



N.M.CANNIZZARO  
INGEGNERE



Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Integrazione

PROC. ES. NR. 57/1998 R.G.Es.

PROMOSSO DA  
CONTRO



Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'Albo 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. 57/1998 RGEs indicato in oggetto, risponde come in appresso.

### Immobili pignorati

Accogliendo le richieste del Delegato alla Vendita formulate con nota del 15.7.2017, il G.E. disponeva un ulteriore accesso ai luoghi al fine di determinare l'eventuale incremento di valore del fabbricato rurale di c.da Pricopo, già oggetto di stima, alla luce delle migliorie e dei lavori di ristrutturazione recentemente eseguiti.



### Risposte

I locali a piano terra del fabbricato di c.da Pricopo sono stati effettivamente interessati da lavori edili che hanno stravolto la configurazione originaria.

Questi sono consistiti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzature per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di vani porta al fine del collegamento e della fusione con vani limitrofi precedentemente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



adibiti a garage, chiusura di alcune porte ed apertura di altre e sostituzione di alcuni infissi interni ed esterni.

Sono stati inoltre eseguite opere di finitura consistenti nel rivestimento di pareti con materiale lapideo e nella sostituzione di parti del pavimento e realizzati nuovi impianti di riscaldamento/raffrescamento, installando un camino, delle pompe di calore ed un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda.

La nuova configurazione in pianta è riportata in figura 1 ed in allegato.



Foto 1 – Panoramica degli interni, soggiorno (cfr foto 13 della precedente relazione)

Foto 2 – Particolare degli interni del soggiorno (in basso a sinistra il camino)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



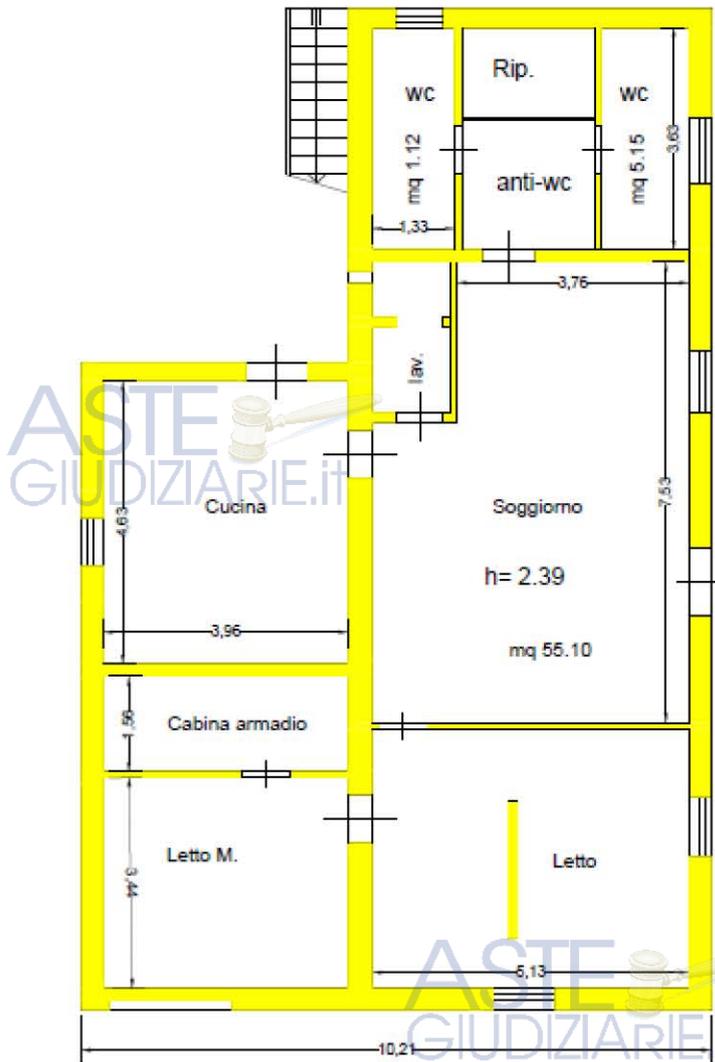


Fig. 1 – Nuova configurazione del piano terra (disegno non in scala)

Foto 3 - Cucina



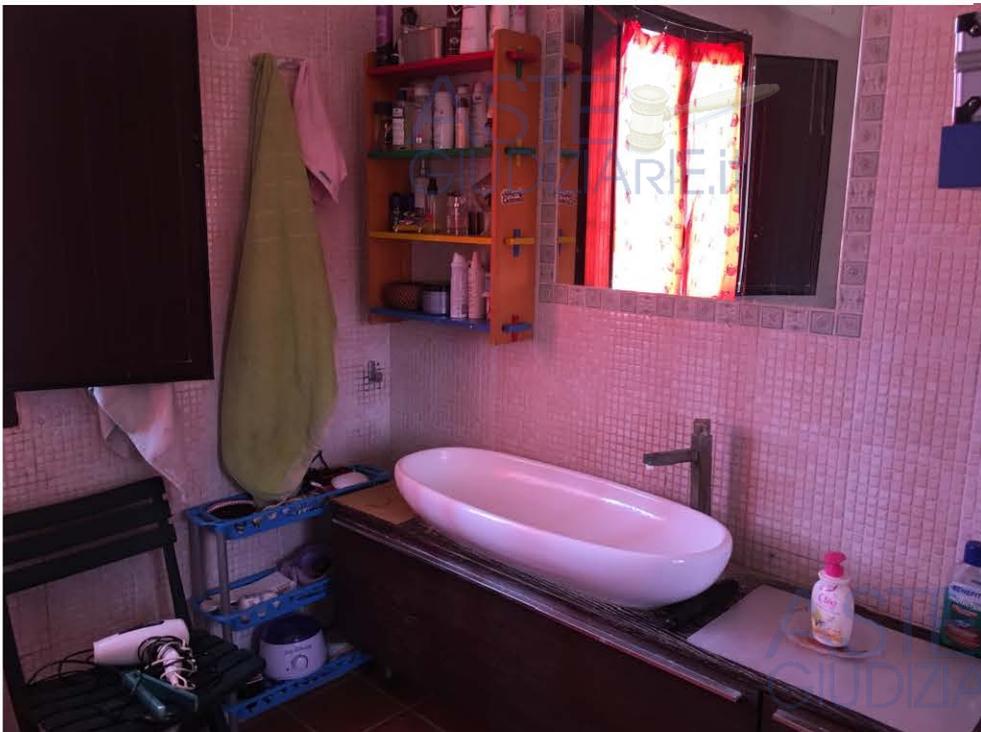
Foto 3 - Panoramica dei fondi ripresa dai capannoni verso l'ingresso





