



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. 113/2013 R.G.Es.

PROMOSSO DA CREDITO SICILIANO S.P.A.

CONTRO



Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, con studio in via G. Navarra Bresmes, 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. **113/2013** RGEs Tribunale di Gela indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Immobile pignorato

- 1) 1/1 (Intero) Magazzino sito in Gela, al piano terra, della superficie catastale mq.68, con ingresso da Via Risorgimento, 232 e Via Mazzini,185, censito al N.C.E.U. al foglio 183, part.795 sub 1;
- 2) 1/1 (Intero) Appartamento al piano 2° del fabbricato sito in Gela, via Mazzini, 181, censita al N.C.E.U. al foglio 183 part. 795 sub.6;
- 3) 1/1 (Intero) Lastrico solare sito in Gela, al piano 3° del fabbricato in via Mazzini, 181, censito al N.C.E.U. al foglio 183 part. 795 sub.7.

Gela (CI) – Via G. Navarra Bresmes (ang. Vico Don Marco, 20)
Tel/fax 0933.464199 – ing.cannizzaro@gmail.com

Inviata PEC al creditore
precedente giorno (v.
ricevuta allegata)
26.09.2015
Consegnata (v. ricevuta
allegata) relazione alla
parte eseguita il
28.09.2015
Depositata in Cancelleria
il _____



1.1 Descrizione e ubicazione

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono tutti parte di un unico corpo di fabbrica sito a ridosso del centro storico murato di Gela, tra le vie Mazzini (da cui si ha accesso in corrispondenza dei civici 215 e 217), Euclide e Risorgimento.

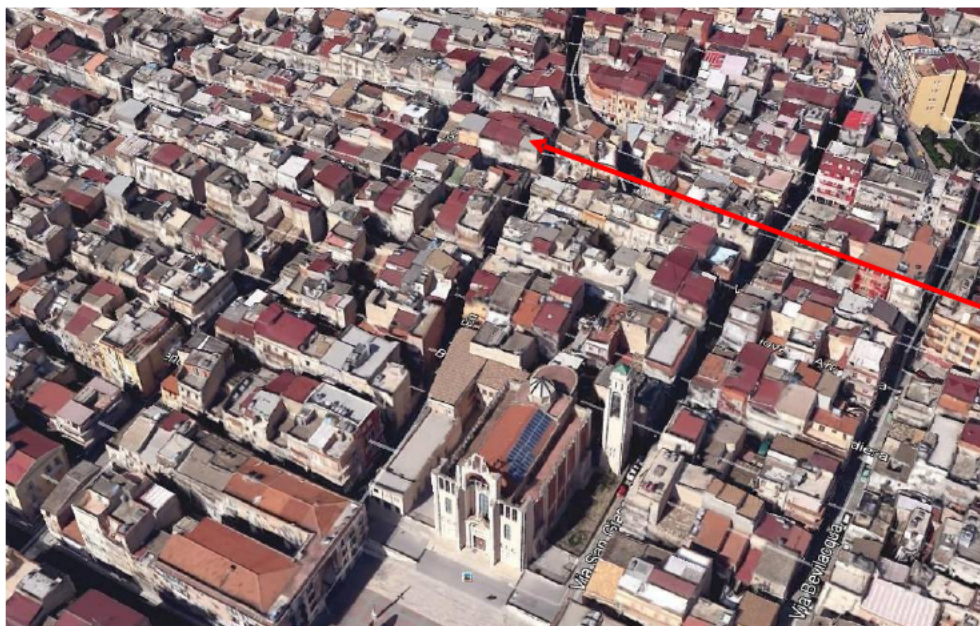
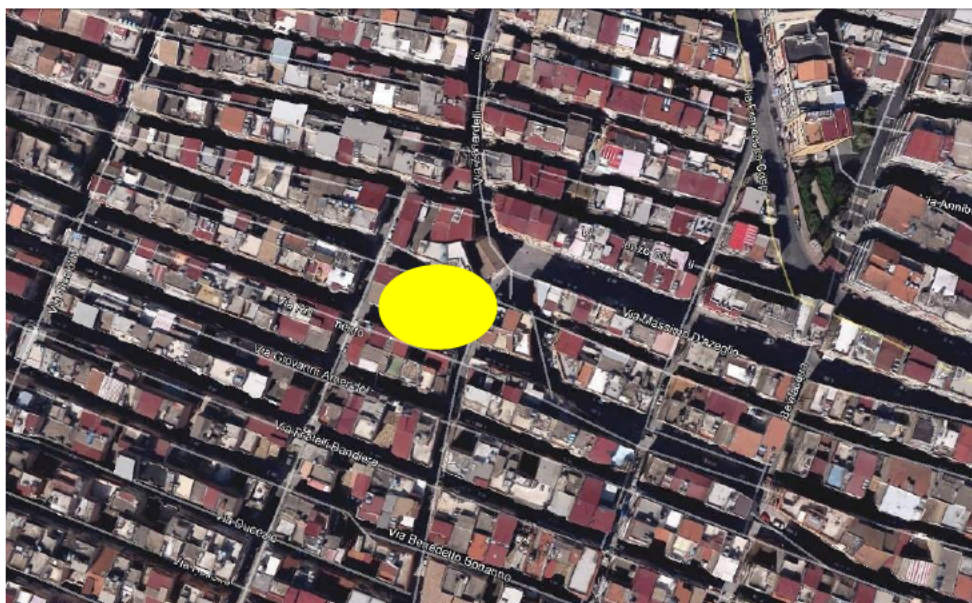


Foto 1 e 2 - Aerofotografie con ubicazione dell'immobile rispetto alla centrale piazza San Giacomo



L'edificio, avente struttura portante verticale in muratura ordinaria ed orizzontamenti laterocementizi, versa in precarie condizioni di manutenzione (in particolare in corrispondenza del calcestruzzo coprifermo degli sporti dei balconi) e manca dello strato finale di intonaco.

I piani in elevazione sono accessibili unicamente a mezzo scala (civ. 215) anche questa in pessime condizioni ed in parte allo stato grezzo.



