

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 57/98 R.G.Es.

PROMOSSO DA **CROSS FACTOR**

CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, con studio in via Guglielmo Marconi n. 21, 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, relativi all'esecuzione immobiliare n. 57/98 indicata in oggetto, risponde come in appresso.

Immobili pignorati

A) Beni di [REDACTED]

1- [REDACTED]

B) Beni di [REDACTED]

1- Terreno in Gela C.da Pricopo esteso Ha 3.02.84, con annesso fabbricato rurale di mq 200, in catasto al foglio 120, particelle 29, 32, 33, 34/1 fr., 35 e 37.

Beni di [REDACTED]

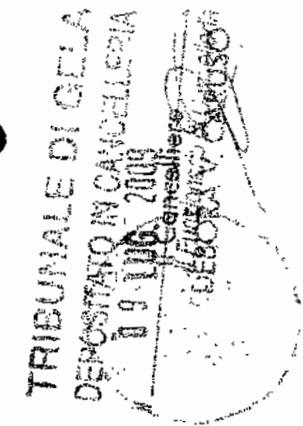
Descrizione e ubicazione

Il immobile consiste effettivamente in due corpi di fabbrica distinti ed adiacenti insistenti su di un'area recintata cui si accede attraverso un cancello pedonale posto in corrispondenza della Via M. Serao/11 (strada senza uscita) e, pochi metri più in là, a mezzo di un accesso carrabile e rampa inclinata (v. aerofoto e foto da [REDACTED]).

Le costruzioni sono ubicate nel quartiere Piano Notaro di Gela in posizione molto panoramica. La zona è inoltre tra le più apprezzate nel contesto cittadino per l'uso residenziale perché, pur essendo relativamente isolata, è vicina alle attività commerciali (supermercati e negozi) e ai molti servizi pubblici e privati.

Costruzione principale. Consta di due edifici fuori terra in ciascuna delle quali sono ubicati due appartamenti per civile abitazione (compiante e prospetti allegati).

L'appartamento a piano terra ad ovest (particella catastale 148/4) misura 140 mq di superficie commerciale ed è abitato dal nucleo familiare della figlia degli esecutari [REDACTED] quello ad est (particella 748/5) ha superficie pari a 156 mq ed è abitato dal nucleo familiare della sig.ra [REDACTED]



Beni di [REDACTED] IMMOBILI IN C.DA PRICOPO

Descrizione e ubicazione

Consistono in appezzamenti di terreno e fabbricati rurali ubicati a pochi chilometri dal centro abitato di Gela (c.da Pricopo) e raggiungibili dalla S.S. 117 bis per Catania (progressiva chilometrica 87+700 - v. aerofotografia e estratto di mappa catastale).

I terreni hanno giacitura pianeggiante e sono sede di un vivaio per la coltivazione di palmizi gestito, da [REDACTED] titolare della società [REDACTED] in forza del contratto di comodato gratuito stipulato con [REDACTED] il 5.2.2004 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Gela l'1.3.2004 ai nn. 298 serie 3° (riportato in allegato).

Le particelle catastali 29 e 31 (v. foto 18) sono di fatto un unico appezzamento di terreno di forma trapezoidale limitato ad ovest dal canale secondario Tenutella e recintato sui lati nord, sud ed ovest con muri in conci di tufo e rete metallica.

Le altre particelle (32, 37 e 35) confinano ad est con il fiume Gela e sono anch'esse coltivate a palmizi. La 33, oltre ad essere pertinenza del fabbricato rurale, è adibita a vasca di accumulo di acqua per l'irrigazione.

I fabbricati rurali oggetto dell'esecuzione immobiliare (uno distinto alla part. 34/1, l'altro non accatastrato), sono due costruzioni distinte, limitrofe ad un altro corpo di fabbrica di proprietà di terzi (v. foto da 9 a 17 e piante allegate). La prima è a due elevazioni fuori terra con struttura in calcestruzzo armato (113 mq di sup. utile a p.t, 82 a 1° p.); la seconda consta del solo piano terra in cui è allocato un forno a pietra. Tali fabbricati, unitamente ai terreni adiacenti corrispondenti alle particelle catastali 35 e 37 sono stati sede dell'associazione culturale "Manbo" giusto contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] (n.q. di comodatario v.s.), sottoscritto da [REDACTED] il 12.6.2007 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Gela il 25.6.2007 ai nn.938 serie 3° (contratto di locazione riportato in allegato).

Attualmente tutti gli immobili ricadono in zona D1 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) del Comune di Gela approvato con atto del C.C. n. 56 del 22.06.2004, in cui possono essere insediate grandi strutture di vendita.

Dati catastali.

Gli immobili risultano così censiti al catasto terreni del Comune di Gela foglio di mappa 120:

- particella 29, estensione ha 00.19.60, qualità agrumeto di 1° classe;
- particella 31, estensione ha 2.14.00, qualità seminativo irriguo di 1° classe;
- particella 32, estensione ha 00.03.49, qualità canneto;

- particella 33, estensione ha 00.12.59, qualità seminativo irriguo di 1° classe;
- particella 34/1, fabbricato rurale;
- particella 35, estensione ha 00.21.45, qualità seminativo irriguo di 1° classe;
- particella 37, estensione ha 00.24.41, qualità incolto produttivo;
- altro fabbricato rurale non accatastato.