Foto 4 – Camera da letto matrimoniale

Foto 5 – Bagno



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Foto 6 – Prospetto principale, si noti la canna fumaria del camino ed il pannello solare posto sul tetto**

### **Valutazione economica dei beni immobili**

A parere dello scrivente CTU, i lavori eseguiti hanno effettivamente comportato un incremento di valore di mercato dell'immobile a piano terra, stimato complessivamente in € 25.000,00.

L'importo complessivo assomma pertanto ad € 235.000,00.

\*\*\*\*\*

### **Piani di vendita**

Alla luce dell'incremento di valore, il piano di vendita diviene:

*Appezamenti di terreno in agro di Gela, c.da Pricopo, con destinazione d'uso commerciale (zona D1 PUC) ma limitrofi al fiume Gela, con annessi fabbricati rurali, distinti in catasto al foglio 120 p.lle 32, 33, 34 f.r., 35 e 37, prezzo a base d'asta € 235.000.*

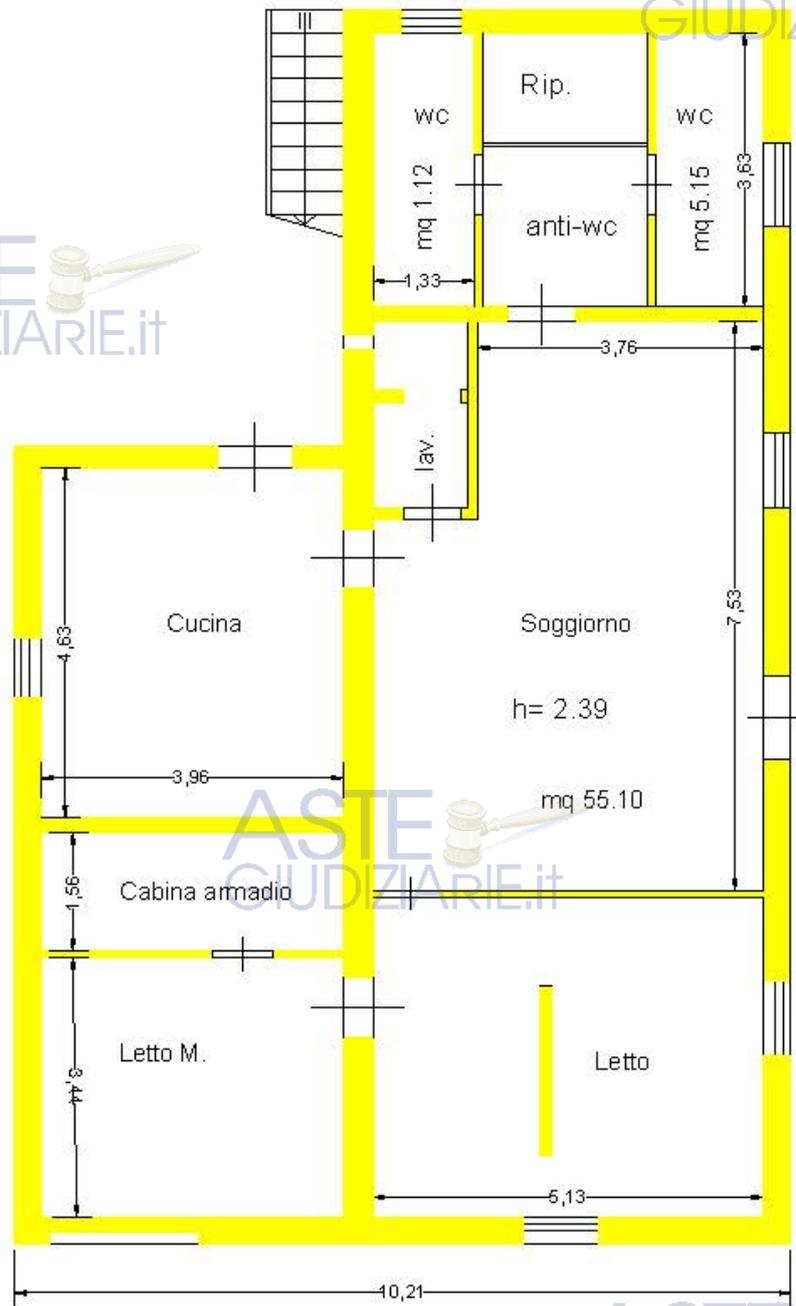
***Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.***

**Gela maggio 2018**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il CTU**  
dott. ing. N.M. Cannizzaro





Nuova configurazione  
piano terra  
Scala 1:100