Foto 3 e 4 - Prospetti sulle vie Mazzini e Risorgimento

Piano terra. L'immobile a piano terra consiste in un appartamento composto di tre vani oltre accessori di superficie commerciale pari ad 81 metri quadrati circa. Esso ha accesso diretto dalla via Mazzini (civ. 217) attraverso un balcone (v. foto 8), oltre che dal vano scala comune.

Il bene, privo di impianto di riscaldamento, presenta gravi segni di degrado nell'intradosso del solaio del bagnetto, consistenti nello sfondella-

mento dovuto alle infiltrazioni di umidità discendente (vedasi foto).

Altre manifestazioni di degrado di minore entità sono presenti sulle pareti verticali degli altri vani.



Foto 4, 5 e 6 - Particolari degli interni dell'appartamento a primo piano: vano soggiorno-cucina, camera da letto matrimoniale e singola (priva di finestra diretta verso l'esterno)

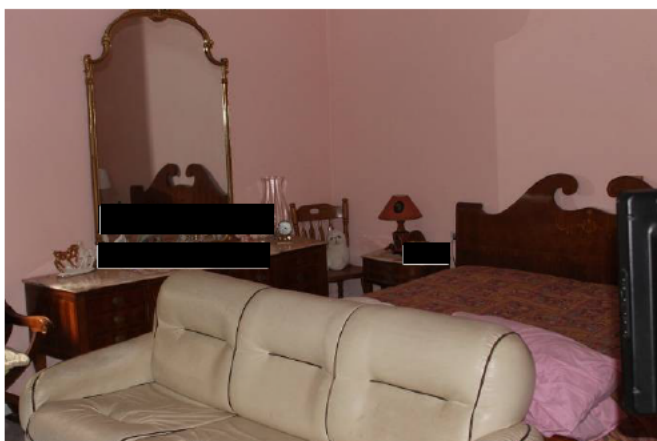
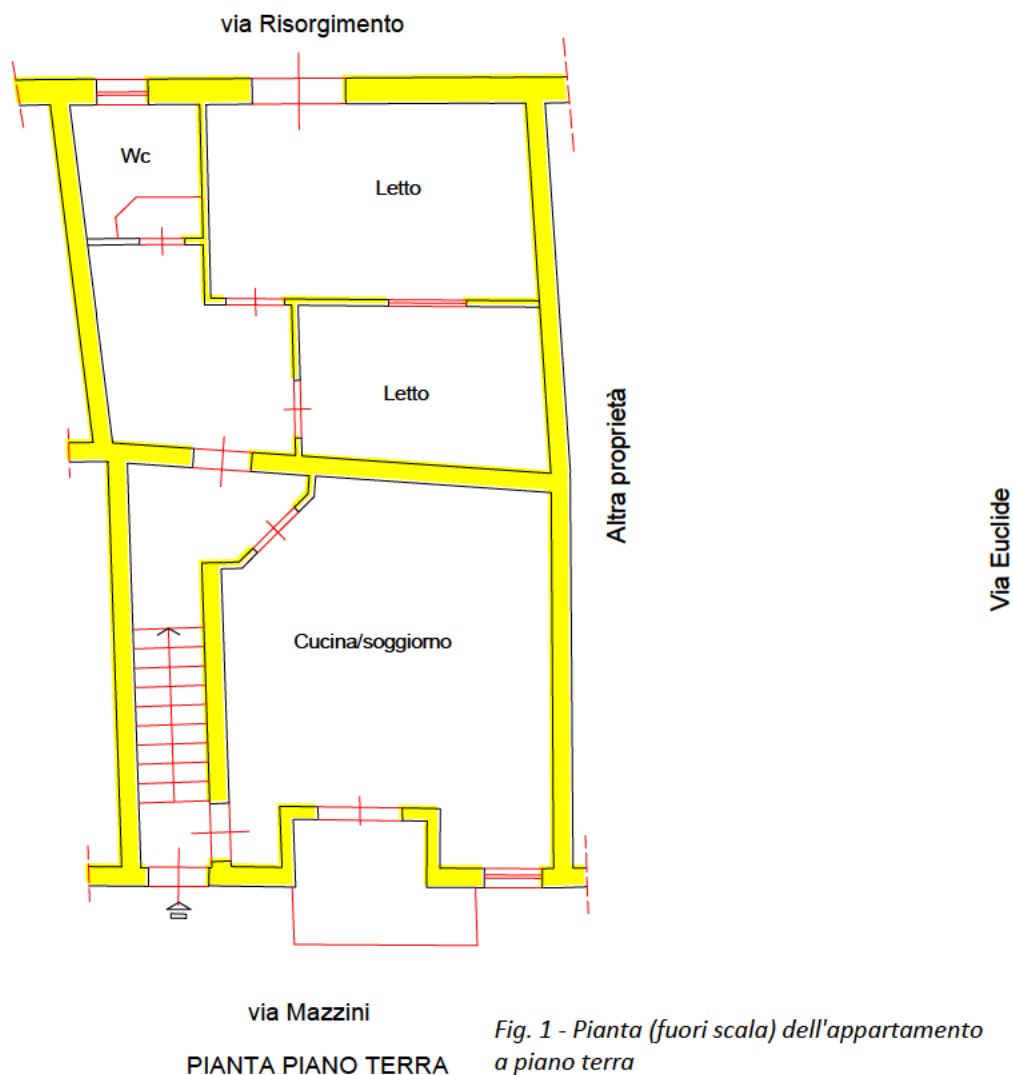


Foto 7 e 8 - Particolare dell'intradosso del solaio del bagnetto controsoffittato con perline di legno ed ingresso dell'appartamento a piano terra

