

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Proc. es. n. **19/2019 RGEs**

Promosso da **SUMITOMO CHEMICAL ITALIA Srl** P.IVA:11123640150



(Creditore procedente principale)

contro

C.F.

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. **19/2019 RGEs** indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Sommario

Immobili pignorati.....	2
1.0 Cespite 1 – Immobile in Niscemi.....	2
1.1 Descrizione e ubicazione.....	2
1.2 Dati catastali.....	4
1.3 Conformità urbanistico-edilizia.....	4
1.4 Proprietà del bene.....	6
1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità.....	6
1.6 Criterio di stima.....	6
1.7 Calcolo superficie commerciale e valutazione economica dell'immobile.....	7
2.0 Cespite 2 – Terreni al foglio 167.....	8
2.1 Descrizione e ubicazione.....	8
2.2 Dati catastali.....	10
2.3 Proprietà dei beni.....	11
2.4 Iscrizioni, trascrizioni e formalità.....	11
2.5 Criterio di stima.....	12
3.0 Cespite 3 – Terreni al foglio 75.....	12
3.1 Descrizione e ubicazione.....	12
3.2 Dati catastali.....	14
3.3 Proprietà dei beni.....	14
3.4 Iscrizioni, trascrizioni e formalità.....	15
1.5 Criterio di stima.....	15
Piano di vendita.....	16

Gela – 93012 (CL) – Via G. Navarra Bresmes (ang. vico Don Marco, 20) – Tel/Fax 0933.364986

ing.cannizzaro@gmail.com - nunziocannizzaro@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobili pignorati

1. **Cespite 1:** 1/2 di unità immobiliare in piena proprietà in Niscemi, in Catasto al foglio 59, p.11a 1371, mq. 236;
2. **Cespite 2:** 1/1 di terreni in piena proprietà in Gela, in Catasto al foglio 167, p.lla 202, mq. 12.762 e p.lla 203, mq. 13.770;
3. **Cespite 3:** 1/2 di terreni in piena proprietà in Niscemi, in Catasto al foglio 75, p.lla 187, mq. 2720 e p.lla 188, mq. 1860.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Aerofotografie di Niscemi con indicazione dell'immobile (Cespite 1) nel contesto cittadino

1.0 Cespite 1 – Immobile in Niscemi

1.1 Descrizione e ubicazione

Il bene consiste in uno stabilimento artigianale sito a 1,5 chilometri circa dal centro abitato del Comune di Niscemi, direttamente raggiungibile dalla SP11 (Niscemi - Vittoria), attraverso un cancello metallico scorrevole (v. foto 1). Questo immette in un ampio piazzale su cui prospettano diversi corpi di fabbrica. I principali, posti all'estremità est del lotto, consistono in due capannoni adiacenti adibiti a laboratorio artigianale (quello direttamente affacciato sul piazzale comune) ed a deposito (quello retrostante). Entrambi gli edifici hanno struttura portante verticale di tipo misto costituito da muratura ordinaria e profilati metallici, e sono coperti da lastre di lamiera grecata poste su capriate in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Foto 1 – Cancello di ingresso sulla SP11 (Gela-Niscemi)



Foto 2 – Piazzale antistante i diversi corpi di fabbrica

Foto 3 – Interni capannone principale ad uso laboratorio artigianale



Foto 4 – Interni capannone retrostante adibito a deposito

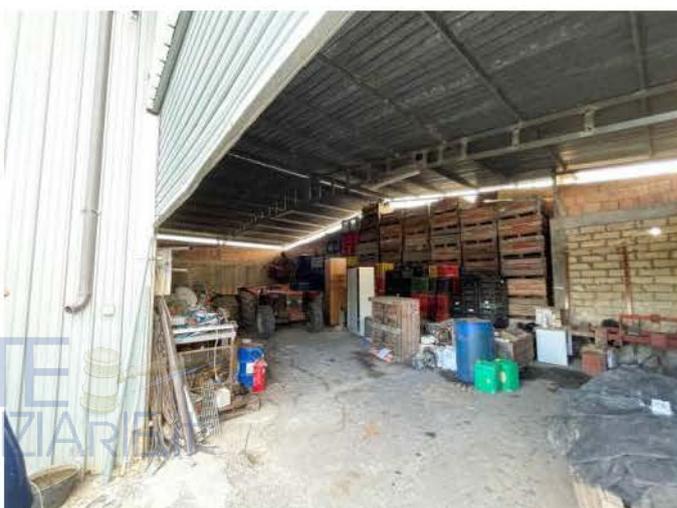


Foto 5 – Edificio adibito ad uffici al piano terra e a residenza del custode a primo piano

Il bene si compone inoltre di un piccolo edificio in muratura a due elevazioni fuori terra collegate da una scala esterna a chiocciola, adibito al piano terra ad ufficio, a primo piano a residenza del custode.

Il complesso edilizio manca di acqua corrente e versa in condizioni generali di degrado.



Al momento del sopralluogo il bene era locato a terzi (in allegato di riporta la ricevuta di richiesta di registrazione del contratto di locazione) ed adibito alla fabbricazione di profili in plastica per serre.

L'eventuale vendita sub asta non prevede il pagamento dell'IVA né è previsto nel caso in specie la redazione dell'attestato di prestazione energetica.



Fig. 1 – Planimetria catastale del bene

1.2 Dati catastali

Il cespite risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Niscemi, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/2	NISCEMI(CL) CONTRADA PERNICIARO n. SNC Piano T	59	1371	Cat.C/2	03	236 m ²	€ 719,12

Con la seguente intestazione

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
nato r		Proprietà	1/2
?		Proprietà	1/2

Ai fini catastali il bene risulta in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)

In allegato si riporta la planimetria catastale.

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

Nessun titolo edilizio abilitativo all'edificazione è stato rinvenuto presso il settore edilizia e urbanistica del Comune di Niscemi.



Il bene è inserito in mappa catastale e censito al NCEU ma risulta totalmente abusivo.

In forza del PRG approvato con DDG n. 1214 del 18.10.2006, ricade in Zona Territoriale Omogena "D4- Insedimenti commerciali ed artigianali di nuovo impianto"¹. Esso potrebbe essere regolarizzato con sanatoria amministrativa, eventualmente demolendo le porzioni di edificio che eccedono i limiti riportati nella sottostante nota 1, se la data di edificazione è successiva all'approvazione del PRG (18.10.2006) e comunque successivamente all'approvazione degli strumenti tecnici attuativi.

Si rileva che le aerofotografie satellitari Google consultate per diversi periodi temporali, collocano l'edificazione tra il luglio 2005 ed il settembre 2010.

La stima operata nel proseguo terrà conto di tali incertezze.



*Aerofotografie di Niscemi datate rispettivamente in data luglio 2005 e settembre 2010
Si evince che il bene è stato edificato dal 2005 al 2010*

¹ **Art. 30 - Zona «D4»: Insedimenti commerciali e artigianali di nuovo impianto.**

Comprende un'area già servita da viabilità esistente, dislocata lungo la via che congiunge il centro abitato di Niscemi con Vittoria e individua le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature commerciali e artigianali di nuovo impianto. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Piano urbanistico esecutivo, per una dimensione minima di mq 10.000 che può essere definito per iniziativa sia pubblica che privata e si attua secondo i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura Rc=0,35
- altezza massima Hm=7,5 ml
- numero piani massimo N=2
- esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini: ml.5
- distacchi da altri corpi di fabbrica: ml.10
- distacchi dal filo stradale di transito: ml.10
- vincolo di piantumazione con alberi e arbusti di almeno: 1/5 della superficie totale.
- dotazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto
- cubatura residenziale ammessa: 400 mc, inclusa in quella complessiva
- il lotto minimo è definito dal P.I.P e i lotti sono accorpabili.



1.4 Proprietà del bene

Il bene risulta appartenere per la quota indistinta ed indivisa pari a ½ cadauno a

nato a _____ e _____
nato _____ per averlo edificato su lotto di terreno
pervenuto gli in forza dell'atto di compravendita de _____, ai rogiti del notaio
Gianvincenzo Pisa di Niscemi, trascritto _____ i nn. _____ da potere di

o e.



1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul cespite
in oggetto, da cancellare con eventuale decreto di trasferimento:

1	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2012 - Registro Particolare 5804 Registro Generale 6912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 299/2012 del 02/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NISCEMI (CL) A favore di _____ on sede in Cento (Fe) c.f. 00434910386 Contro _____ Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 761 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2018 - Registro Particolare 9162 Registro Generale 10793 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2018 del 27/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ srl con sede in Milano, c.f. _____ Contro _____
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 4859 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2019 del 09/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA (CL), NISCEMI (CL) A favore di _____ in Milan Contro _____

1.6 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene
utilizzato il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita. Tale metodo



sembra essere infatti il più confacente al caso specifico perché più ampiamente diffuso per la valutazione di immobili analoghi a quello in oggetto. Nel caso in esame, nella formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorre principalmente l'incertezza sulla sanabilità del bene e la relativa posizione nel contesto cittadino.

Per individuare il prezzo unitario corrente di mercato, riferito alle condizioni di ordinarietà, sono state eseguite indagini di mercato dirette, presso agenzie immobiliari nazionali e locali, ed indirette ovvero derivanti da indicatori di mercato forniti dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Quest'ultimo fornisce per la zona in esame (D1, microzona catastale 3) un range di valori riferito allo stato di conservazione normale variabile da 400 a 590 € per metro quadrato di superficie lorda e riferito al primo semestre 2021 (vedasi tabella allegata).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Periferica/CONTRADE: SPASIMO, PARADISA, VASCELLERIA, PILACANE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	400	590	L	1,4	2,1	L

Le indagini di mercato dirette, che interessano zone più circoscritte rispetto a quelle dell'OMI e più attinenti al caso in esame, forniscono una forbice di valori che oscilla invece tra 500 € a 800 € per metro quadrato di superficie lorda.

Considerando le plusvalenze e le minusvalenze (in particolare lo stato di degrado) dell'immobile nonché le possibili spese per la regolarizzazione edilizia, si ritiene congruo applicare un valore di stima pari ad €/mq 215,00.



1.7 Calcolo superficie commerciale e valutazione economica dell'immobile



La superficie commerciale viene computata seguendo le indicazioni del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel caso in esame le varie superfici coperte e scoperte dell'immobile sono riportate in figura 2.

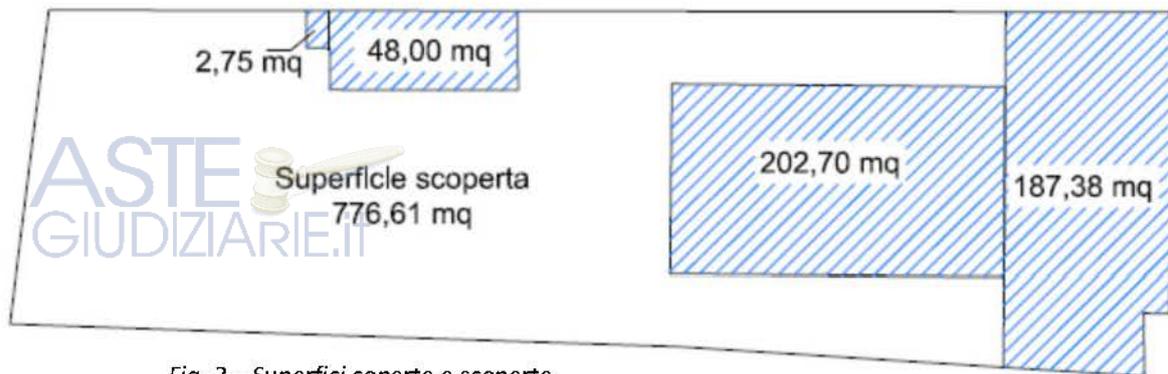


Fig. 2 – Superfici coperte e scoperte

Tenendo conto del coefficiente di ragguglio del 10 % per le superfici scoperte, si ha:

	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Sup. capannone 1			202,70 m ²
Sup. capannone 2			187,38 m ²
Edificio in cls pt			48,00 m ²
Edificio in cls p1			48,00 m ²
Wc esterno	776,61	10%	77,66 m ²
	Sommano		563,74 m²

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, vale pertanto:

$$563,74 \times 215,00 = 121.204,10 \text{ €}$$

2.0 Cespite 2 – Terreni al foglio 167

2.1 Descrizione e ubicazione

Il cespite consiste in due lotti di terreno contigui siti in agro di Gela (CI) c.da Feudo Nobile, censiti in catasto al foglio 167, particelle 202 (di ha 1.27.62) e 203 (di ha 1.37.70).



I beni sono raggiungibili attraverso stradelle interpoderali che si dipartono dalla S.P. 31. Le coordinate GPS per la puntuale individuazione sono: 37.07809635920542, 14.406625616839676.



*Aerofotografia con indicata la posizione dei beni
(Coordinate GPS 37.07809635920542, 14.406625616839676)*

Stralcio catastale foglio 167, CT Comune di Gela con segnate le particelle 202 e 203



I terreni hanno giacitura pianeggiante e insistono su di un'area munita di recinzione comune anche ad altri fondi e dotata di cancello di ingresso (v. foto 6).

Su di essi insistono delle serre in legno in disuso, che coprono circa i 2/3 dell'estensione, ed un pozzo da riattivare.

Sui terreni sono impiantati delle piante di vite (di due anni circa).



Foto 6 – Cancelli che delimita la strada di accesso ai fondi in oggetto



Foto 7 – Serre in legno insistenti sui fondi

2.2 Dati catastali

I cespiti in oggetto sono censiti al catasto terreni del Comune di Gela nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
167	202		AA	MANDORLETO	03		66	77	Euro:27,59 (*)	Euro:22,41
167	202		AB	SEMINATIVO	03		57	27	Euro:17,75 (*)	Euro:7,39
167	202		AC	ULIVETO	02		3	58	Euro:1,29 (*)	Euro:0,92

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
167	203		AA	VIGNETO	03		84	60	Euro:78,65 (*)	Euro:34,95
167	203		AB	SEMINATIVO	03		37	74	Euro:11,69 (*)	Euro:4,87
167	203		AC	ULIVETO	02		15	36	Euro:5,55 (*)	Euro:3,97

Essi sono intestati per il diritto di piena proprietà a

In allegato si riporta l'estratto di mappa catastale.



2.3 Proprietà dei beni

Gli appezzamenti di terreno in oggetto risultano appartenere a

per averli acquistati i. , con atto del notaio Andrea Ciancico di Catania, trascritto : da potere di , nato a Niscemi il 1 e (, nata a Niscemi il

A questi ultimi i beni pervennero il forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Gela del 2.2.2001, trascritto il 7.8.2001 ai nn. 8429/7230, e successiva rettifica con atto del notaio Ciancico del 30.03.2015, trascritta l'1.4.2015 sai nn. 2748/2319, da potere di nato a il e nata a il 12.5.1935.

A questi ultimi i beni erano a loro volta pervenuti per averli acquistati con atto del notaio Pecoraro di Canicattì del trascritto il 29.12.1982 ai nn. da potere di , e

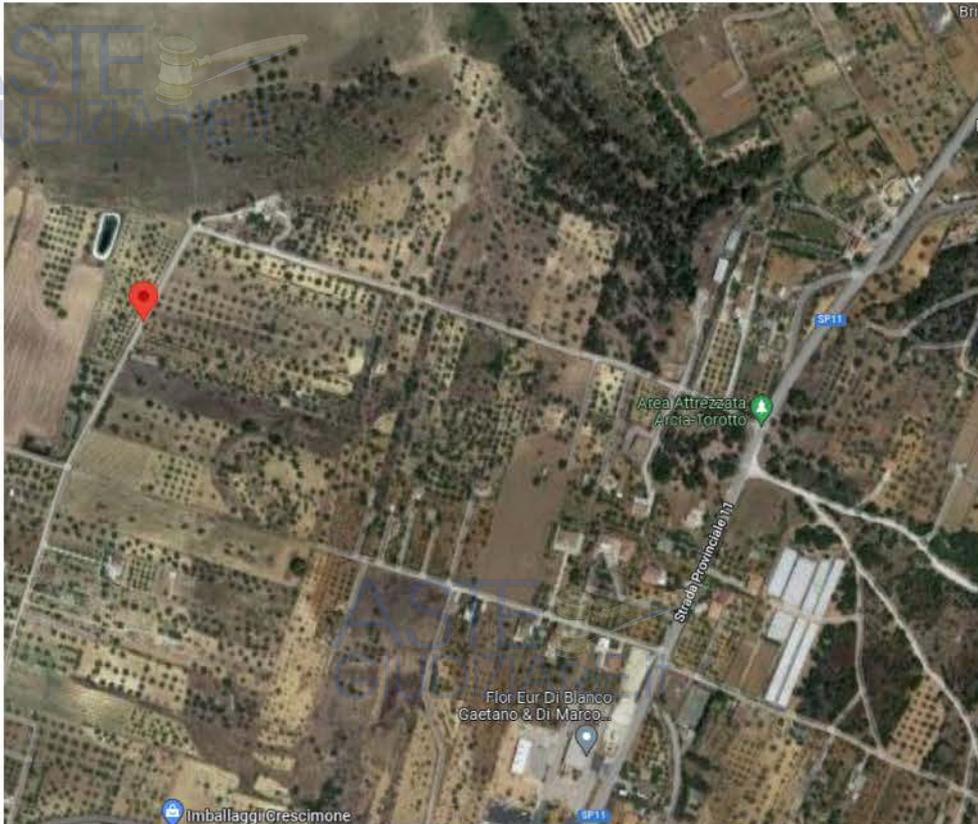
2.4 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui cespiti in oggetto.

