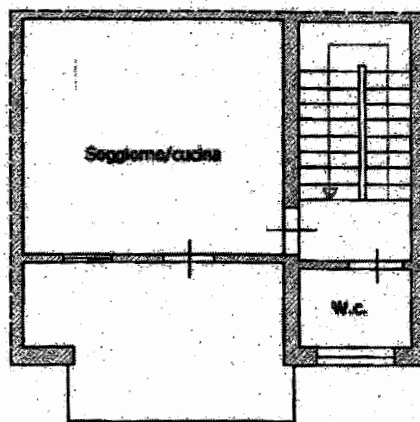
Ai fini della classificazione energetica l'immobile ricade in classe F (il bene è privo di impianto di riscaldamento - vedasi attestato di prestazione energetica allegato) e l'eventuale trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA.



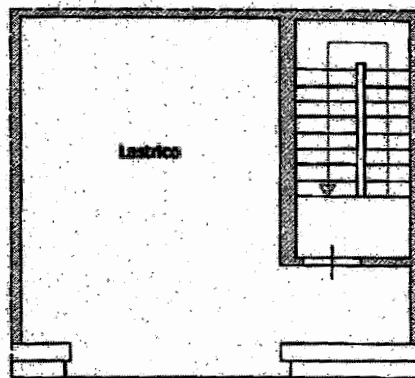
Pianta piano terra
via Benvenuto Cellini



Pianta piano primo
via Benvenuto Cellini



Pianta piano secondo
via Benvenuto Cellini



Pianta piano terzo
via Benvenuto Cellini

Fig. 2 - Pianta dei vari livelli - Disegno non in scala

COMUNE DI MANTOVANO - SERVIZIO URBANISTICO - VIA S. PIETRO 1 - 37100 MANTOVA - TEL. 0376/434111 - FAX 0376/434112

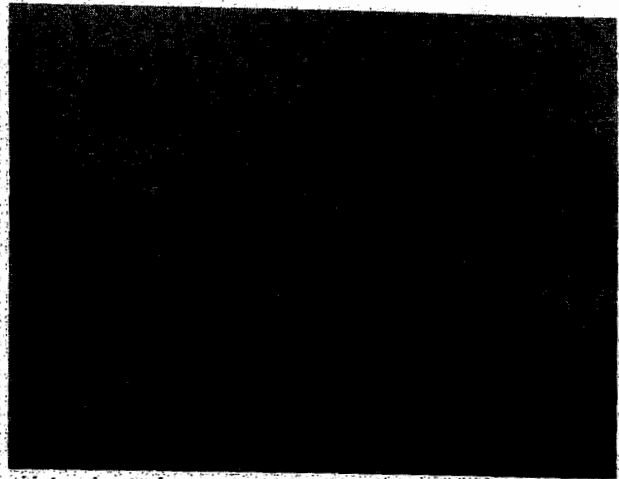
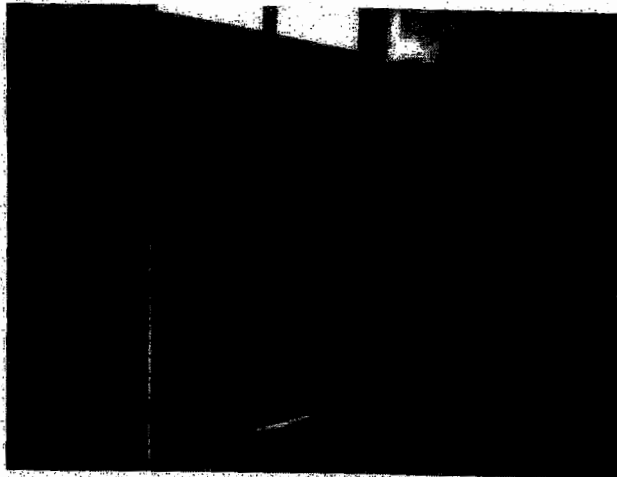