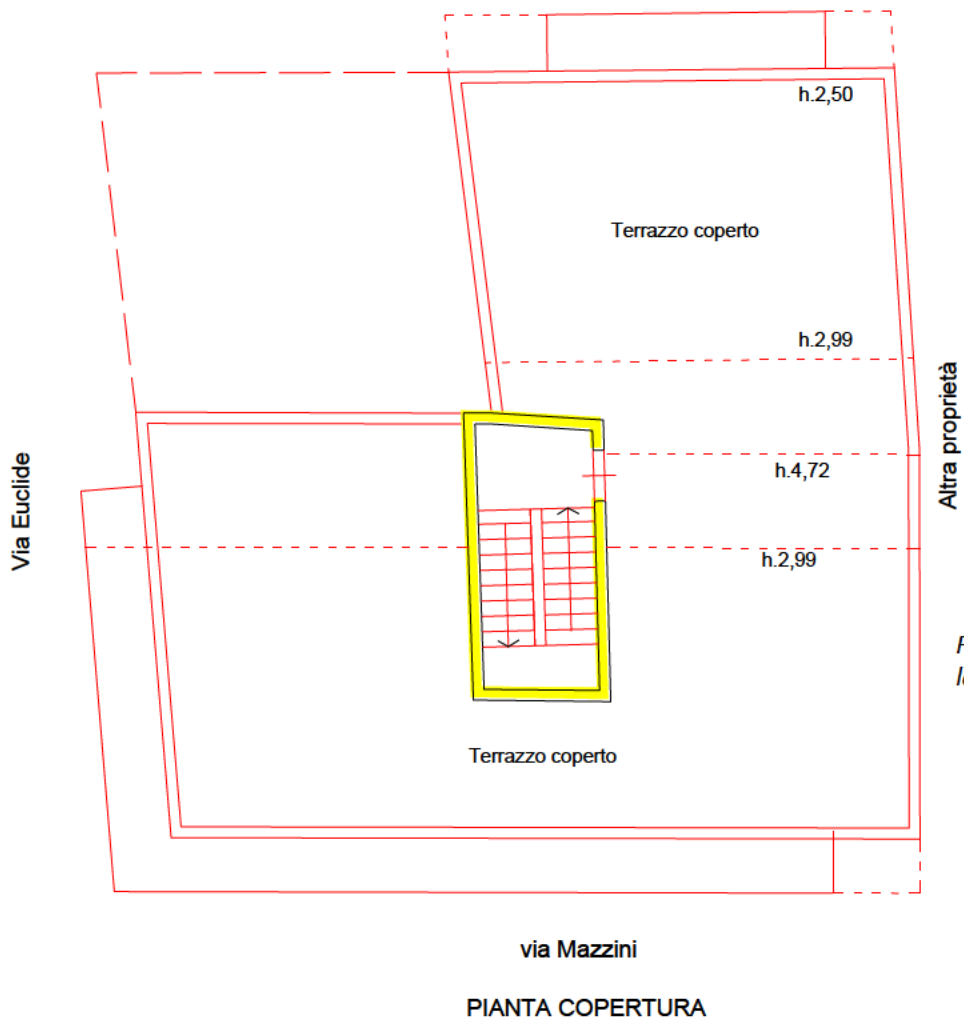
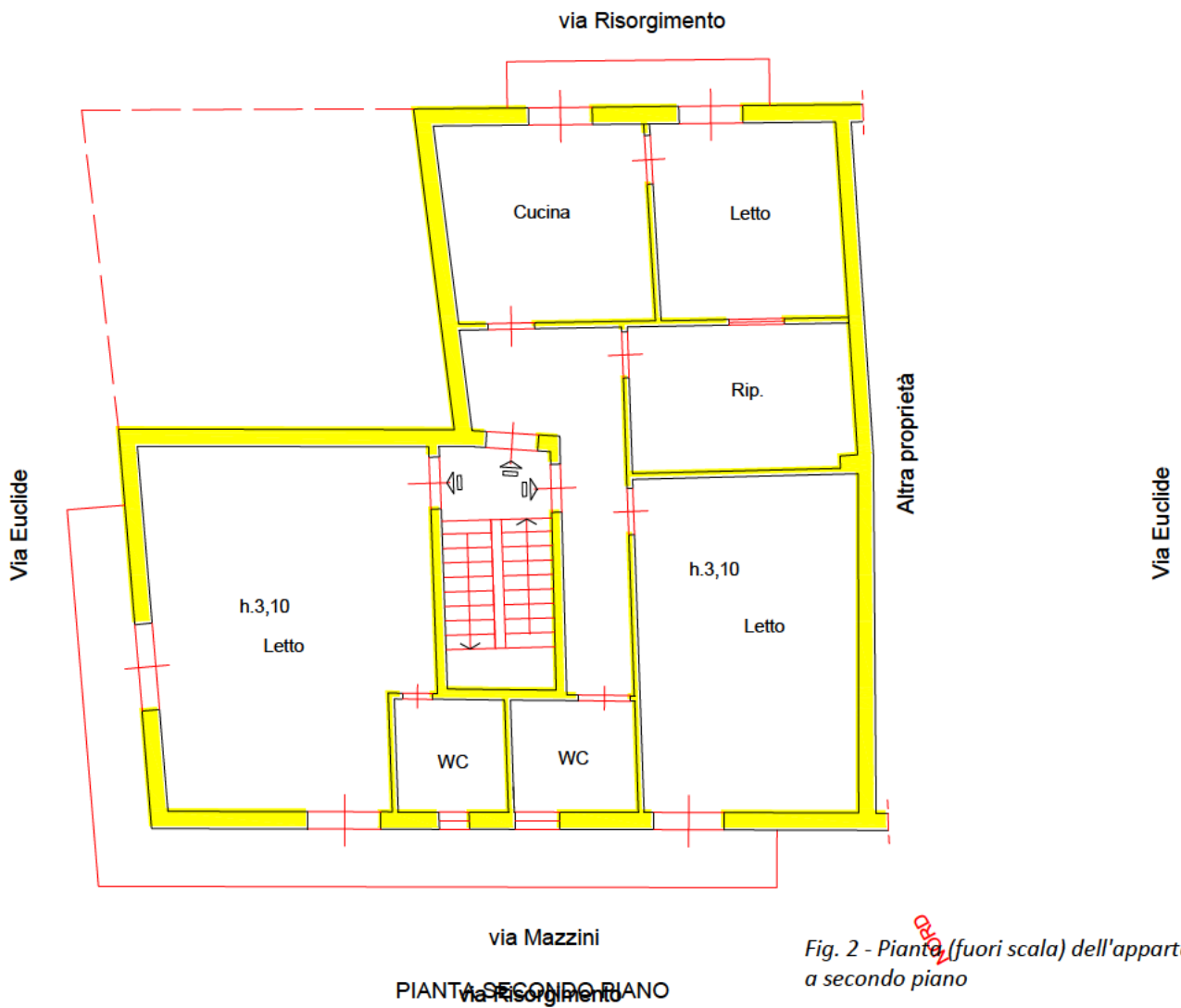
L'appartamento ha pavimenti in clincher, porte interne in legno tamburato, porte esterne in alluminio anodizzato e pareti finite con idropittura.

