

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. es. **n. 43/2024 RGEs**

Promosso da **Banca Mediolanum S.p.A.**

C.F.: 02124090164

Contro

C.F. [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento n. **43/2024** RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.



Foto 1 e 2: Aerofotografia dei luoghi con indicazione del bene immobile in oggetto

Sommario

Immobili pignorati [Cfr. Atto di pignoramento]	2
1.0 Descrizione e ubicazione	2
2.0 Dati catastali	10
3.0 Conformità urbanistico-edilizia	11
4.0 Proprietà dei beni	11
5.0 Iscrizioni, trascrizioni e formalità	12
6.0 Stima del bene	12
7.0 Piano di vendita	13



Immobili pignorati [Cfr. Atto di pignoramento]

Il bene immobile, di proprietà del Sig. [REDACTED], sottoposto a pignoramento è il seguente:

Appartamento, facente parte dell'edificio condominiale sito in Gela (CL), via Bari n. 15, Casa 5, posto al piano terra, interno A, composto nell'intero di quattro vani ed accessori, con annessa area di pertinenza adibita ad uso orto/giardino, con accessioni e pertinenze legittime.

Catastralmente individuato nel NCEU del predetto Comune al fg. n. 146, p.lle graffate 244, sub. 2, 560 e 561, via Bari n. 11, PT, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq.88, totale escluse aree scoperte mq.88, rendita catastale euro 238,60.

Il pignoramento va eseguito sull'immobile e su quanto ivi si trova, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, e su quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto incluso e nulla escluso. Salvo ogni altro diritto

1.0 Descrizione e ubicazione

L'appartamento in oggetto è parte di un edificio sito nella periferia nord di Gela, nel quartiere "Villaggio Aldisio", in una zona caratterizzata da un'edilizia di tipo quasi esclusivamente residenziale. Le attività commerciali, artigianali e gli uffici sono invece allocati nelle limitrofe vie Venezia e Settefarine. Nelle vicinanze è inoltre presente la chiesa salesiana "San Domenico Savio", un importante centro aggregativo urbano.

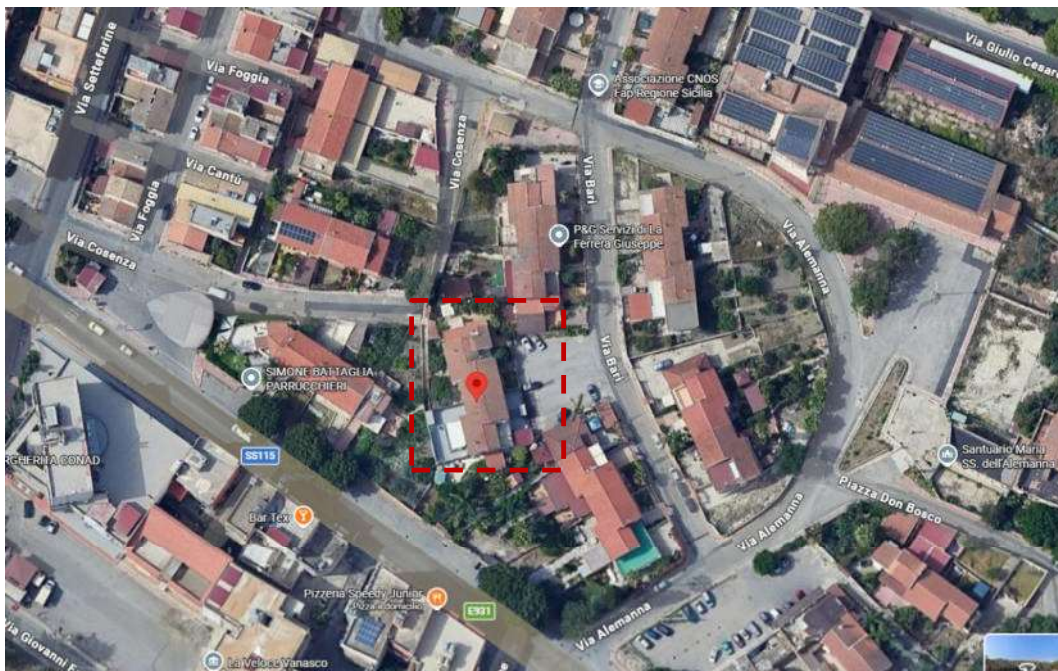


Foto 3: Aerofotografia dei luoghi con indicazione del corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile esecutato



