

ARCH. LUCIA PISANO
Via Legnano n. 382 - 93012 GELA (CL)
Cell. 3381209476
Par. I.V.A. 01688610854

Iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Gela

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.
CONTRO

N. 6/2011 R.G.

TRIBUNALE DI GELA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
19 GIU. 2012
Il Funzionario Cancelleria
Angelo Carrara

IL C.T.U.
Arch. Lucia Pisano

Lucia Pisano



**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA MPS GESTIONE
CREDITI BANCA S.P.A. CONTRO E
- N. 6/2011 R.G. ES.

La scrivente Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare di cui in epigrafe, all'udienza del 25 gennaio 2012, ha dichiarato di accettare l'incarico accogliendo i quesiti formulati dal G.E.

OPERAZIONI PERITALI

Con lettera raccomandata del 03 febbraio 2012 la scrivente ha comunicato alle parti che il giorno 20 febbraio 2012 alle ore 15.30 era fissato l'inizio delle operazioni peritali.

All'ora prestabilita della suddetta data le parti hanno disertato il sopralluogo.

Con lettera del 19 marzo 2012 la scrivente ha comunicato alle parti di avere fissato un ulteriore sopralluogo in data 02 aprile 2012 alle ore 9.30.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo, all'ora stabilita della suddetta data ed alla presenza dei debitori, sono stati eseguiti i necessari accertamenti ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Contemporaneamente all'avvio delle operazioni peritali la scrivente si è



recata presso gli uffici del Comune di Gela e presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta, per reperire la necessaria documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato.

RISPOSTE AI QUESITI

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di consulenza tecnica d'ufficio consistono in un appartamento ed un garage ubicati rispettivamente al piano secondo ed al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, siti nel Comune di Gela in via Bramante al civico 31 (l'appartamento) ed al civico 27 (il garage).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

- 1) **Appartamento** censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 357,90, via Donato Bramante n. 31, piano secondo, intestato a
(parte esecutata) nato a Gela il
proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
(parte esecutata) nata a Gela il
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione
dei beni con
- 2) **Garage** censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 54 mq, rendita € 267,73, via Donato Bramante n. 27, piano terra, intestato a
(parte esecutata) nato a Gela il 07/05/1959 proprietario
per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con



(parte esecutata) nata a Gela il
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione
dei beni cor

CONFINI

Il fabbricato confina a nord con la p.lla 1173, ad est la p.lla 837, a sud con
la via Bramante e ad ovest con la particella 839.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà di
(parte esecutata) nato a Gela il e (parte
esecutata) nata a Gela i. proprietari ciascuno per la quota di 1/2
in regime di comunione dei beni a seguito di vendita per atto ai rogiti del
notaio , Notaio in , Rep. n. 34602/18913
trascritto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta in data 13/05/2005 ai
nn. 7076/4988. Soggetti a favore: e .
Soggetti contro: nata Gela il 27/12/1938,
nata a Gela il 08/01/1960, nato a Gela il 22/10/1961 e
nato a Gela il 20/05/1965, i quali a loro volta ne erano
divenuti proprietari per la quota di 1/6 la Signora e per la quota di
1/9 ciascuno i Signori giusta successione ereditaria legittima
apertasi il 15/09/1987 in morte del Signor nato a Gela il
, denuncia n. 389 volume 152, che risulta trascritta il
ai nn. 7143/8479.

Infine, alla Signora la rimanente quota di 1/2 degli
immobili oggetto di esecuzione, le si apparteneva per averli costruiti
unitamente al fabbricato per civile abitazione, di cui fanno parte,



sull'appezzamento di terreno censito in catasto al foglio 142 p.la 838 acquistato dalla predetta dante causa, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 22/09/1976 ai rogiti del notaio Vincenzo Cricchio, repertorio n. 140070, atto trascritto il / ai nn. 11003/9936 da potere del Signor Tuccio Vincenzo nato a Gela i.