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutata sig.ra

.....



Secondo piano (v. fig. 2). Il bene è attualmente diviso in due unità immobiliari entrambe adibite ad appartamento. Quello posto a sinistra salendo la scala, si compone di un unico ampio vano oltre accessorio per una superficie commerciale pari a 38,3 metri quadrati circa, oltre al balcone (comune con l'altra porzione di appartamento) che si affaccia su via Euclide e su via Mazzini. Al momento del sopralluogo il bene appena descritto era in disuso.



L'appartamento con ingresso diritto ed a destra salendo le scale (fig. 2 e piante allegate), si compone invece di quattro vani (di cui uno quasi buio) oltre accessori.

Esso ha affaccio sia su via Mazzini sia su via Risorgimento e misura 78,6 metri quadrati circa di superficie commerciale, oltre al balcone (su via Risorgimento).

Al momento del sopralluogo il bene era concesso in comodato a terzi senza alcuna scrittura.

Entrambi gli appartamenti a secondo piano sono privi di impianto di riscaldamento, hanno pavimenti in clinker, porte interne in legno, infissi esterni in legno con serranda plastica e pareti verticali finite con idropittura.

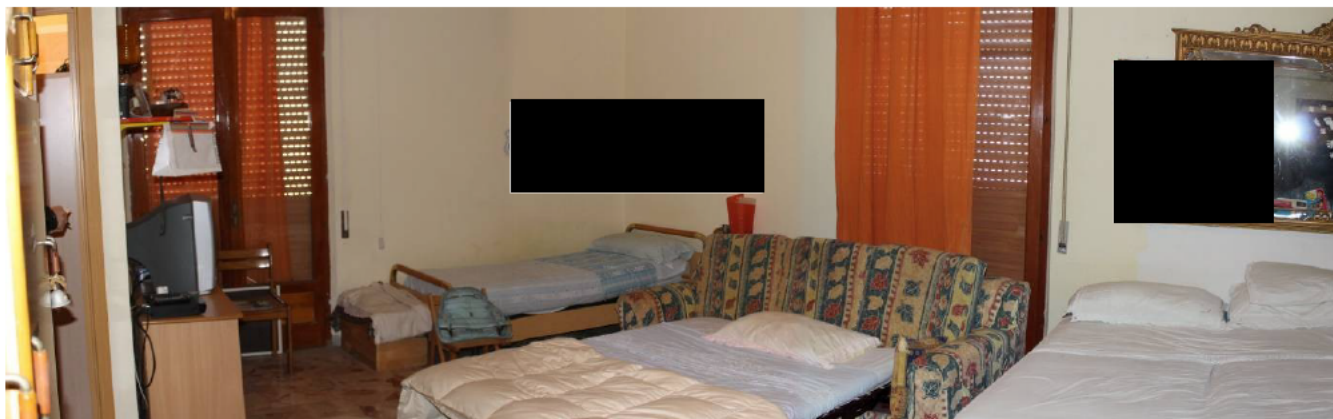
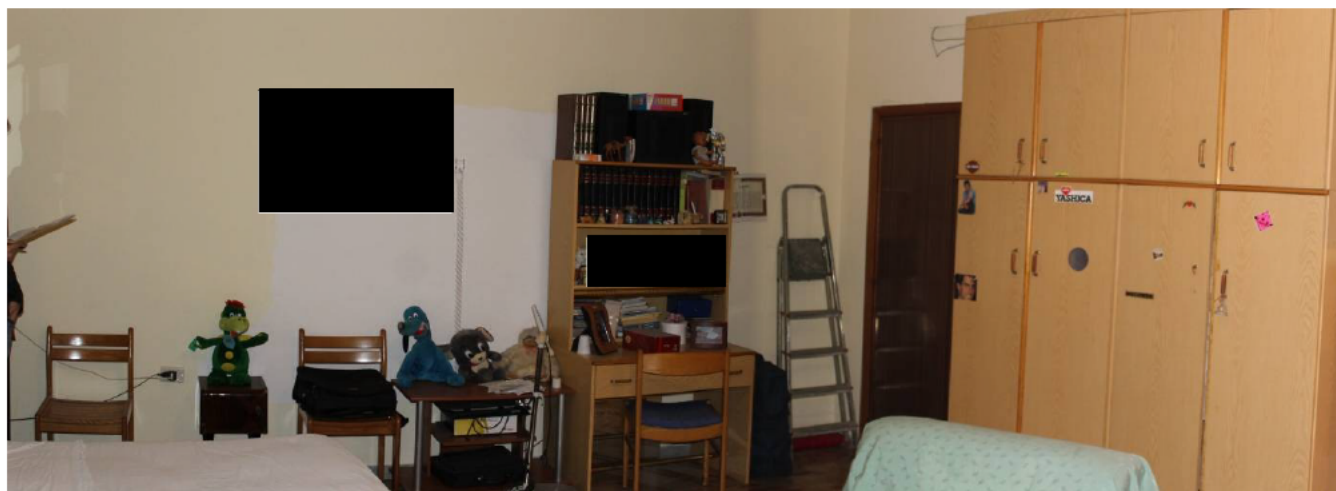
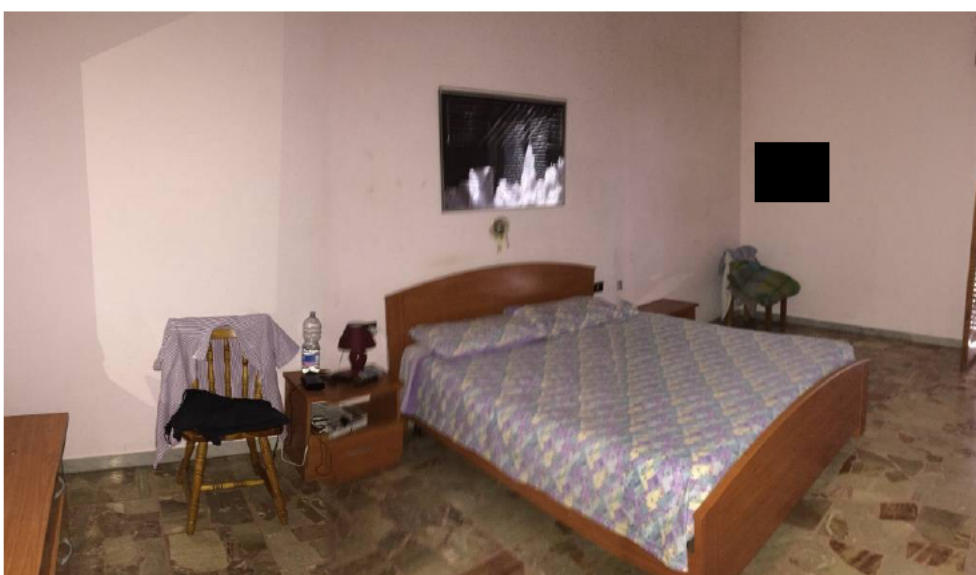


Foto 9 e 10 - Particolare degli interni dell'appartamento a secondo piano (a sinistra salendo le scale)





*Foto 11 e 12 - Particolare degli interni dell'appartamento a secondo piano
(a destra e diritto salendo le scale)*



Lastrico solare a terzo piano (v. fig. 2). L'immobile è attualmente allo stato grezzo e coperto con un tetto a falde inclinate con altezze sfalsate (al colmo ha un sopralzo per consentire l'apertura di finestre), avente struttura portante in tubi quadri di acciaio zincato.



Foto 13 - Particolare lastrico solare a terzo piano
 Foto 14, 15 e 16 - Scale d'accesso ai piani in elevazione



1.2 Dati catastali

Gli immobili in oggetto risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in ditta Luisa nata a Caltanissetta il per la quota di 4/6, nata a Gela il c.f. e nato a Gela il , c.f. entrambi per la quota di 1/6 cadauno, nel seguente modo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/6	GELA (CL) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 181 Piano 2	183	795	6	cat. A/4	4	4,5 vani	Euro:231,94
F	Proprieta' per 1/6	GELA (CL) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 181 Piano 3	183	795	7	cat. F/5			
F	Proprieta' per 1/6	GELA (CL) VIA RISORGIMENTO, 232 Piano T	183	795	1	cat. C/2	4	68 mq	Euro:337,14

Rispetto alla configurazione catastale (vedasi planimetrie allegate) il bene presenta alcune irregolarità consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e modifica della destinazione d'uso (da magazzino C/2 ad abitazione A/4);
- diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento a primo piano e frazionamento in due unità immobiliari;
- mancata rappresentazione della copertura al terzo piano attico;
- errata indicazione delle quote di spettanza degli intestatari che sono proprietari per 1/3 cadauno (v. par. 1.3).

1.3 Proprietà dei beni

I beni immobili in oggetto risultano essere di proprietà per la quota indistinta ed indivisa pari ad 1/3 cadauno, degli esecutati sigg.

_____ e _____ in forza della successione in morte di _____, nato a _____ e deceduto il _____ registrata a Gela _____ den. 249, vol. 169, ai nn. _____

A _____ il bene a sua volta pervenne per atto di donazione ai rogiti del notaio _____, trascritto il _____ ai nn. _____ 9, da potere di _____, nata a Gela _____



1.4 Conformità urbanistico-edilizia

L'appartamento a piano terra fu edificato in forza della Licenza Edilizia n.1285 del 4.9.1962, rilasciata a [REDACTED]. Rispetto alla configurazione attuale il bene presenta delle irregolarità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Relativamente ai beni immobili in elevazione, non è stato possibile rinvenire presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Gela, alcun titolo abilitativo all'edificazione né alcuna istanza di condono. Teli beni devono pertanto essere considerati completamente abusivi.

La stima dei beni terrà conto degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale del solo piano terra e dell'integrale demolizione del secondo piano e della copertura del lastrico solare.

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

- **Ipoteca** per concessione di mutuo iscritta al n. [REDACTED] l'1.2.2010, a favore di Credito Siciliano SpA, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

- **Ipoteca in ripetizione della precedente 1454/127** (per correzione di alcuni errori ivi contenuti), iscritta al n. 11165/859, a favore di Credito Siciliano SpA, contro [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] e [REDACTED] (terzi datori di ipoteca);

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 19.11.2013 ai nn. 11714/9708 per conto del Tribunale di Gela, a favore di Credito Siciliano SpA, contro [REDACTED]



1.6 Valutazione economica dell'immobile

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante la ricerca di valori unitari correnti dei beni immobili, desunti dall'osservazione del mercato di Gela per la zona in oggetto.

I valori di mercato individuati, vengono riferiti alle cosiddette "condizioni di ordinarietà", tenendo in questo modo conto delle peculiarità degli immobili e delle relative plusvalenze e minusvalenze.

I valori sono inoltre riferiti alla data odierna, tenendo conto delle condizioni degli immobili, degli oneri per la regolarizzazione edilizia degli abusi riscontrati a piano terra oltre che dell'integrale demolizione controllata del secondo e terzo piano (lastrico).

