

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ORIGINALE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 76/2013 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Premesso che :

- il sottoscritto CTU dott. ing. Francesco Butera, libero professionista esercente in Gela, con studio in Via Gen. Cascino n. 50, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 553,
- ha prestato giuramento di rito nell'udienza del 29/04/2014;
- ha inviato avviso, con racc. A/R del 16/05/2014, per l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 26/05/2014 h. 09,30 presso lo studio del sottoscritto CTU in Via Gen. Cascino n° 50 a Gela per poi recarci presso gli immobili oggetti di perizia. Dopo avere atteso circa un'ora si è constatato che nessuno delle parti si è presentato.
- in seguito è stato mandato un secondo avviso, all'esecutato con racc. A/R del 16/07/2014 per l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 31/07/2014 h. 09,30, presso lo studio del sottoscritto CTU per poi recarci presso gli immobili oggetti di perizia. Dopo avere atteso circa un'ora si è constatato che nessuno delle parti si è presentato all'appuntamento.
- in data 17/07/2014 il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Gela la documentazione relativa ai fabbricati oggetto della presente;
- Nel frattempo sono tornate indietro le suddette due raccomandate, di



convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, per compiuta giacenza;

• in data 07/08/2014 ha ottenuto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gela,

la documentazione relativa ai fabbricati oggetto della presente;

• Il CTU con fax del 14/08/2014 al Tribunale di Gela ha inoltrato istanza di autorizzazione a richiedere assistenza della forza pubblica e di personale specializzato.

• Il 27/09/2014 il CTU riceve risposta con pec da parte del Giudice che autorizza solamente l'apertura forzata tramite l'intervento del fabbro;

• Il CTU giorno 27/11/2014 riceve pec da parte del Giudice che comunica la sospensione del processo di esecuzione sino al 27/10/2016;

• con pec del 19/03/2016 riceveva dal Tribunale di Gela la richiesta di ripresa delle operazioni peritali;

In riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 76/2013 promosso da [redacted] contro [redacted] risponde come in appresso.

* * * * *

Immobili pignorati

A) Immobili di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il

[redacted]

1) unità immobiliare con sovrastante area libera posta al primo piano del fabbricato sito a Gela (CL) in via Tripoli n°80, composta da due vani e bagno con accesso a sinistra salendo le scale, confinante con la via Tripoli, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] loro aventi causa.



Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Gela (CL) al foglio 189, particella 636 subalterno 5 ,piano1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, R.C € 94,51;

2) unità immobiliare con sovrastante area libera posta al primo piano del fabbricato sito a Gela (CL) in via Tripoli n°80, composta da due vani,bagno e ripostiglio con accesso a destra salendole scale, confinante con la via Bengasi, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Gela (CL) al foglio 189,particella 636 subalterno 4, piano1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, R.C € 94,51;

3) unità immobiliare al piano terra del fabbricato sito a Gela (CL) in via Tripoli con accesso autonomo dal civico 82, composta da due vani e ripostiglio, confinante con la via Tripoli, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Gela (CL) al foglio 189, particella 636 subalterno 3, piano T, categoria A/4, classe 1, vani 1,5, R.C € 48,57.

***** Valutazione degli immobili *****

1.0 – IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GELA VIA TRIPOLI N. 84

(EX 80) FG 189 P.LLE 636 SUB 5.

1.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima (foto 1 e 2) si trova a Gela in Via Tripoli n° 84, zona ad est di via Circonvallazione Porta Vittoria e a nord del Corso



Vittorio Emanuele.

Essa fa parte di un edificio di tipo economico composto da due piani fuori terra dotato di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

L'accesso al fabbricato avviene da un portoncino in alluminio e vetro (foto 1), posto nel lato destro che porta al piano primo e al terrazzo di copertura.

L'unità immobiliare è composta da due vani (uno al buio e l'altro bene illuminato) e da w.c. Confina con la Via Tripoli a sud, con altri edifici ad est e a ovest, mentre con altra unità immobiliare e scala in comune dello stesso edificio nel lato nord.

L'unità immobiliare in questione a una superficie lorda di mq. 53 e mq 3 di balcone.

Il prospetto è allo stato grezzo con a vista mattoni di tufo privo di intonaco e di colore, con finestre in legno.

L'unità immobiliare è dotata d'impianto idrico ed elettrico.

La costruzione ha struttura portante in muratura, mentre i solai sono in latero-cemento e tramezzatura in mattoni di laterizio forato; la struttura principale non presenta segni di degrado o di dissesto,

L'u. i. è riportata in catasto fabbricati al foglio 189, particella 636, sub. 5.

La classe energetica è: G.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

1.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'u.i. in questione risulta insufficiente, occorrerebbe intervenire per effettuare la manutenzione; il prospetto esterno necessita di opere di completamento.