Nell'atto di compravendita dell'11/05/2005 rep. 34602/18913 stipulato dal Notaio Pisa Gian Vincenzo di Niscemi con il quale sono pervenuti gli immobili agli esecutati, si specifica quanto segue: l'ingresso, l'androne e la scala di accesso dal civico n. 31 della via Bramante sono comuni tra la sezione di fabbricato a secondo piano oggetto della vendita e le restanti sezioni di fabbricato rimaste ai venditori facenti parte dell'intero edificio, con esclusione della sezione di fabbricato a piano terra oggetto della vendita. A servizio delle sezioni di fabbricato, oggetto della vendita resta costituito il diritto di posare e mantenere sul torrino del vano scala dell'ultimo piano dell'edificio antenne televisive e contenitori idrici necessari per il fabbisogno della famiglia, col relativo diritto di accesso per le normali operazioni di ispezione, manutenzione, riparazione e d'uso. Le sezioni di fabbricato, oggetto della vendita hanno diritto di attingere acqua dalla cisterna per acqua ad usi domestici esistente interrata nel vano scala, col relativo diritto di accedervi per le normali operazioni di ispezione, riparazione, manutenzione ed uso e di condurre le acque dalla detta cisterna alla sezione utenti e con obbligo nei comunisti di partecipare pro quota alle spese di riparazione, manutenzione e d'uso.

Restano compresi nella vendita i diritti di comproprietà millesimali sulle



parti comuni dell'edificio di cui la sezione venduta è parte e con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto esistenti e legalmente precostituite anche per destinazione del padre di famiglia e trascritte, **con esclusione del lastrico solare al quarto piano e della zona verde pertinenziale al piano terra rimasto ai venditori che si riservano in proprio favore dai venditori.**

ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'ACCATASTAMENTO DEI BENI

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastati (All. D).

I riferimenti catastali sono coerenti con i riferimenti dell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo negli immobili, si è constatato che le planimetria catastali sono coerenti con i luoghi con la sola precisazione che la planimetria catastale del piano terra riporta una porzione di corte come pertinenza esclusiva del garage con accesso diretto dallo stesso.

In fase di sopralluogo si è constatato che non esiste alcun accesso diretto dal garage alla corte e quest'ultima, come precisato nel paragrafo "*Provenienza del bene*", non è di proprietà degli esecutati.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli (All. E) gravanti sugli immobili in argomento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2005 - Registro Particolare 1722
Registro Generale 7077



Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 34604 del
11/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA (CL)

A favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in
PADOVA C. F. 02691680280

Contro: _____ nato a Gela il _____) cod. fisc.

_____ e _____ nata a Gela il _____

c. l.

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2006 – Registro Particolare 4316
Registro Generale 13201

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI
TRIBUTI Repertorio 9642/2006 del 23/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL
D.P.R. 602/73

Immobili siti in GELA (CL)

A favore: MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI con
sede in CALTANISSETTA c. f. 00833920150

Contro:

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2009 – Registro Particolare 2348
Registro Generale 9988

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE



nota prot. 54862 del 24/04/2012" e rilasciata dalla Politecnica soc. Coop., Società incaricata per l'istruttoria ai sensi della L.R. 17/2004.

Per l'istanza sopracitata la predetta Società ha richiesto documenti con nota protocollo P07070 del 18/05/2012 ai proprietari degli immobili del fabbricato in questione, poichè la pratica di condono edilizio risulta carente della documentazione necessaria al completamento dell'iter istruttorio. Solo dopo l'acquisizione di tutta la documentazione richiesta, il Comune di Gela potrà esprimere parere favorevole o negativo al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre dalla attestazione, in atti del Comune, rilasciata in copia dal Comune di Gela alla scrivente in data 13 marzo 2012, risulta versata dalla ditta una somma pari a £ 15.491.900 per l'oblazione. Dalla stessa attestazione risulta inoltre che con nota prot. 89658 del 19/11/2004 la ditta ha rinunciato alle agevolazioni della convenzione relativamente al secondo piano attraverso il versamento del 21/10/2004 pari ad € 4.700,00. La ditta inoltre ha effettuato i versamenti a titolo di oneri concessori pari ad € 1.500.000 nel 1995, ad € 2.600,00 nel 2004 e ad € 1.500,00 nel 2007.

Vista la carenza della documentazione della pratica, alla data attuale non vi sono certezze relative ad eventuali ulteriori somme che si dovranno ancora versare a titolo di oblazione, oneri concessori e/o altro e che dovessero risultare nel corso dell'iter istruttorio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, 02 aprile 2012, l'appartamento ed il garage sono risultati nella piena disponibilità degli attuali proprietari. Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio



Territoriale di Gela con nota prot. 0011458 del 01/03/2012, avanzata dalla scrivente, non risultano contratti di locazione, di usufrutto, di comodato d'uso o altri tipi di atti stipulati fra la parte eseguita e terzi.

