

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 61/2018 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, 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. 61/2018 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

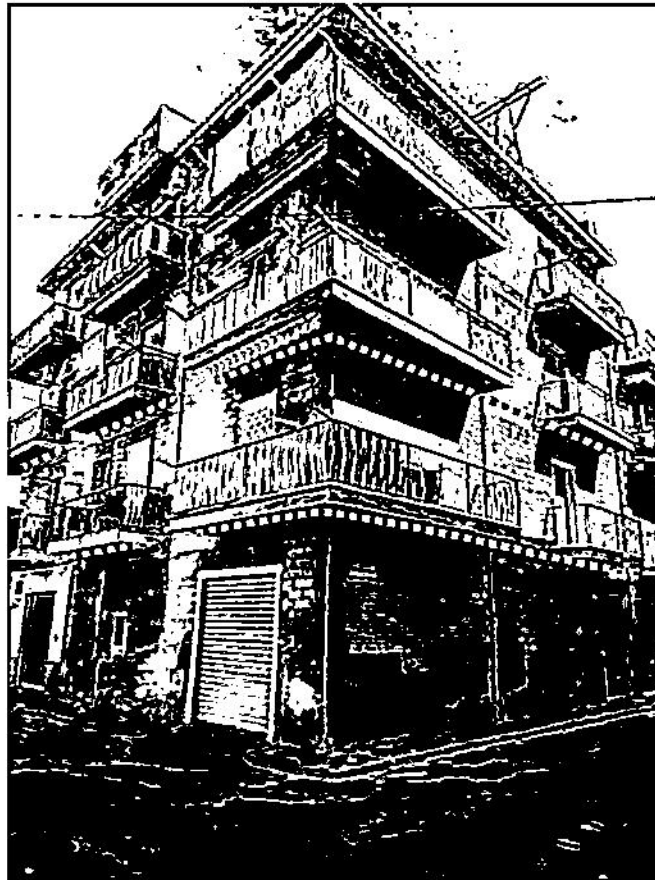


Foto 1- Ripresa dall'incrocio tra la via Palermo e la via Po (tratteggiato in rosso l'immobile pignorato)

Il bene, raggiungibile unicamente a mezzo scala (allo stato grezzo – v. foto), è internamente rifinito con pavimenti in clinker, pareti in pittura lavabile, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica.

Il bene è privo di impianto di riscaldamento ed ha classe di prestazione energetica F. L'eventuale trasferimento immobiliare non comporta il pagamento dell'IVA.

2.0 Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in ditta

ciascuno per diritto di proprietà relativo alla quota di $\frac{1}{2}$, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
187	13	3	GELA VIA PALERMO, 2/H Piano 1	A/3	4	6,5 vani	€453,19



La planimetria catastale risulta conforme alla reale configurazione del bene immobile.

3.0 Conformità urbanistico-edilizia

L'intero edificio risulta essere stato realizzato abusivamente per assenza di titolo abilitativo.

Per il bene in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio ex legge 47/85, protocollata il 31.12.1986 an n. 94321 (pratica edilizia 5989,2), la cui istruttoria è attualmente incompleta come da lettera che si allega.

Si ritiene l'immobile regolarizzabile con l'integrazione dei documenti richiesti; la stima che segue tiene conto dei costi da sostenere.

4.0 Proprietà del bene

Il bene immobile pignorato appartiene agli esecutati nella misura di ½ cadauno per averlo realizzato su terreni di proprietà pervenutigli per averli acquistati in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti:

..... a Caltanissetta il
..... relativamente alla originaria particella 1286 del foglio
di mappa 187 (C.T).

..... trascritto a Caltanissetta
..... relativamente alla originaria particella.13 del foglio di
mappa 187 (C.T);

5.0 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

si riportano le formalità di iscrizione e trascrizione, alcune delle quali

..... cancellare con decreto di trasferimento.



6.0 Valutazione economica dell'immobile

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 quelli in oggetto, per consistenza ed ubicazione.

I valori al metro quadrato di superficie utile o commerciale individuati, sono stati poi analiticamente vagliati per adeguarli ai beni immobili oggetto di stima, ovvero operando detrazioni o aumenti per tenere conto delle plusvalenze e delle minusvalenze dei beni rispetto alle condizioni di c.d. ordinarità.

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

Il valore di stima ritenuto congruo per l'appartamento vale in cifra tonda € 105.000,00.

Piano di vendita

Per quanto detto si predispone il seguente piano di vendita:

- 1- *Appartamento a primo piano sito in Gela tra le vie Palermo (ingresso dal civico n.25), Monza e Po, composto da cinque vani e accessori (superficie utile 147 mq circa), oltre a balconi su tre prospetti per mq 32 circa, distinto in C.F. del Comune di Gela a lfoglio di mappa 187, particella 13/3.*



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

Gela giugno 2019

Il CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro