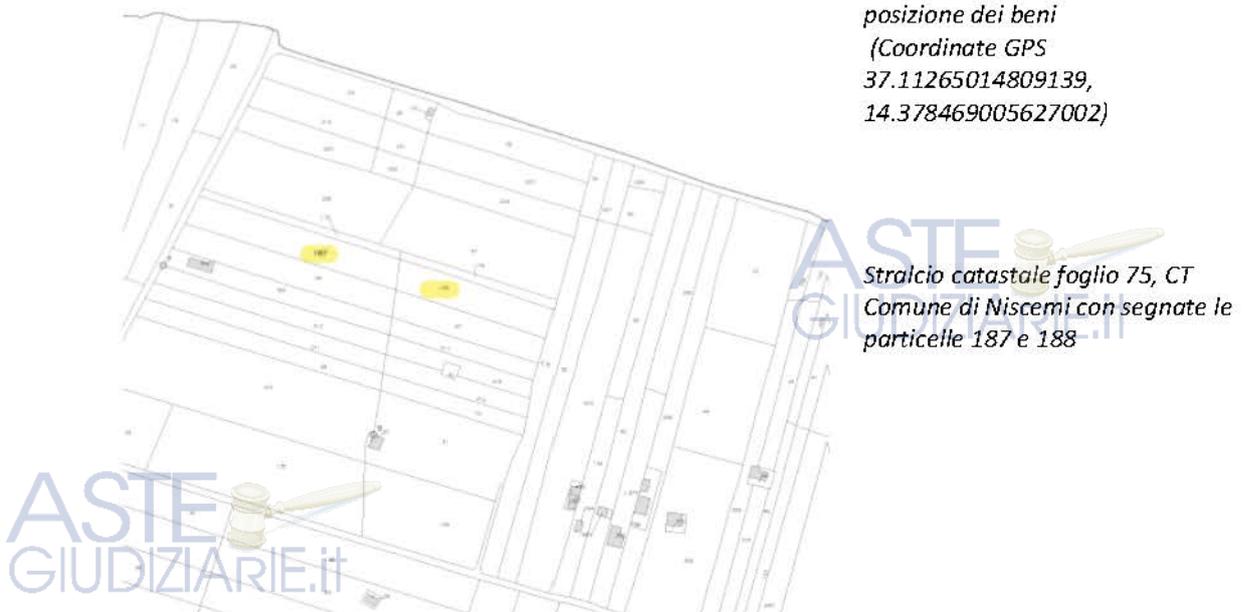
1	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2018 - Registro Particolare 9162 Registro Generale 10793 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2018 del 27/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA (CL), NISCEMI (CL) A favore di Sumitomo Chemical Italia Srl con sede in Milano, c.f. 11123640150 Contrc
2	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 4859 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2019 del 09/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA (CL), NISCEMI (CL) A favore di Sumitomo Chemical Italia Srl con sede in Milano, c.f. 11123640150 Contrc
3	ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2015 - Registro Particolare 252 Registro Generale 2750 Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 2786/2224 del 30/03/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GELA (CL), per l'importo di € 216.000,00 Nota disponibile in A favore di Credito Siciliano SpA

Il bene in unico lotto di terreno diviso in due particelle catastali, sito in agro di Niscemi (CI) c.da Torotto, censiti in catasto al foglio 75, particelle 187 (di ha 00.27.20) e 188 (di ha 00.18.60).