DIVISIBILITÀ

Viste la natura, la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati si costituiscono due lotti:

- **Lotto Primo:** quota 1/1 di un appartamento sito in Gela, censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 357,90, via Donato Bramante n. 31, piano secondo, intestato a _____ (parte eseguita) nato a Gela il _____ proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ (parte eseguita) nata a Gela il _____ proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

- **Lotto Secondo:** quota 1/1 di un garage sito in Gela censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 54 mq, rendita € 267,73, via Donato Bramante n. 27, piano terra, intestato a _____ (parte eseguita) nato a Gela il _____ proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni _____ e _____ (parte eseguita) nata a Gela _____ proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____



DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso all'appartamento, possibile attraverso un ingresso posto al piano terra della via Bramante al civico 31, comune alle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato, consta di un corpo scala non pavimentato con ringhiera provvisoria in tavole di legno e pareti trattate con intonaco civile per interni con l'ultimo strato di tonachina.

Il fabbricato è privo di ascensore.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in c.a. mista con muratura in conci di tufo arenario e solai con travetti prefabbricati e laterizi forati. La scala è in c.a. a soletta piena.

I muri di divisione interna sono in blocchi di laterizio dello spessore di cm 8.

Il prospetto sulla via Bramante ed il retro prospetto si presentano rifiniti con solo strato di rinzaffo, si specifica che il retro prospetto solo del piano terra presenta i conci di tufo a faccia vista, privi di intonaco e di tinteggiatura.

La zona in cui ricade l'immobile è ben servita dal punto di vista degli accessi stradali, e viste le brevi distanze, rapidamente si raggiunge la via Venezia.

CONSISTENZA DEI BENI – caratteristiche dimensionali e costruttive

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o



locali di altre ditte dello stesso piano, il 35% della superficie dei balconi.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di mq 191,16

di cui:

✓ abitazione al piano secondo mq 180,00 pari 1 =	mq 180,00
balconi e veranda al piano secondo	
mq (19,60+12,30) pari a 0,35 =	<u>mq 11,16</u>
Superficie commerciale relativa al piano secondo	mq 191,16

La superficie commerciale complessiva del garage è di mq 60,00:

Superficie commerciale relativa al garage	mq 60,00
--	-----------------

L'appartamento consta di un soggiorno-pranzo, una cucina, un w.c., tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi.

L'abitazione di piano secondo, presenta le seguenti finiture: tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 cm intonacati al civile e tinteggiati; pavimentazione in marmo; rivestimento del bagno e della cucina realizzati con piastrelle di ceramica; serramenti esterni con persiane in pvc; l'appartamento è privo di porte interne.

L'appartamento è privo inoltre di impianto di riscaldamento e di gas-metano.

Il garage ha pareti e soffitto non intonacati e pavimento in battuto di cemento.

Sono presenti nei muri tracce di umidità di risalita con presenza di efflorescenze.

Lo stato di conservazione interno in termini strutturali appare buono, con la sola precisazione che nella parte inferiore del muro perimetrale diOMPAGNAMENTO del fabbricato sono presenti tracce di umidità con presenza



di efflorescenze.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc).

Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare.

Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione del bene (in specie quando come nel nostro caso trattasi di un appartamento e di un garage), si addivene così al più probabile valore di mercato dello stesso.

STIMA DEI BENI

Il valore dell'appartamento costituente il "Lotto primo" può essere



quantificato sulla base di €/mq 605,00 pertanto:

Superficie commerciale mq 191,16 x €/mq 605,00 = € 115.651,80 e in cifra tonda € **115.500,00** (diconsi € centoquindicimilacinquecento/00).

Il **valore del garage costituente il "Lotto secondo"** può essere quantificato sulla base di €/mq 500,00 pertanto:

Superficie commerciale mq 60,00 x €/mq 500,00 = € **30.000,00** (diconsi € trentamila/00).

REGIME FISCALE

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Agli atti del fascicolo di causa risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Nota di trascrizione.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, relativamente agli immobili in argomento, sono conformi a quanto si è evinto dall'esame della nota di trascrizione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto riferito verbalmente dalla parte esecutata in sede di sopralluogo, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento non è stata redatta la certificazione energetica né alcuna classificazione.

Pertanto, in assenza di dati specifici si ritiene che gli immobili siano classificabili in classe "G" secondo la normativa vigente sulla classificazione energetica degli edifici.