Foto 3 e 4 - Particolari interni autorimessa a piano terra

Foto 5 - Scala d'accesso ai piani in elevazione

Foto 6 - Camera da letto matrimoniale a piano primo

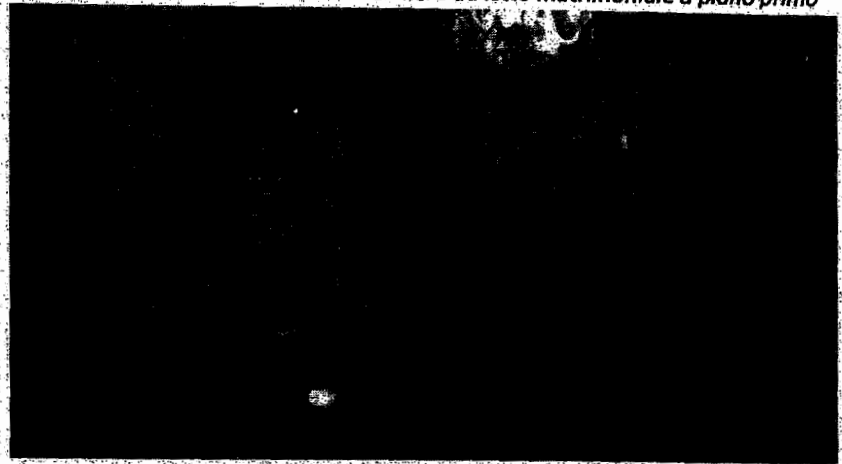
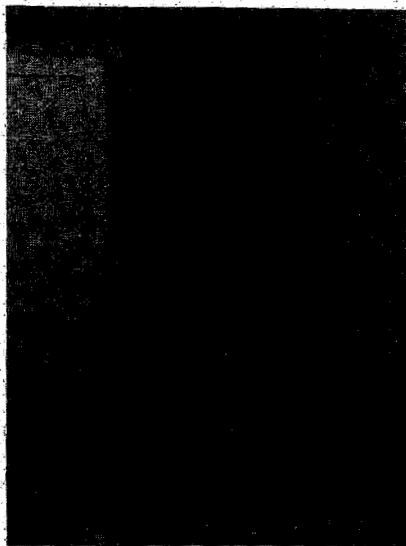


Foto 7 - Camera da letto priva di finestre esterne a piano 1

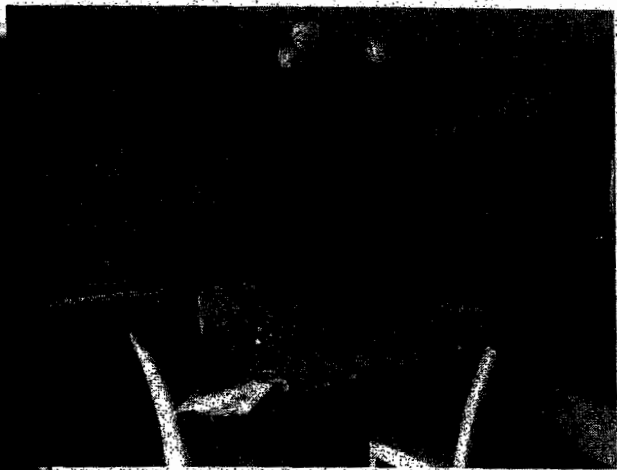


Foto 8 e 9 - Soggiorno-cucina a piano secondo



Dati catastali

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

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	212	1	NISCEMI VIA CELLINI BENVENUTO, 13 Piano T-1 - 2 - 3	A/4	2	4,5 vani	Euro:105,98

Con la seguente titolarità:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
██████████ data a NISCEMI ██████████	██████████	Proprietà	1/2
██████████ to a GEM ██████████	██████████	Proprietà	1/2

Si rileva che le planimetrie catastali (riportate in allegato) presentano piccole irregolarità rispetto alla configurazione effettiva, dovuta alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni.

La categoria catastale del piano terra dovrebbe essere variata da abitazione ad autorimessa.

Proprietà dei beni

L'immobile risulta appartenere per la quota indistinta ed indivisa pari ad 1/2 cadauno ai coniugi esecutati ██████████ per averlo acquistato in regime di comunione legale, il 27.5.2008 a mezzo atto del notaio ██████████, trascritto il 30.5.2008 ai nn. 6747/4833, da potere di ██████████ n. a Niscemi il 6.11.48) e ██████████ Niscemi il 23.12.52).

Regolarità urbanistico-edilizia

Le ricerche effettuate presso il settore edilizia del Comune di Niscemi non hanno prodotto alcun risultato. È probabile che il bene immobile sia antecedente all'istituzione dell'archivio edilizio.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

1	IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 27.5.2008 ai nn. 6748/1283, con atto del notaio [redacted] a favore di Intesa SpA contro [redacted] per un capitale di € 65.000, ipoteca di € 97.500, durata trenta anni
2	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto il 20.04.2017, ai nn. 3909/3362, a favore di ISP CB Ipotecario Srl con sede in Milano contro [redacted]

1.6 Valutazione economica dei beni immobili

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile 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 quello in oggetto, per consistenza ed ubicazione.

I valori individuati, riferiti al metro quadrato di superficie utile o commerciale, sono stati analiticamente vagliati per confrontarli 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'intero immobile vale in cifra tonda € 65.000,00.

Piani di vendita.

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

- 1- **Immoblesito in Niscemi, via Benvenuto Cellini, 11 e 13, composto di tre elevazioni fuori terra e soprastante lastrico solare piano, della superficie di 39.5 metri quadrati lordi circa a piano, in catasto fabbricati al foglio 33, particella 212 sub. 1, prezzo a base d'asta € 65.000,00.**

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

Gela aprile 2018

Il CTU
dott. Ing. N.M. Cannizzaro