Fig. 1 – Stralcio estratto di mappa catastale con indicati i beni pignorati

Il bene, la cui edificazione risale agli anni '60-'70, ad opera dell'ISES (Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale), è parte di una serie di villette a schiera a due elevazioni fuori terra accessibili da via Bari, ciascuna delle quali si compone di quattro unità immobiliari. Quella oggetto di pignoramento è collocata a piano terra in corrispondenza numero civico 15 (v. foto 4).



Foto 4 – Prospetto principale su via Bari – Tratteggiato in rosso l'immobile in oggetto

L'appartamento si articola in quattro vani oltre accessori, per una superficie commerciale pari a 104 metri quadrati circa, cui si aggiungono un vano esterno



adibito a ripostiglio le corti antistante di ingresso e retrostante rispettivamente di 54 e 163 metri quadrati circa.

La superficie commerciale omogeneizzata complessiva, utilizzando i criteri di valutazione dell'Agenzia delle Entrate, è così pari a 121,55 metri quadrati, come da seguente prospetto di calcolo.

	Sup. reale	Sup. considerat	Coefficiente di ragguaglio	Sup. omogeneizzata
Supecie interna	104		1	104,00
Ripostiglio	6,3		0,15	0,95
Corte esterna	143,64			
		104	0,1	10,40
		39,64	0,02	0,79
Corte esterna di ingresso	54,15		0,1	5,42
		Sommano [mq]		121,55

Il bene è accessibile dalla via Bari, 15, attraverso una corte antistante munita cancello metallico di recinzione.



Foto 5 – Prospetto principale su via Bari – Cancelli di ingresso



Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava disabitato ed in ottime condizioni generali, dovute ai recenti lavori di manutenzione eseguiti.

In particolare il bene era dotato di caldaia a condensazione e chiller per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento/raffrescamento che avviene attraverso canali di ventilazione posti in alcune zone controsoffittate.

Gli infissi esterni e la porta blindata di ingresso, sono di alte prestazioni termiche e nuovissimi. Analogamente i sanitari, la cucina a penisola, le porte interne ed ogni altra finitura, risultano nuovissimi ed in ottime condizioni.

L'articolazione interna è così suddivisa:

- dal corridoio di ingresso è possibile accedere
 - a sinistra al bagno, che risulta ben disimpegnato ed illuminato da una finestra verso l'esterno;
 - a destra alla camera da letto matrimoniale, dotata di una portafinestra verso la corte antistante di ingresso;
 - di fronte, all'ampio soggiorno-cucina, direttamente collegato, attraverso una finestra e due portefinestre alla corte retrostante



Foto 6 – Prospetto secondario ripreso dalla corte retrostante



- dal soggiorno-cucina è possibile accedere
 - alla camera da letto singola, in cui si apre una portafinestra che conduce alla corte esterna posteriore
 - alla corte esterna retrostante, recintata e in parte coperta da una tettoia in alluminio (v. foto 6).