1.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lle	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
189	636	5	1	2,5 vani	A/4	2	€ 94,51

1.4 - Proprietà del bene

Risulta in catasto di proprietà dell'esecutato, bene personale, per la quota intera, in virtù dell'atto di compravendita del 13/07/2005 a rogito del notaio [REDACTED] trascritto il 18/07/2005 Repertorio n. 14688

1.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue:
l'edificio, comprendente l'unità immobiliare in questione, è dotato di N.O. per esecuzione lavori edili Pratica n.389 del 04/05/1963 a nome di [REDACTED]
Il prospetto attuale corrisponde a quello del progetto suddetto mentre la divisione interna catastale è difforme rispetto alla divisione approvata, ma trattasi di difformità di opere interne regolarizzabile.

1.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 24/08/2016, effettuata dal sottoscritto, allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni salienti:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2005

Registro Particolare 7843 - Registro Generale 11250

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14688/7171
del 13/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

-Immobili siti in GELA (CL)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2005

Registro Particolare 7844 - Registro Generale 11251



Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14688/7171

del 13/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

-Immobili siti in GELA (CL)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2005

Registro Particolare 2890 - Registro Generale 11252

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14689/7172

del 13/07/2005

IPOTECA VOLANTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

-Immobili siti in GELA (CL)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012

Registro Particolare 1073 - Registro Generale 12229

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 66

del 06/07/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Immobili siti in GELA (CL)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2013

Registro Particolare 6360 Registro Generale 7658

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 680/2013 del 12/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Immobili siti in GELA (CL)

1.7 – Valutazione economica dell’immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero

6



mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di

Gela per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.

Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alle caratteristiche dell'immobile considerato e successivamente adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 550,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'u.i., ed eventualmente anche il 50% di quella della veranda o balconi ed il 15% di quella della corte esclusiva, si ha:

$$S = mq \ 53+3*0,50=54,5$$

IMMOBILI URBANI							
Proprietà Biundo Salvatore – Quota pari a 1/1							
Gela Via Tripoli n° 84							
Immo bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata (1/1)
N.1a	189	636	5	55	€.550,00	€.30.250,00	€.30.250,00
Valore edificio stimato arrotondato						€.30.000,00	€.30.000,00



2.0 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GELA VIA TRIPOLI N. 84

(EX 80) FG 189 P.LLE 636 SUB 4.

2.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima (foto 3 e 4) si trova a Gela in Via Tripoli n° 84, zona ad est di via Circonvallazione Porta Vittoria e a nord del Corso Vittorio Emanuele, ma con esposizione in Via Bengasi.

Essa fa parte di un edificio di tipo economico composto da due piani fuori terra dotato di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

L'accesso al fabbricato avviene da un portoncino in alluminio e vetro di Via Tripoli (foto 1), posto nel lato destro del prospetto che porta al piano primo e al terrazzo di copertura.

L'u. i. è composta da due vani, a w.c. e rip. Confina con la Via Bengasi a nord, con altri edifici ad est e a ovest, mentre con altra unità immobiliare e scala in comune dello stesso edificio nel lato sud.

L'u.i. in questione a una superficie lorda di mq. 53 e mq 5 di balcone.

Il prospetto è allo stato grezzo con a vista mattoni di tufo privo di intonaco e di colore, con finestre ed infissi in alluminio con chiusura con persiane.

L'unità immobiliare è dotata d'impianto idrico ed elettrico.

La costruzione ha struttura portante in muratura, mentre i solai sono in latero-cemento e tramezzatura in mattoni di laterizio forato; la struttura principale non presenta segni di degrado o di dissesto,

L'u. i. è riportata in catasto fabbricati al foglio 189, particella 636, sub. 5.

La classe energetica è: G.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.



2.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'u.i. in questione risulta accettabile, il prospetto esterno necessita di opere di completamento.

2.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lle	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
189	636	4	1	2,5 vani	A/4	2	€ 94,51

2.4 - Proprietà del bene

Risulta in catasto di proprietà dell'esecutato, bene personale, per la quota intera, in virtù dell'atto di compravendita del 13/07/2005 a rogito del notaio [REDACTED] trascritto il 18/07/2005 Repertorio n. 14688, da potere del sig. [REDACTED]

2.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'edificio, comprendente l'unità immobiliare in questione, è dotato di N.O. per esecuzione lavori edili Pratica n.389 del 04/05/1963 a nome di [REDACTED].

Il prospetto attuale corrisponde a quello del progetto suddetto mentre la divisione interna catastale è leggermente difforme rispetto alla divisione approvata, ma trattasi di difformità di opere interne regolarizzabile.

2.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

Consultare il paragrafo 1.6.

2.7 - Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di

Gela per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.



Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

Consultare il paragrafo 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 700,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'u.i., ed eventualmente anche il 50% di quella della veranda o balconi ed il 15% di quella della corte esclusiva, si ha:

$$S = mq \ 53,5+5*0,50=56$$

IMMOBILI URBANI							
Proprietà Biundo Salvatore – Quota pari a 1/1							
Gela Via Tripoli n° 84							
Immo bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata (1/1)
N.2a	189	636	4	56	€.700,00	€.39.200,00	€.39.200,00
Valore edificio stimato arrotondato						€.40.000,00	€.40.000,00

3.0 – IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GELA VIA TRIPOLI N. 86

(EX 82) FG 189 P.LLE 636 SUB 3.