PIANO DI VENDITA

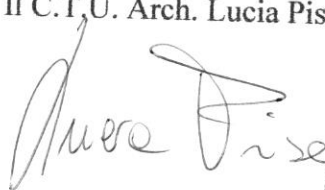
Lotto Primo: piena proprietà di appartamento per abitazione sito in Gela, via Bramante n. 31, al piano secondo (senza ascensore) di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, superficie commerciale complessiva di mq 191,16, censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 357,90. **PREZZO BASE € 115.500,00**

Lotto Secondo: piena proprietà di garage sito in Gela via Bramante n. 27, al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, superficie commerciale complessiva di mq 60,00, censito al catasto del Comune di Gela foglio 141, p.lla 838, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 54,00, rendita € 267,73. **PREZZO BASE € 30.000,00**

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 19 giugno 2012

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano



ALLEGATI

- 1-2A Verbale di inizio e proseguimento operazioni peritali;
- B Planimetrie rilievo dell'appartamento e del garage;
- C Documentazione fotografica;
- D Stralcio catastale, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e visure catastali per attualità;
- E Visure ipotecarie;
- F
 - Nota prot. 07152/2012 del 28/05/2012;
 - Richieste del 24/04/2012 e del 10/02/2012;
 - Attestazione del Comune di Gela del 2009;
 - Domanda di sanatoria mod. 47/8 -A e copia versamenti.

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data odierna, 20 febbraio 2012 alle ore 15.30 in Gelo via Bramante n° 31 hanno inizio le operazioni peritali relative alla causa civile n° 6/2011 RG del Tribunale di Gelo promossa da MPS Gestione Crediti Banca contro

in conformità alle disposizioni dettate dal P.E. ed al giuramento prestato all'udienza del 25 gennaio 2012.

È presente oltre al CTU Arch. Aurea Pizzano de Sgro

che non consente l'accesso agli immobili pignorati. Il CTU effettua il solo rilievo fotografico dei prospetti del fabbricato e si riserva di ritornare nei luoghi dove non viene concessa alle parti in causa de Sgro

formare il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.
Arch. Aurea Pizzano



VERBALE DI CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data odierna 02 aprile 2012 alle ore 9.30
in Gela via Bramante n° 31 continuano
le operazioni peritali relative alla causa
civile n° 6/2011 R.G. del Tribunale di Gela
promossa da MPS Gestione Crediti Banca
contro _____ e _____

È presente oltre al CTU Arch. Duoro Pisano
il Sr. _____ e la Sr. _____

Viene eseguito il rilievo metrico e foto
grafico degli immobili oggetto di causa.

Alle ore 10.20 si concludono le opera-
zioni peritali.

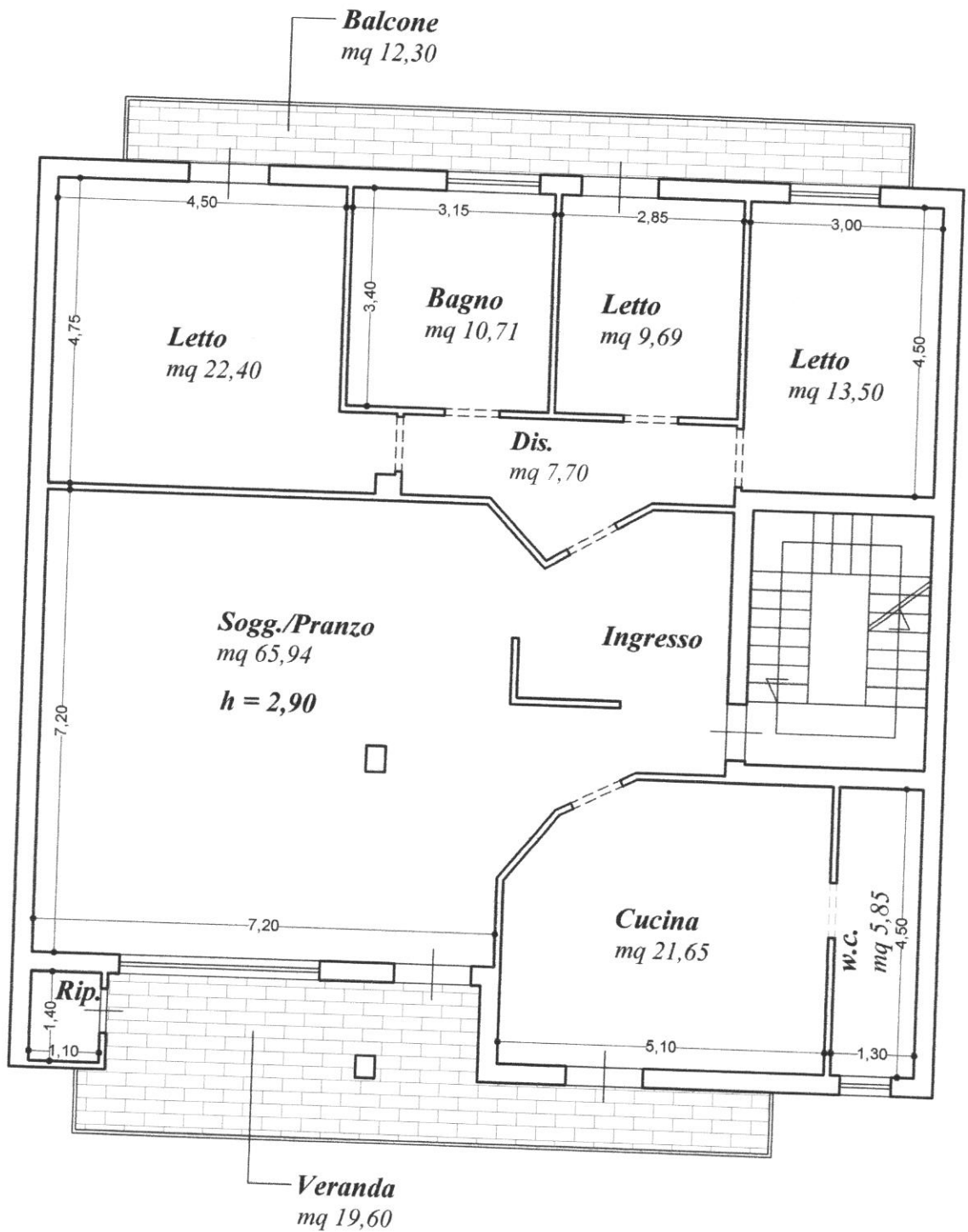
Detto confermato e sottoscritto.

