
TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE III.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scolaro Glenda, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2014 del R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIOS.p.A.

Codice fiscale: 00399750587

contro



INCARICO

Con udienza del 07/07/2015, il sottoscritto Arch. Scolaro Glenda, con studio in Vicolo della Guardiola, 6 - 90133 - Palermo (PA), email glenda.scolaro@libero.it, PEC glenda.scolaro@archiworldpec.it, Tel. 091 97 60 020 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Blasi Vincenzo presso il Tribunale di Gela.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 84
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 82

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione dei beni; sono ubicati nel Comune di Gela in via Tucidide n. 84 all'interno di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato e sono così costituiti:

- unità immobiliare a destinazione residenziale (A/4) ubicata al primo piano
- quota parte (1/3) di lastrico solare, indistinto ed indiviso, ubicato al quarto piano.

I beni sono ubicati in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Il bene in oggetto è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni; è ubicato nel Comune di Gela in via Tucidide n. 82 al piano terra di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato. L'immobile ha consistenza pari a 42 mq con destinazione d'uso magazzino (C/2).

E' ubicato in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

I beni oggetto del pignoramento confinano: a nord con la via Tucidide, a ovest con altra proprietà (particella n. 91), a sud con altra proprietà (particella n. 963), ad est con altri sub appartenenti alla medesima particella (1078).

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,20 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
lastrico solare	29,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				105,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	187	1087	2		A4	3	4 vani		176,68	1	
	187	1078	5		L					4	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate in data 27/09/2015 e 02/10/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta i beni in oggetto risultano correttamente accatastrati; dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie non emergono difformità. Si certifica pertanto la conformità catastale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Pianta	Graffato
	187	1087	8		C2	4	42		208,24	T	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate in data 27/09/2015 e 02/10/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il bene in oggetto risulta correttamente accatastrato; dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria non emergono difformità. Si certifica pertanto la conformità catastale del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo per quanto riguarda i prospetti, caratterizzati da un rivestimento in ceramiche colorate, mentre risulta carente per quanto riguarda lo stato dei solai dei balconi, quasi del tutto usurati nell'intradosso con conseguente messa a nudo dei ferri.

Anche il vano scala risulta in stato manutentivo carente specialmente per quanto riguarda l'intradosso del solaio di copertura dove risultano ampie zone prive di intonaco con pigiate e ferri a vista.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile gode di accesso autonomo sulla via Tucidide, senza collegamento alcuno con le parti comuni dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Non si segnalano servitù gravanti sui beni pignorati.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Non si segnalano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

I beni in oggetto sono ubicati all'interno di un edificio con struttura portante e solai misti in latero cemento con solaio di copertura piano calpestabile. Alcune parti strutturali, specialmente gli intradossi dei solai nei balconi ai vari livelli, si presentano in cattivo stato manutentivo.

Per quanto riguarda l'appartamento le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati ed in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande, le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti; sono altresì presenti gli split a parete per il condizionamento estivo ed uno scaldabagno. L'altezza utile interna è pari a 3,20 m. Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un edificio con struttura portante e solai misti in latero cemento.

Le finiture interne sono in cattivo stato manutentivo: la pavimentazione è in mattonelle di ceramica e presenta ampie zone mancanti, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte grezze; l'immobile è dotato di impianto elettrico di antica fattura, non sono presenti altri impianti. L'altezza utile è pari a 3,40 mt, l'immobile può essere utilizzato anche come posto auto a servizio dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED].

In sede di sopralluogo la sottoscritta constatava che uno dei due figli dei debitori, insieme con la coniuge ed il rispettivo figlio di 18 mesi, sono domiciliati presso il bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile risulta occupato da [REDACTED].