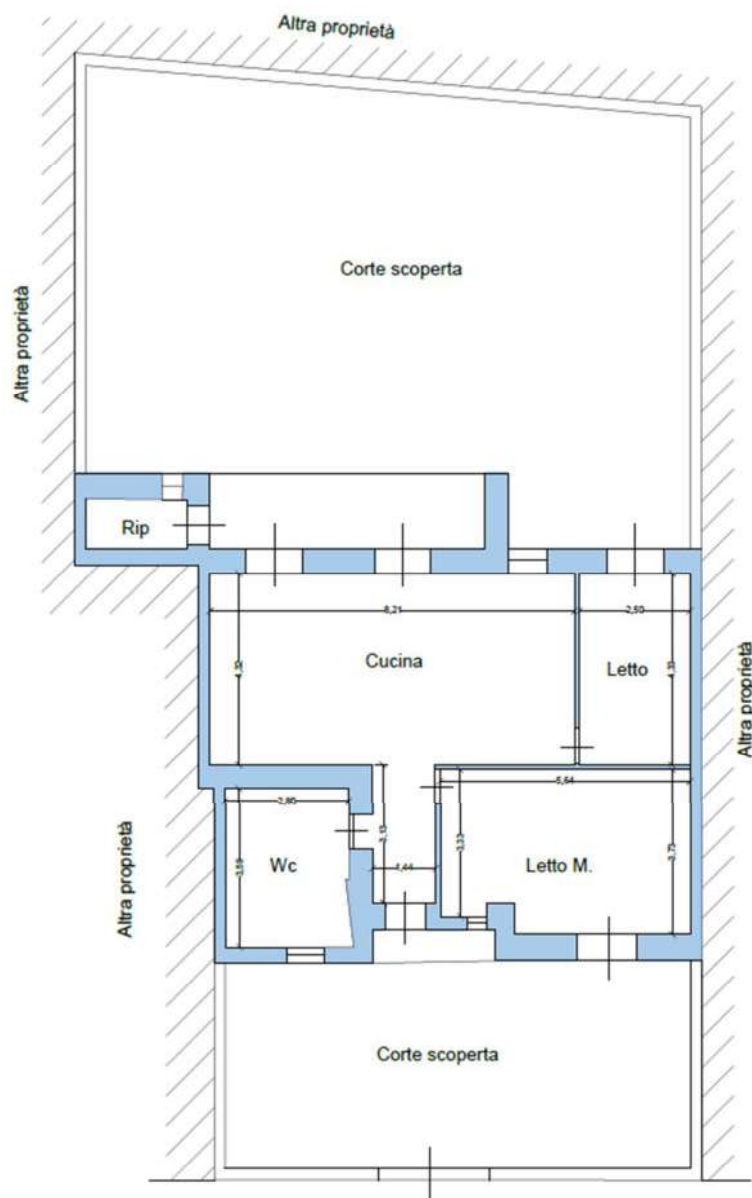


Fig. 2 – Planimetria dell'appartamento in oggetto
(In allegato la planimetria in scala 1:100)



Ai fini della certificazione energetica, il bene ricade in classe C (medio fabbisogno),
come da attestazione di prestazione energetica allegata.



Foto 7 e 8 – Interni camere da letto matrimoniale e singola



Foto 9 – Cucina





Foto 10, 11, 12 e 13 – Bagno





Foto 14 e 15 - Soggiorno e canali di ventilazione a controsoffitto



Foto 16 e 17 – Cucina e porta blindata di ingresso





Foto 18 e 19 – Tettoia esterna su corte retrostante, cheeler e caldaia a condensazione

2.0 Dati catastali

Si riportano di seguito gli identificativi catastali del bene immobile pignorato.

Il cespite risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, al foglio 146, particelle graffate 561, 560 e 244/2; Il classamento e la consistenza sono riportati nella sottostante tabella.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	GELA(CL) VIA BARI n. 11 Piano T	146	561		Cat.A/3	01	4,5 vani	Euro: 195,22
			146	560					
			146	244	2				

L'immobile è intestato a [REDACTED]
[REDACTED].

La planimetria catastale, riportata in allegato, è conforme allo stato dei luoghi.



3.0 Conformità urbanistico-edilizia

Le ricerche eseguite presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Gela non hanno condotto ad alcun risultato relativamente al titolo abilitativo originario della costruzione.

Si ritiene tuttavia che l'edificazione del bene, essendo ad opera dell'ISES (Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale), debba essere considerata regolare.

Il bene è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria eseguiti a seguito di CILA (prot. 20321 del 10.02.2019, prat. Ed. 91/2019 – vedi allegati). La configurazione attuale è conforme a tale documento.