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo per gli immobili pignorati vale in cifra tonda:

- per il piano terra € 45.000;

- per il piano secondo ed il lastrico solare a terzo piano € 48.200.

Piani di vendita.

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

- 1- *Appartamento a piano terra, sito in Gela, tra via Mazzini, 217 e via Risorgimento, distinto in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 183, particella 795 sub. 1, composto da tre vani ed accessori, della superficie commerciale di 81,00 metri quadrati circa, prezzo a base d'asta € 45.000,00.*
- 2- *Appartamento a secondo piano, composto da quattro vani oltre accessori e balconi (superficie commerciale mq 116,6 e 20,9 per balconi), oltre a lastrico solare a terzo piano, siti in Gela, tra via Mazzini, 215, via Euclide e via Risorgimento, realizzati abusivamente, distinti in catasto fabbricati del Comune di Gela al foglio 183, particella 795 sub. 6 e 7, prezzo a base d'asta € 48.200,00.*

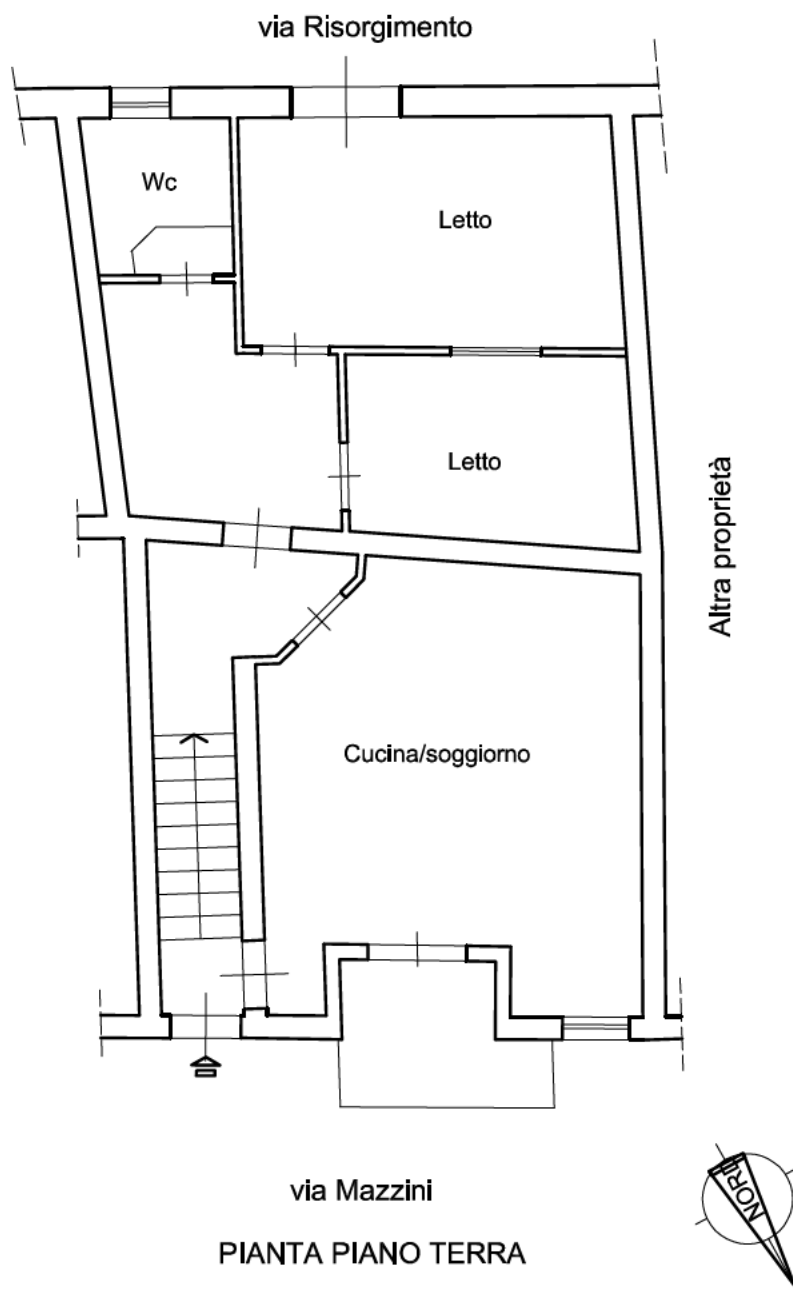


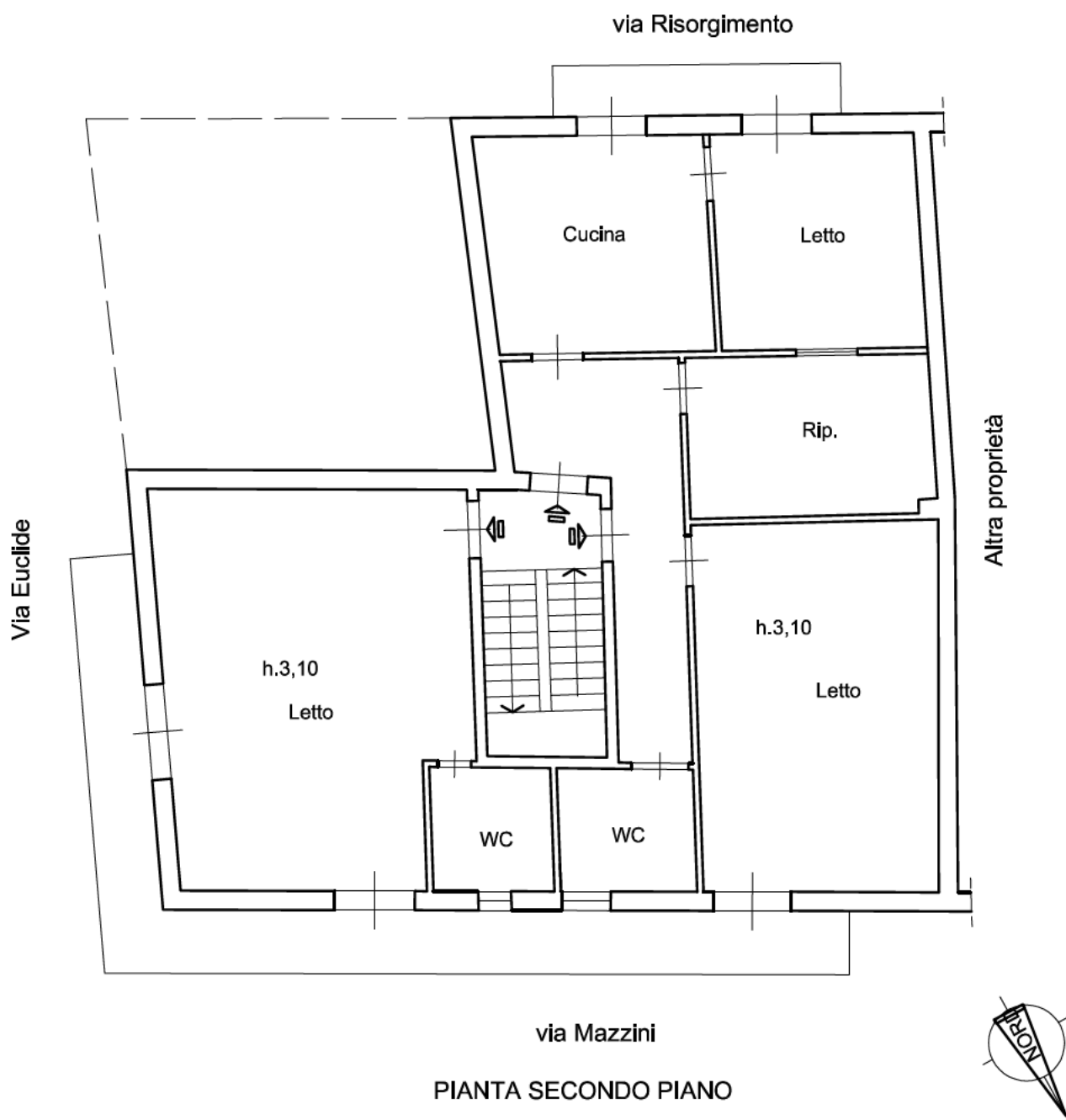
Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

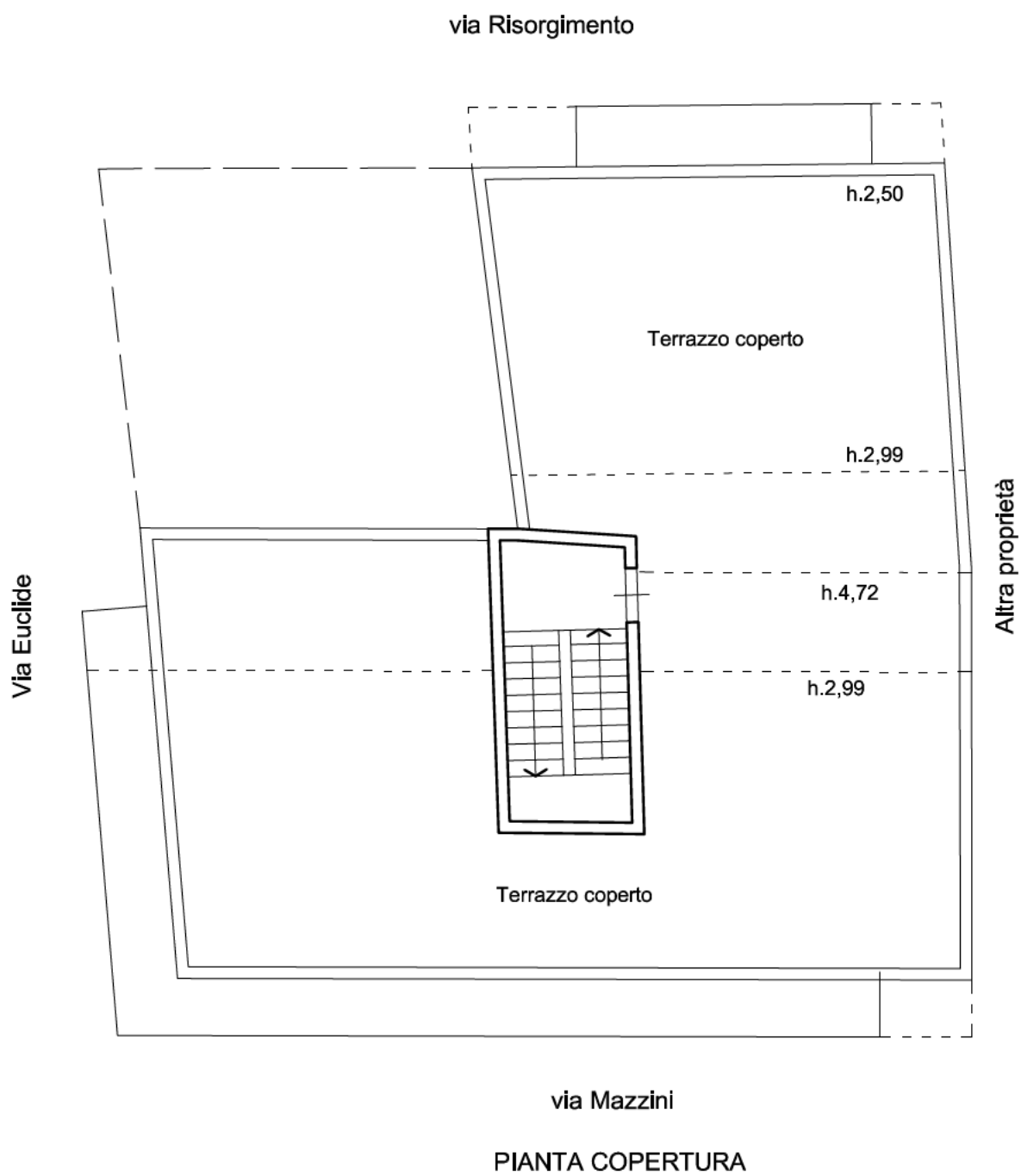
Gela settembre 2015

Il CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro









Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2015 - Comune di GELA (D960) - < Foglio: 183 - Particella: 795 - Subalterno: 1 >
VIA RISORGIMENTO n. 232 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/01/1986 - Data: 03/03/2015 - n. T239348 - Richiedente: C>NNNZM69T03D960G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
P. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