Proprietà del bene.

Gli appezzamenti di terreno ed i fabbricati ivi costruiti appartenevano all'esecutata [redacted] fino alla data del 29.07.2008 in cui è deceduta il. Non risulta finora alcuna successione in morte a favore degli eredi.

Conformità urbanistico-edilizia

Attualmente tutti gli immobili ricadono in zona D1 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) del Comune di Gela (v. stralcio planimetrico allegato) approvato con atto del C.C. n. 56 del 22.06.2004, in cui possono essere insediate grandi strutture di vendita al dettaglio, attività di ristorazione e per il tempo libero oltre ad uffici direzionali, rispettanti i seguenti parametri edilizi:

- rapporto di copertura 30%, altezza massima 10 m e n. 2 piani fuori terra;
- distacchi dai confini e dai fabbricati 10 m, distacchi dal filo stradale 30 m;
- fascia di rispetto a verde di 8 m dalla strada di distribuzione;
- lotto minimo 10.000 mq; cubatura residenziale ammessa 300 mq.

Sui lotti insistono inoltre i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico della zona "Castelluccio";
- zona di rispetto delle acque pubbliche ex art. 96 L. 523 del 25.07.1904; vincolo paesaggistico ex art. 1 L.431/1985 (c.d. Legge Galasso) ed ex D.L. n.42 del 22.01.2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), ricadendo in parte nella fascia di rispetto di 300 metri dal fiume Gela.

Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento.

-Ipoteca volontaria del 28.1.1993, iscritta alla CC.RR.II. di CI il 12.2.1993 ai nn. 1485/116 per l'importo di L. 255.164.000

a favore: Banco di Sicilia SpA

contro: [redacted] e [redacted]

-Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 17.04.1997, iscritta alla CC.RR.II. di CI il 26.04.1997 ai nn. 3615/293 per una sorte capitale di L. 120.000.000

a favore: Banca Popolare Sant'Angelo

contro: [redacted] e [redacted]

-Pignoramento immobiliare del 20.11.1998, trascritto alla CC.RR.II. di CI il 10.12.1998 ai nn. 11241/9596

a favore: Banca Popolare Sant'Angelo SCRL

contro: [redacted] e [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione economica dell'immobile.

Ai fini di una maggiore appetibilità dei beni e poiché alcune particelle sono difficilmente edificabili essendo nella fascia di rispetto di 150 m dal fiume Gela (oltre che per la presenza in esse di fabbricati rurali dai quali distaccarsi), si sceglie di predisporre due distinti piani di vendita: il primo costituito dalle particelle 29 e 31 più ad ovest, il secondo dalle altre particelle 32, 33, 34, 35 e 37 limitrofe al fiume Gela e ai fabbricati rurali.

L'appezzamento di terreno contraddistinto dalla particelle catastali 29 e 31 misura complessivamente 23.360 mq.

Il più probabile valore di mercato di esso è stato ricercato col metodo sintetico comparativo, con riferimento ai lotti commerciali posti nelle aree periferiche della città di Gela. Il valore unitario individuato è stato poi opportunamente modificato per tener conto dell'estensione del lotto, della distanza dal centro abitato, dell'importanza delle opere realizzabili e della distanza dal fiume Gela (quasi metà delle particelle ricadono nella fascia di 150 m da esso). In tal modo si è pervenuto all'importo unitario pari a 55,00 €/mq. Il valore dell'intero appezzamento somma pertanto in cifra tonda ad € 1.285.000 (=23.360 mq x 55 €/mq).

Adottando lo stesso criterio di stima, le altre particelle catastali 32, 33, 35 e 37 unitamente ai fabbricati rurali possono stimarsi a corpo in € 210.000.

Piani di vendita.

Per quanto detto si possono predisporre i seguenti piani di vendita:

- 1- appartamento sito in Gela, via M. Serao, 11, posto a piano terra, di superficie commerciale pari a 140 mq, distinto in catasto al foglio di mappa 175 particella 748/2, prezzo a base d'asta € 182.000;
- 2- appartamento sito in Gela, via M. Serao, 11, posto a piano terra, di superficie commerciale pari a 160 mq, distinto in catasto al foglio di mappa 175 particella 748/3, prezzo a base d'asta € 203.000;
- 3- appartamento sito in Gela, via M. Serao, 11, posto a primo piano, di superficie commerciale pari a 140 mq, distinto in catasto al foglio di mappa 175 particella 748/2, prezzo a base d'asta € 182.000;
- 4- appartamento sito in Gela, via M. Serao, 11, posto a primo piano, di superficie commerciale pari a 160 mq, distinto in catasto al foglio di mappa 175

0419919

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

6- *Appezamento di terreno sito in agro di Gela c.da Pricopo, con destinazione d'uso commerciale (zona D1 PUC), esteso catastalmente ha. 23.36.00, distinto in catasto terreni al foglio 120 part.lla 29 e 31, prezzo a base d'asta € 1.285.000;*

7- *Appezamenti di terreno in agro di Gela c.da Pricopo, con destinazione d'uso commerciale (zona D1 PUC) ma limitrofi al fiume Gela con fabbricati rurali, distinti in catasto al foglio 120 p.lla 32, 33, 34 f.r., 35 e 37. prezzo a base d'asta € 210.000.*

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

Gela luglio 2009

Il CTU
ing.N.M.Cannizzaro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it