L'appezzamento è a pochi chilometri (circa quattro) dal centro abitato del comune nisseno ed è facilmente raggiungibile attraverso stradelle interpoderali a fondo battuto che si dipartono dalla SP11. Le coordinate GPS per la puntuale individuazione sono: 37.11265014809139, 14.378469005627002.



*Aerofotografia con indicata la posizione dei beni
(Coordinate GPS
37.11265014809139,
14.378469005627002)*



*Stralcio catastale foglio 75, CT
Comune di Niscemi con segnate le
particelle 187 e 188*



L'appezzamento di terreno ha giacitura leggermente declive verso nord est, non è recintato ed è piantumato ad alberi di ulivo.



Foto 8 – Strada interpoderale che consente di raggiungere i fondi



Foto 9 – Panoramica ripresa dal confine nord-est

3.2 Dati catastali

I cespiti in oggetto sono censiti al catasto terreni del Comune di Niscemi nel seguente modo:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per ½	NISCEMI(CL)	75	187		ULIVETO	02	2720	R.D. Euro: 11,10 (*) R.A. Euro: 7,02
T	Proprietà per 1/2	NISCEMI(CL)	75	188		ULIVETO	02	1860	R.D. Euro: 7,59 (*) R.A. Euro: 4,80

Essi sono intestati per la quota di proprietà indistinta di ½ cadauno a _____ e _____

In allegato si riporta l'estratto di mappa catastale.

3.3 Proprietà dei beni

Gli appezzamenti di terreno in oggetto appartengono a _____, nato a Comiso il _____ € _____, nata a Niscemi _____, per la quota indistinta ed indivisa pari a ½ cadauno, in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati il 30.08.2001, con atto pubblico ai rogiti del notaio Pisa _____



di Niscemi, trascritti il 27.09.2001 ai nn. 10596/9203, da potere di
nato a Niscemi i.

A quest'ultimo i beni erano pervenuti per successione in morte del padre
, deceduto il 24.10.1962, giusta dichiarazione di successione trascritta
l'1.3.1963, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, ai nn. 3620/3285.

3.4 Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui cespiti
in oggetto.

1	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2012 - Registro Particolare 5804 Registro Generale 6912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 299/2012 del 02/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NISCEMI (CL) A favore di Gemma Srl con sede in Cento (Fe) c.f. 00434910386 Contro Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 761 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2018 - Registro Particolare 9162 Registro Generale 10793 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2018 del 27/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sumitomo Chemical Italia Srl con sede in Milano, c.f. 11123640150
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 4859 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1/2019 del 09/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA (CL), NISCEMI (CL) A favore di Sumitomo Chemical Italia Srl con sede in Milano, c.f. 11123640150

1.5 Criterio di stima

Con il metodo comparativo precedentemente descritto, si perviene al più prezzo
di mercato pari ad € 24.000.00.



Piano di vendita.

Per quanto detto si predispongono i seguenti piani di vendita:

- 1- *Quota indistinta ed indivisa di ½ di complesso edilizio composto da due capannoni (di mq 202 e 187) e da un corpo di fabbrica ad uso uffici, realizzati in assenza di titolo abilitativo all'edificazione, siti in Niscemi, foglio 57, particella 1371, classe C/2, prezzo a base d'asta € 60.500,00*
- 2- *Piena proprietà di appezzamenti di terreno con annesse serre in legno, con impiantate piante di vite di due anni circa, siti in agro di Gela, c.da Feudo Nobile, foglio di mappa 167, particelle 202 (di ha 1.27.62) e 203 (di ha 1.37.70), prezzo a base d'asta € 125.000,00;*
- 3- *Piena proprietà di appezzamenti di terreno siti in Niscemi, contrada Torotto, in catasto terreni del Comune di Niscemi al foglio 75, particelle 187 (di ha 00.27.20) e 188 (di ha 00.18.60), prezzo a base d'asta € 24.000,00..*

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

Gela marzo 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