3.1 Descrizione e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima (foto 1 e 2) si trova a Gela in Via Tripoli n° 86, zona ad est di via Circonvallazione Porta Vittoria e a nord del Corso Vittorio Emanuele.

Essa fa parte di un edificio di tipo economico composto da due piani fuori



terra dotato di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

L'u. i. è composta da due vani (uno maggiore ed uno minore) di notevole altezza e da rip. sottoscala.

Confina con la Via Tripoli a sud, con altro edificio ad ovest, con altra unità immobiliare dello stesso edificio a nord e con la scala in comune dello stesso edificio nel lato est.

L'u.i. in questione a una superficie lorda di mq. 54.

Il prospetto al piano terra è nella parte bassa intonacato mentre nella parte alta allo stato grezzo con pietra a vista privo di intonaco e di colore, con finestra in legno e porta di ingresso con saracinesca metallica.

La costruzione ha struttura portante in muratura, mentre i solai sono in latero-cemento e tramezzatura in mattoni di laterizio forato; la struttura principale non presenta segni di degrado o di dissesto,

L'u. i. è riportata in catasto fabbricati al foglio 189, particella 636, sub. 3.

La classe energetica è: G.

Si rileva che il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A.

3.2-Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'u.i. in questione risulta insufficiente, occorrerebbe intervenire per effettuare la manutenzione; il prospetto esterno necessita di opere di completamento.

3.3 - Dati catastali.

Foglio	P.lle	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
189	636	3	T	1,5 vani	A/4	1	€ 48,57

3.4 - Proprietà del bene



Risulta in catasto di proprietà dell'esecutato, bene personale, per la quota intera, in virtù dell'atto di compravendita del 13/07/2005 a rogito del notaio [REDACTED] trascritto il 18/07/2005 Repertorio n. 14688, da potere dei coniugi sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED]

3.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gela, si è appurato quanto segue: l'edificio, comprendente l'unità immobiliare in questione, è dotato di N.O. per esecuzione lavori edili Pratica n.389 del 04/05/1963 a nome di Izzia Stefano.

Il prospetto attuale corrisponde a quello del progetto suddetto a meno della porta di accesso che risulta allargata, mentre la divisione interna catastale è difforme rispetto alla divisione approvata, ma trattasi di difformità di opere interne regolarizzabile.

3.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

Consultare il paragrafo 1.6.

3.7 - Valutazione economica dell'immobile .

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Gela per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare.

Consultare il paragrafo 1.7.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'appartamento descritto, così determinato ammonta a 550,00 €/mq (considerata la notevole altezza).

Considerando la superficie commerciale dell'u.i., ed eventualmente anche il 50% di quella della veranda o balconi ed il 15% di quella della corte esclusiva, si ha:

$$S = mq \ 53+3*0,50=54,5$$



IMMOBILI URBANI

Proprietà Biundo Salvatore – Quota pari a 1/1

Gela Via Tripoli n° 86

Immo bile	Foglio	Part.	Sub.	S(mq.)	V.Medio a mq.	Valore Stimato	Quota Stimata (1/1)
N.3a	189	636	3	55	€.550,00	€.30.250,00	€.30.250,00
Valore edificio stimato arrotondato						€.30.000,00	€.30.000,00

Piano di vendita

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

Lotto n. 1:

*quota intera di appartamento ad uso abitazione economica sito in Gela (CL)
al piano primo, in Via Tripoli n°84, per una superficie commerciale
complessiva di mq 55 circa, comprensiva di balcone di circa mq 3, distinto in
catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 189, particella 636,
sub 5, (ctg. A/4, cl. 2, consistenza 2,5, R.C. €94,51).....*

prezzo a base d'asta€.30.000,00;

Lotto n. 2:

*quota intera di appartamento ad uso abitazione economica sito in Gela (CL)
al piano primo, in Via Tripoli n°84, per una superficie commerciale
complessiva di mq 56 circa, comprensiva di balcone di circa mq 5, distinto in
catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 189, particella 636,
sub 4, (ctg. A/4, cl. 2, consistenza 2,5, R.C. €94,51).....*

prezzo a base d'asta€.40.000,00;

Lotto n. 3:

quota intera di appartamento ad uso abitazione economica sito in Gela (CL)



al piano terra, in Via Tripoli n°86, per una superficie commerciale complessiva di mq 55 circa, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio di mappa 189, particella 636, sub 3, (ctg. A/4, cl. 1, consistenza 1,5, R.C. €48,57 prezzo a base d'asta€30.000,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione.

Gela, 22 agosto 2016

Il CTU

(Dott. ing. F. Butera)