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1998 a 10/10/2015	a favore: ## [redacted] #, nato a ## [redacted] # [redacted] # proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni ## [redacted] #, nata a ## [redacted] # C.F.: [redacted] # proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con: ## [redacted] #, nata a ## [redacted] # C.F.: [redacted] # per la quota di 1/1	Atto di compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antoniani Maria	29/07/1998	9787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1998	6959	5985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1998 a 10/10/2015	a favore: ## [redacted] #, nato a ## [redacted] # C.F.: [redacted] # proprietario per 1/2 in comunione dei beni ## [redacted] #, nata a ## [redacted] # C.F.: [redacted] # proprietaria per 1/2 in comunione dei beni con: ## [redacted] #, nata a ## [redacted] # C.F.: [redacted] # per la quota di 1/1	Atto di compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antoniani Maria	29/07/1998	9787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1998	6959	5985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



Importo: € 78.000,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Antoniani Maria

Nnte: L'importo di 78.000 si intende in Lire, non Euro

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 07/07/2008

Reg. gen. 8320 - Reg. part. 1549

Importo: € 59.828,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Cancilleri Giuseppe

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Gela il 17/09/2010

Reg. gen. 13015 - Reg. part. 2044

Importo: € 130.000,00

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Bartoli Andrea



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 84

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato in data 29/09/2015 il certificato di destinazione urbanistica con il quale si certificano le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area su cui ricade l'immobile pignorato. In particolare l'immobile, distinto in Catasto al Foglio di Mappa 187 Particella 1078, sito in via Tucidide n. 84, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71, ricade in zona A1, non normata.

L'area è stata dichiarata zona sismica con D.M. L.L.P.P. del 23/9/1981.

Per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in Zona B1.1 - Tessuti urbani storicizzati saturi.

L'area ricade inoltre nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio Locale n. 17 SISTEMA URBANO DI GELA, Centro urbano di Gela ed espansioni recenti e Arce di Indirizzo, senza alcuna specifica prescrizione di tutela.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta il Comune di Gela ha rilasciato in data 29/09/2015 il certificato di destinazione urbanistica con il quale si certificano le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area su cui ricade l'immobile pignorato. In particolare l'immobile, distinto in Catasto al Foglio di Mappa 187 Particella 1078, sito in via Tucidide n. 84, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/07/71, ricade in zona A1, non normata.

L'area è stata dichiarata zona sismica con D.M. L.L.P.P. del 23/9/1981.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GELA (CL) - VIA TUCIDIDE 82

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati tramite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1356 del 01/12/1967 per la proroga e completamento di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un seminterrato. Proprietario: [REDACTED]
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2043 del 29/08/1968 per la sopraelevazione a secondo e terzo piano. Proprietario: [REDACTED]
- Autorizzazione N. 86034 del 08/02/2001 per il frazionamento in due unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso dei vani ubicati al piano terra in via Tucidide n. 82-86

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene in oggetto risulta corrispondente agli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 84
I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni; sono ubicati nel Comune di Gela in via Tucidide n. 84 all'interno di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato e sono così costituiti: - unità immobiliare a destinazione residenziale (A/4) ubicata al primo

piano - quota parte (1/3) di lastrico solare, indistinto ed indiviso, ubicato al quarto piano. I beni sono ubicati in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 187, Part. 1087, Sub. 2, Categoria A4 - Fig. 187, Part. 1078, Sub. 5, Categoria L

Valore di stima del bene: € 84.320,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Gela (CL) - via Tucidide 84	105,40 mq	800,00 €/mq	€ 84.320,00	100,00	€ 84.320,00
Totale lotto:					€ 84.320,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gela (CL) - via Tucidide 82

Il bene in oggetto è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni; è ubicato nel Comune di Gela in via Tucidide n. 82 al piano terra di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato. L'immobile ha consistenza pari a 42 mq con destinazione d'uso magazzino (C/2). È ubicato in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico e a pochi isolati dalla via Francesco Crispi, una delle principali arterie cittadine. La zona è fornita di servizi, parcheggi e risulta ben collegata con le principali vie di attraversamento della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 187, Part. 1087, Sub. 8, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 20.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