Il CTU Arch. Duoro Pisano

ALLEGATO B

- ✓ Planimetria dello stato attuale dell'appartamento
- ✓ Planimetria dello stato attuale del garage

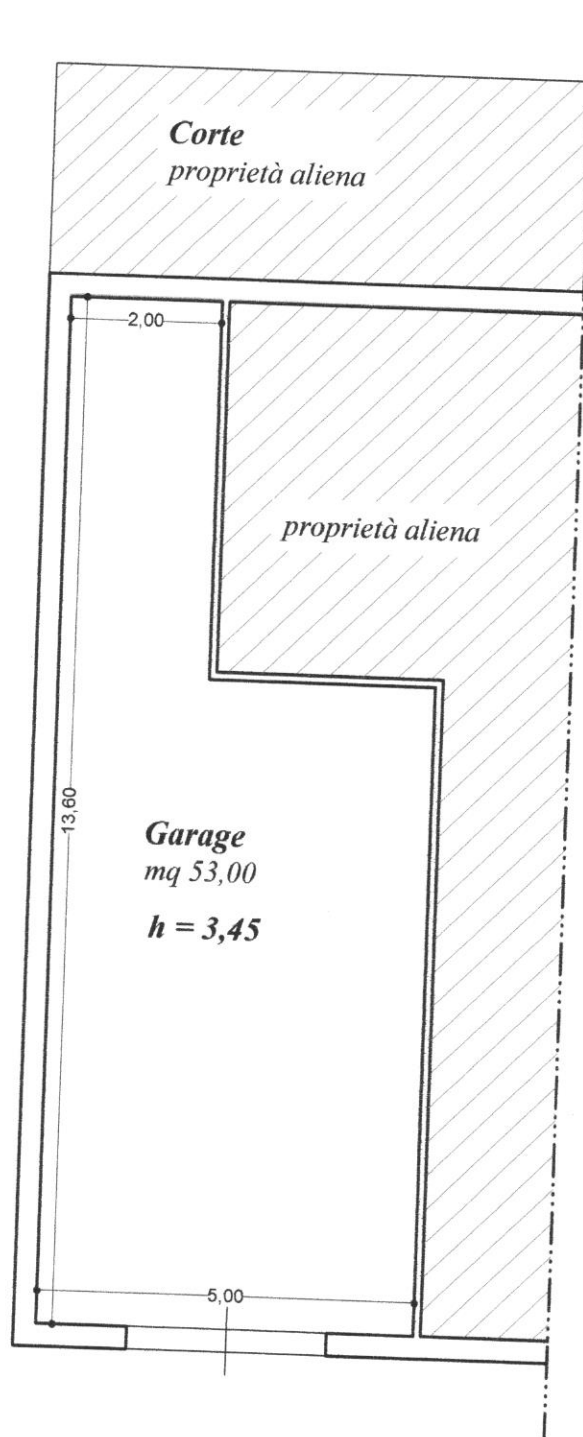
STATO ATTUALE



Via Bramante

PIANTA PIANO SECONDO
scala 1:100





PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



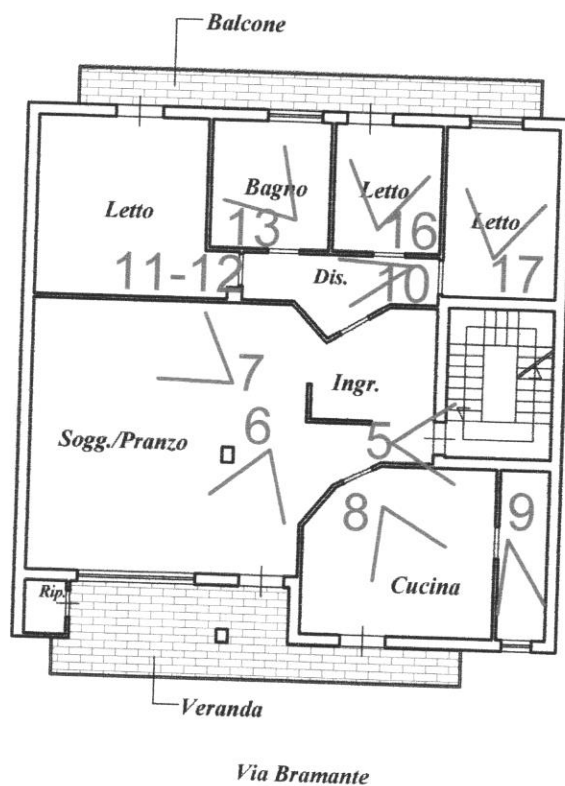
ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

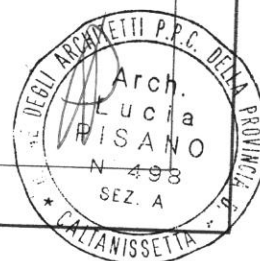
Appartamento sito in via Bramante n. 31 - Comune di Gela
distinto al N.C.T. Foglio di mappa 141 p.la 838 sub 4

PIANTA PIANO SECONDO
con indicazione dei punti di vista fotografici
Scala 1:200



1

2-3





1. Prospetto principale del fabbricato su via Bramante. L'appartamento oggetto di c.t.u. è sito al piano secondo. Il garage oggetto di c.t.u. è sito al piano terra.



