





Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

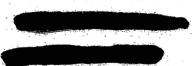
PROC. ES. NR. 25/2017 R.G.Es.

PROMOSSO DA ISP CB Ipotecario Srl

P.IVA: 05936180966

CONTRO





Il sottoscritto dott, ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista 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. 25/2017 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

^^^***

lmmobili pignorati

1) "Fabbricato di civile abitazione, in Niscemi, via Benvenuto Cellini, 13, piano T, 1°, 2° e 3°, in catasto al foglio 33, particella 212 sub.1, categoria A/4, classe 2, vani 4,5.

Inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente in data

11.04.2018

Inviata a mezzo raccomandata a/r al creditore procedente in data

11.04.2018

Depositata telematica-

mente in data

11.04.2018

^^^***

Appartamento in via Benvenuto Cellini

Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato è un intero fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra con tetto piano, sito a ridosso del centro storico del Comune di Niscemi, in via Benvenuto Cellini, 13.

Pur essendo un'unica unità immobiliare, il bene di fatto è adibito al piano

terra ad autorimessa, ai piani in elevazione ad uso residenziale.
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Foto 1 – Aerofotografia del Comune di Niscemi



ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'edificio è posto all'inizio della via Cellini a breve distanza da piazza Giordano Bruno, in una zona caratterizzata da edilizia quasi esclusivamente residenziale, costituita da edifici a 2-3 elevazioni fuori terra.

Ciascun piano del bene ha pianta pressoché quadrata (v. fig. 2) e si compone di un unico vano con qualche accessorio, per una superficie commerciale lorda (compresa la scala) di 39,5 mq circa. L'immobile prende aria e luce unicamente dal prospetto su vico Cellini.



Foto 2 – Prospetto su via B. Cellini

Il piano terra è accessibile a mezzo passo carrato, (civico 11 di via Cellini) ed è adibito ad autorimessa.

I piani primo e secondo, raggiungibili a mezzo scala dal civico 13, sono invece rispettivamente adibiti a zona notte e a zona giorno.

Al momento del sopralluogo il bene era abitato dal nucleo famigliare degli

esecutati.
Pubblicazione uniciale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ai fini della classificazione energetica l'immobile ricade in classe F (il bene è privo di impianto di riscaldamento - vedasi attestato di prestazione energetica allegato) e l'eventuale trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA.









ASTE GIUDIZIARIE.IT

Foto 3 e 4 – Particolari interni autorimessa a piano terra Foto 5 – Scala d'accesso di pian in elevazione

Fato 6 – Camera da letto matrimoniale a piano primo



Foto 7 – Camera da letto priva di finestre esterne a piano 1

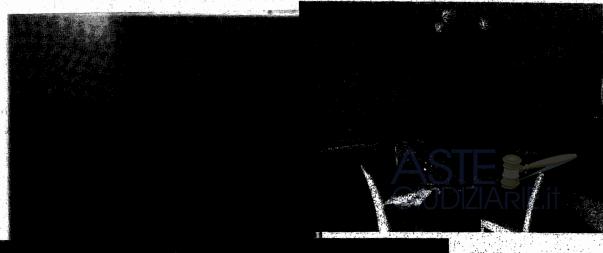


Foto 8 e 9 — Soggiorno-cucina a piano secondo

zione uffici oduzione

rtata ogni stizia PDG 21/07/2009



<u>Dati catastali</u>

L'immobile descritto risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Niscemi, presso l'agenzia del Territorio di Caltanissetta nel seguente modo:

					-	tin land	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	U _ 33	212		NISCEMI VIA CELLINI BENVENUTO, 13 Plano T-1 - 2 - 3	A/4	2	4,5 vani	Euro:105,98

Con la seguente titolarità:

•	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
, d	ata a NISCEN		Proprietà	1/2
	to a GE		Proprietà	1/2

Si rileva che le planimetri catastali (riportate in allegato) presentano piccole irregolarità rispetto alla configurazione effettiva, dovuta alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni.

La categoria catastale del piano terra dovrebbe essere variata da abitazione ad autorimessa.

<u>Proprietà dei beni</u>

L'immobile risulta appartenere per la quota indistinta ed indivisa pari ad ½ cadauno al coniugi esecutati per averlo acquistato in regime di comunione legale, il 27.5.2008 a mezzo atto del notaio per averlo, trascritto il 30.5.2008 ai nn. 6747/4833, da potere di n. a Niscemi il 6.11.48) e

23.12.52).



Regolarità urbanistico-edilizia

Le ricerche effettuate presso il settore edilizia del Comune di Niscemi non hanno prodotto alcun risultato. È probabile che il bene immobile sia antecedente all'istituzione dell'archivio edilizio.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

1	IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 27.5.2008 ai nn. 6748/1283, con atto del notale del notale del favore di Intesa
1	
2 W	PIGNORAMENTO IMMOBILIANE, d'ascritto 11 20.04.2017, ai nn. 3909/3362, a favore di ISP CB Ipotecario Sri con sede in Milano contro

1.6 Valutazione economica dei beni immobili

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 quello in oggetto, per consistenza ed ubicazione.

I valori individuati, riferiti al metro quadrato di superficie utile o commerciale, sono stati analizzamente vagliati permategnarii ai beni immobili oggetto di stima, operando detrazioni o aumenti per tenere conto delle plusvalenze espelle minusvalenze dei beni rispetto alle condizioni di c.d. ordinarietà

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

Il valore di stima ritenuto congruo per l'intero immobile vale in cifra tonda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piani di vendita.

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

1- Immoblesito in Niscemi, via Benvenuto Cellini, 11 e 13, composto di tre elevazioni fuori terra e soprastante lastrico solare piano, della superficie di 39.5 metri quadrati lordi circa a piano, in catasto fabbricati al foglio 33, particella 212 sub. 1, prezzo a base d'asta € 65.000,00.

Ritenendo di gver assolto dincarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

appearance of the second

Gela aprile 2018

TE3 dott. ing

dott. ing.N.M.Cannizzaro, E.G.L.I.

ASTE GIUDIZIARIE.it

