

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ORIGINALE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 32/95 R.G.Es.

PROMOSSO DA BANCO DI SICILIA SPA

CONTRO

Il sottoscritto Dott. Ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n° 717, con studio in via Guglielmo Marconi n. 21, in riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela Dott.ssa Daniela Cavaliere, relativi all'esecuzione immobiliare n° 32/95 promossa dal BANCO DI SICILIA, contro

nde come in appresso.

Immobili pignorati

- 1- Are 2.00 di terra in c.da Margi di Gela; in catasto al foglio 142, particella 275/b;
- 2- Vano terrano di mq 25 sito in Gela nella via Gen. Cascino; in catasto al foglio 188, particelle 320/3 e 225.

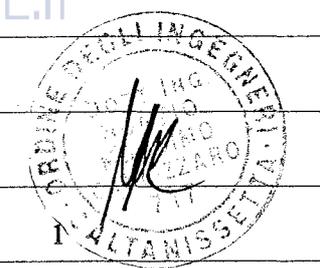
Appezamento di terreno in c.da Margi

Dati catastali L'immobile risulta iscritto all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta alla partita 35161 (proveniente dalla 35150), foglio di mappa 142, particella 2003, qualità seminativo irriguo di classe 2, estensione are 2.00, intestato a

, proprietario per ½ e proprietaria per l'altra metà. L'attuale particella 2003 proviene dal frazionamento dell'originaria 275 (inizialmente indicata con 275/b).



DEPOSITO IN CANCELLERIA
IL 22/07/2003
DE CANCELLIERE



Descrizione e ubicazione. Il bene pignorato consiste in un appezzamento di terreno incolto di 200 mq, sito in via Modigliani (ex via E 86) all'interno del centro abitato e nella periferia nord di Gela (vedasi fig.1 allegata).

La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale rada, sorta abusivamente che versa in stato di degrado. Molti dei prospetti delle costruzioni presenti, infatti, non sono stati mai ultimati con l'intonaco e la tinteggiatura finale e mancano sia le piazze sia le aree attrezzate a verde. Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel quartiere è il Piano di Recupero n.7 che prescrive per il lotto in questione verde agricolo.

La viabilità interna e di collegamento con le principali strade cittadine mostra in modo evidente l'originaria mancanza di pianificazione urbanistica. Il quartiere è, infatti, raggiungibile unicamente dalla via Settefarine. Pochissime sono le attività commerciali ed artigianali presenti e pochi sono gli uffici pubblici di quartiere (la Posta e il Comando dei Vigili Urbani sono stati insediati di recente). Il quartiere è, inoltre, scarsamente servito dai mezzi pubblici.

Proprietà del bene. L'immobile pervenne ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] a per le quote di proprietà indistinte e indivise pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno (perché acquistato in regime di comunione legale dei beni) in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni Lupoli di Butera il 29.8.1978 e trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta l'8.9.1978 ai nn. 10125/8679, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A questo pervenne, invece, per atto di compravendita del 11.8.1978 rogato dal notaio Lupoli e trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta ai numeri 8933/7649 da potere di [REDACTED]

[REDACTED], alla quale, a sua volta, pervenne per successione in morte trascritta presso la CC.RR.II. di Caltanissetta ai numeri 13271/12089, di [REDACTED]

deceduto l'8.2.1964.

Iscrizioni, trascrizioni e formalità. Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta per il ventennio antecedente la data del pignoramento (1995) non hanno evidenziato alcuna formalità ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, trascritto il 3.5.1995 ai nn.4882/3985 in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED]

Valutazione economica dell'immobile. Si sceglie di ricercare il più probabile valore di mercato mediante la stima sintetica comparativa. A tal uopo si sono ricercati presso vari uffici, i valori di mercato di immobili siti nelle vicinanze o in zone aventi caratteristiche simili a quella in questione ed oggetto di recente compravendita.

I prezzi trovati sono poi stati analizzati criticamente per adattarli alla situazione dell'immobile considerato, operando detrazioni o aggiunte legate a vari fattori che possono influire sul prezzo finale come le prescrizioni dello strumento urbanistico la distanza dalle principali strade ed altro.

In tal modo si è pervenuto al valore a corpo per l'intero immobile pari ad € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

Vano terrano di via Generale Cascino

Dati catastali. L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è individuato all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta alla partita 1010866, foglio di mappa 188, particella 320, sub-particella 3. La particella 225, non risultante di proprietà degli esecutati, è stata probabilmente inserita per errore nell'atto di pignoramento.