2. Veduta del prospetto del piano terra su via Bramante. La prima porta da sinistra verso destra costituisce l'ingresso al garage pignorato, l'ultima l'ingresso al vano scala dell'edificio.



3. Veduta del prospetto su via Bramante dell'appartamento pignorato.



4. Vista scale



5. Portoncino d'ingresso all'appartamento





7. Soggiorno-pranzo





9. W.C.



10. Disimpegno



11. Stanza da letto



12. Climatizzatore nella stanza da letto



13. Bagno



14. Bagno



15. Bagno



16. Stanza da letto



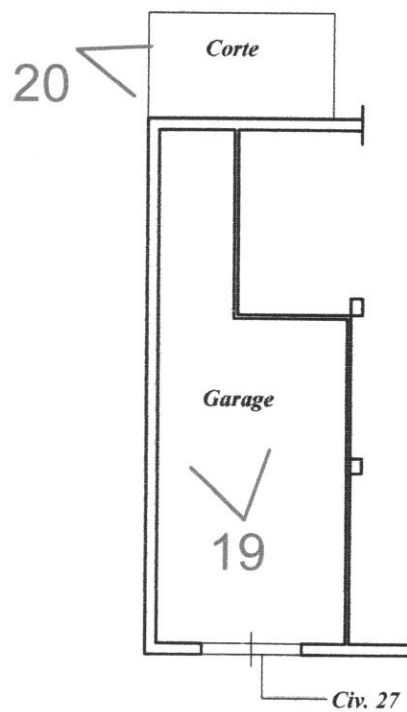
17. Stanza da letto



18. Veduta della pavimentazione nella stanza da letto

Garage sito in via Bramante n. 27 - Comune di Gela
distinto al N.C.T. Foglio di mappa 141 p.la 838 sub 8

PIANTA PIANO TERRA
con indicazione dei punti di vista fotografici
Scala 1:200



Via Bramante





19. Garage



20. Corte