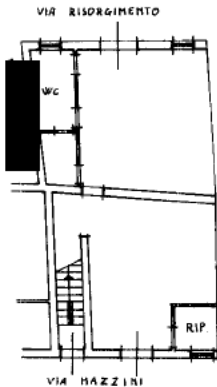
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GELA Via MAZZINI n° 185
Ditta BRESMES GAETANA nata a GELA il 30/09/1907 cod. fisc. [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA

PIANO TERRA
H = 3,38



STUDIO TECNICO
Geom. SALVATORE MORSELLI
93012 GELA - Via Rossini, 54
Cod. Fisc. MPS SVT 38A26 D960X
Partita IVA 00139071855

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



08237398

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 GEN. 1985
PROT. N° 63/B

FOGLIO 183
PART 195/1

Sostituzione della
planimetria

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SALVATORE MORSELLI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CALTANISSETTA
DATA GELA, 05-08-1985
Firma: [Signature]



10 metri

MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

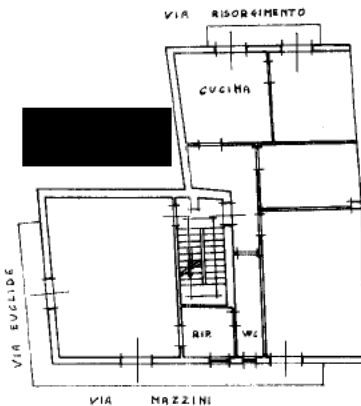
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GELA Via MAZZINI n° 183

Ditta [REDACTED] nata a GELA il [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA

PIANO SECONDO
H = 3.44



08237331

STUDIO TECNICO
Geom. SALVATORE MORSELLI
93012 GELA - Via Rossini, 54
Cod. Fisc. MAG SVT 38A26 D960X
Partita IVA 00139000855

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

6515

FOGLIO 183
PART. 735/6

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SALVATORE MORSELLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CALTANISSETTA

DATA GELA 05-08-1985

Firma:

[Signature]
S. MORSELLI
211



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2015 - Comune di GELA (D960) - < Foglio: 183 - Particella: 795 - Subalterno: 6 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 181 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/01/1986 - Data: 03/03/2015 - n. T239350 - Richiedente: CNNNZM69T03D960G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Firmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ec77e0230f4c99cf307fcbd65c69caa

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. ing. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 682)

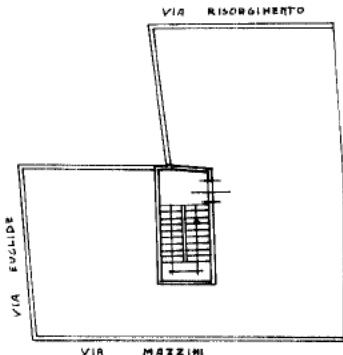
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GELA Via MAZZINI n°183

Ditta [REDACTED] nata a GELA il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CALTANISSETTA

Lire
100

PIANO COPERTURA



08237356

STUDIO TECNICO
Geom. SALVATORE MORSELLI
93012 GELA - Via Rossini, 54
Cod. Fisc. MRS SVT 38A26 D0
Partita IVA 00139000856

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

6/1/86
SEN 1986

FOGLIO 183
PART. 795/7

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SALVATORE MORSELLI
Iscritto all'Albo de 1 GEOMETRI
della Provincia di CALTANISSETTA
DATA GELA 05-08-1985
Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2015 - Comune di GELA (D960) - < Foglio: 183 - Particella: 795 - Subalterno: 7 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 181 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/01/1986 - Data: 03/03/2015 - n. T239351 - Richiedente: CNNNZM69T03D960G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

INGPEC

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: sabato 26 settembre 2015 11:21
A: nunzio.cannizzaro@ingpec.eu
Oggetto: CONSEGNA: Proc. es. 113/2013 RG Trib. Gela (Cred. Sic. vs Tasconi Paolo +2) - Invio relazione CTU
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (2,91 MB)
Firmato da: posta-certificata@pec.aruba.it

-- Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio indirizzato a edoardo.capizzi@pec.ordineavvocat Catania.it "posta certificata" --

Il giorno 26/09/2015 alle ore 11:21:02 (+0200) il messaggio con Oggetto "Proc. es. 113/2013 RG Trib. Gela (Cred. Sic. vs Tasconi Paolo +2) - Invio relazione CTU" inviato da "nunzio.cannizzaro@ingpec.eu" ed indirizzato a "edoardo.capizzi@pec.ordineavvocat Catania.it" è stato correttamente consegnato al destinatario.
Identificativo del messaggio: ope275.20150926112100.11714.09.1.17@pec.aruba.it
Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

NOTA

La presenza o meno del messaggio originale, come allegato della ricevuta di consegna (file postacert.eml), dipende dal tipo di ricevuta di consegna che è stato scelto di ricevere, secondo la seguente casistica:

- Ricevuta di consegna completa (Default): il messaggio originale completo è allegato alla ricevuta di consegna.
- Ricevuta di consegna breve: il messaggio originale è allegato alla ricevuta di consegna ma eventuali allegati presenti al suo interno verranno sostituiti con i rispettivi hash.
- Ricevuta di consegna sintetica: il messaggio originale non verrà allegato nella ricevuta di consegna.

Per maggiori dettagli consultare:

<http://kb.aruba.it/KB/a701/ricevuta-di-avvenuta-consegna.aspx?KBSearchID=1358305>