Descrizione, ubicazione. L'immobile consiste in un unico vano oltre accessori posto a piano terra e con ingresso da via Generale Cascino, 85. Esso ha pianta rettangolare allungata e superficie pari a mq 26,0 circa ed è sede dell'attività di barbiere del sig.

Il principale vano interno è infatti attrezzato per tale attività (si vedano fotografie). Sul lato nord, l'immobile si presenta al primo piano e prospetta sulla via Sicilia. I vani accessori sono un piccolo wc ed un ripostiglio ricavato nel vano sottostante la scala per i piani superiori. Il locale è posto nelle immediate vicinanze del centro storico ed a poche centinaia di metri dal corso e dalla piazza principali (fig.2). La zona è caratterizzata da numerose attività commerciali di vario tipo, da uffici pubblici e privati, banche, cinema e ristoranti.

Proprietà del bene. L'immobile pervenne al sig. [redacted] per averlo acquistato quale bene personale escluso dalla comunione legale per volontà della moglie sig.ra [redacted] dai sigg. [redacted] nato a [redacted]

[redacted]
[redacted]
L'atto di compravendita fu rogato dal notaio Giuseppe Cancellieri di Gela del 18/9/1991 e trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta il 25.9.1991 ai nn. 11192/9527.

Conformità urbanistico-edilizia. Al settore urbanistico del Comune di Gela, non si è trovata alcuna licenza, concessione o autorizzazione relativa all'immobile in oggetto.

Iscrizioni, trascrizioni e formalità. Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile di via Generale Cascino, rilevate con visura ipocatastale e da cancellare con il decreto di trasferimento.

-Iscrizione ipotecaria del 25/9/1991 (Reg. Gen. ord. n.11193, Reg. part. n.728)
in dipendenza del contratto di finanziamento rogato dal notaio Cancellieri di Gela il 18/9/1991 per la somma capitale di lire 51.517.220.

a favore: Banca Popolare Sant' Angelo

contro: [redacted]

Valutazione economica dell'immobile. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si adotteranno il procedimento analitico e quello sintetico comparativo. Il primo fa riferimento ai redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre che vengono attualizzati mediante un opportuno saggio di capitalizzazione utilizzando la

$$\text{relazione: } V_m = \frac{R_N}{r}$$

dove V_m è il valore di mercato cercato, R_N è il reddito netto annuo, r è il saggio di capitalizzazione (stimato nel 4%).

Attraverso ricerche nel mercato locativo, si è determinato il canone d'affitto degli immobili aventi caratteristiche simili. Esso è pari a € 160,00. Da questo si ricava il reddito lordo annuo (R_L) pari ad € 1920,00 (=160x12).

Il reddito netto è dato dalla differenza tra il reddito lordo e le spese dovute alla manutenzione, alle imposte, ed altro stimate nel 20%.

Si ha allora: $R_N = R_L - 20\% = € 1.920,00 - 20\% = € 1.536,00$

Il più probabile valore di mercato è quindi: $V_m = \frac{R_N}{r} = \frac{1.536,00}{4\%} = € 38.400,00$

Si è scelto di verificare tale valore adottando la stima sintetica comparativa ossia ricercando presso gli operatori economici del settore immobiliare, gli studi notarili e i privati, il valore di altri immobili simili a quello in questione ed oggetto di recente compravendita.

I prezzi trovati sono stati poi opportunamente adeguati mediante correzioni in più o in meno per tenere conto delle differenti caratteristiche degli immobili trovati rispetto a quello in questione. Il relativo prezzo per mq trovato è pari a €/mq 1.300,00.

Essendo la superficie dei vani a piano terra pari a mq 26 si ha: € 1.500,00x26= € 39.000,00.

Si ritiene opportuno attribuire a tali beni la media aritmetica dei valori trovati:

$$\frac{(38.400,00 + 39.000,00)}{2} = 38.700,00 \text{ € (euro trentottomilasettecento/00)}$$

Piani di vendita. Per quanto detto si possono predisporre i piani di vendita nel seguente modo:

1- *Appezamento di terreno di mq 200,0, sito in Gela in via Modigliani (contrada Margi), superficie 200,0 mq, in catasto alla partita 35161, foglio 142, particella 2003, prezzo a base d'asta € 16.000,00.*

2- *Immobile a piano terra in via Generale Cascino, 85, di 26 mq circa, composto di un vano oltre accessori al catasto alla partita 1010866, fgl 188, p.lla 320, prezzo a base d'asta € 38.700,00.*

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi in serena coscienza, rassegno la presente relazione.

Gela 20 gennaio 2003

II CTU

Ing.N.M.Cannizzaro