Comune di Gela

Comune di Gela

Comunicazione di inizio lavori asseverata - CILA

Art. 8, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 361 e s.m.i., integrato con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2014 della Regione Siciliana

Comune di Gela

Settore Tecnico

Attestazione di avvio in presenza

CIL CILA SCIA DIA

Prot. n. 2021 del 10-02-2019

Prat. Edilizia n. 91-2019

DATA DEL TITOLO

Titolo

Detto del Legale Rappresentante

Cognome

Codice Fiscale

Nella

DATA DEL PRODUTTORE/DELEGATO (compilare in caso di conferimento di potestà)

Cognome

Indirizzo fiscale

Nella

INVIATO

PEC / posta elettronica

Titolo

DISPOSIZIONE (art. 45 e 47 del DPR n. 445/2008)

Da sottoscrivere, consegnare alle competenti parti previste dalla legge per la felice conclusione e attestazione (art. 78 del DPR n. 445/2008) e
Cantile Penale, sotto la propria responsabilità.

Il sottoscritto, consapevole di questa pratica edilizia in quanto

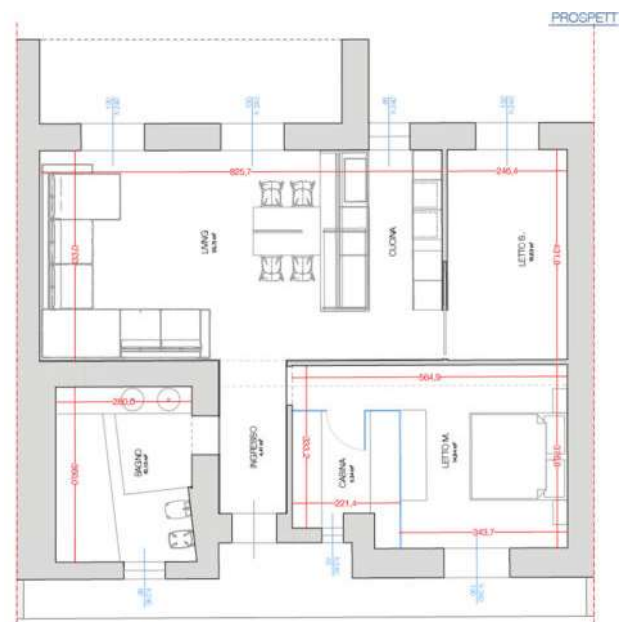
DISCARICA

Il sottoscritto, consapevole di questa pratica edilizia in quanto

Il sottoscritto, consapevole di questa pratica edilizia in quanto

Documento prodotto 3275, data di controllo 56706294949152463746

Page 1 of 9



4.0 Proprietà dei beni

Il bene immobile in oggetto appartiene a Bagnato Antonino per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, il 24.08.2018 con rogito del notaio Andrea Ciancico di Catania, trascritto il 28.08.2018 ai nn. 8097/6889 da potere [REDACTED]

A questi ultimi il bene a sua volta pervenne per averlo acquisito [REDACTED]
[REDACTED], in forza



dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED],
trascritto a Caltanissetta ai nn. 3 [REDACTED].

5.0 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui cespiti in oggetto, da cancellare con decreto di trasferimento.

1	ISCRIZIONE del 28/08/2018 - Registro Particolare 704 Registro Generale 8098 Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 6759/5462 del 24/08/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Presenza graffiati
2	TRASCRIZIONE del 09/09/2024 - Registro Particolare 8512 Registro Generale 10047 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI GELA Repertorio 879/2024 del 29/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffiati

6.0 Stima del bene

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

I valori di mercato individuati, riferiti alle cosiddette "condizioni di ordinarietà", vengono successivamente modificati per tenere conto delle peculiarità degli immobili a confronto, e delle relative plusvalenze e minusvalenze.

I valori tengono in particolare conto delle condizioni attuali degli immobili, della recente ristrutturazione nonché della presenza della cucina, degli impianti di riscaldamento e del bagno nuovi.

Il più probabile valore di mercato ritenuto congruo per l'intero immobile pignorato vale in cifra tonda € 137.000,00.



7.0 Piano di vendita

1. *Appartamento a piano terra, sito in Gela, via Bari, 15, in catasto fabbricati al foglio 146, particelle graffate 561, 560 e 244/2, composto da tre vani oltre accessori (corte antistante e retrostante) della superfice commerciale ragguagliata pari a 121 metri quadrati circa, prezzo a base d'asta € 130.000,00.*

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

Gela Marzo 2026

Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro)

