

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

*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 57/08 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Camizzaro, 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 Caterini Pierluigi:

1- Immobile costituito da fabbricato in Gela, via Matilde Serao n. 20, composto da 5 vani a piano cantinato, 8 vani a piano terra e da 3 vani a primo piano, in catasto al foglio 175/A part. lle 748 e 749/1;

B) Beni di

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 f.r., 35 e 37.

**Beni di Caterini Pierluigi: FABBRICATO IN VIA M. SERAO**

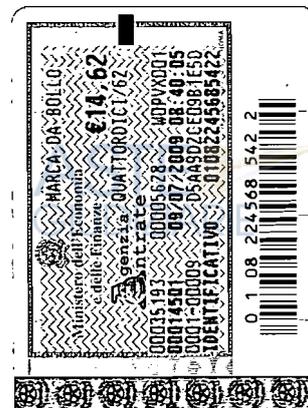
**Descrizione e ubicazione**

L'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 prima, a mezzo di un accesso carrabile e rampa inclinata (v. aerofoto e foto da 1 a 5).

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) ed a molti uffici pubblici e privati.

**Costruzione principale.** Consta di due elevazioni fuori terra in ciascuna delle quali sono ubicati due appartamenti per civile abitazione (v. piante e prospetti allegati).

L'appartamento a piano terra ad ovest (particella catastale 748/4) misura 140 mq di superficie commerciale ed è abitato dal nucleo familiare della figlia degli esecutati, sig.ra [redacted] quello ad est (particella 748/3) ha superficie pari a 156 mq ed è abitato dal nucleo familiare della sig.ra Lucilla Caterini.



Gli appartamenti a primo piano sono accessibili a mezzo di una scala esterna in ferro posta sul prospetto sud (v. foto 2). Quello ad ovest (particella 748/2) risulta disabitato e misura 140 mq di superficie commerciale; quello ad est (particella 748/5), abitato dal sig. [REDACTED] superficie pari a 160 mq.

Tutti gli appartamenti [REDACTED] finiti in ogni parte. In particolare hanno pavimenti in clinker, intonaci finiti con idropittura, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con serranda avvolgibile in plastica e ante esterne in alluminio. Essi sono inoltre dotati dei necessari impianti tecnologici.

La costruzione, avente struttura portante in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e tetto a falde inclinate, non presenta alcun segno rilevante di dissesto statico. Essa manifesta invece fenomeni di degrado delle finiture esterne che necessitano di interventi di manutenzione.

Si rileva che i tre appartamenti citati sono occupati dai figli degli esecutati, senza titolo.

Altra costruzione. È un unico vano di forma rettangolare allungata (dim. 18x5 m circa) posto a piano seminterrato (v. foto 1 e 5) adibito a cantina. La costruzione ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è esternamente rivestita da elementi lapidei. Al momento del sopralluogo risultava essere inutilizzato.

#### Dati catastali

L'edificio principale risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela nel seguente modo:

- foglio di mappa 175, part. 748, sub. 4 (appartamento p.t. lato ovest), cat. A/2, classe 3, vani 5,5, intestato a Amato Ignazia nata a Licata l'1.09.1930 piena proprietaria e [REDACTED] nato a Molazzana il 5.8.1927 per diritto di abitazione;
- foglio di mappa 175, part. 748, sub. 3 (appartamento p.t. lato est), cat. A/2, classe 3, vani 6, intestato a [REDACTED] nata a Licata l'1.09.1930 piena proprietaria e [REDACTED] nato a Molazzana il 5.8.1927 per diritto di abitazione;
- foglio di mappa 175, part. 748, sub. 2 (appartamento 1° p. lato ovest), cat. A/2, classe 3, vani 5,5, intestato a [REDACTED] nata a Comiso il 7.11.1987 piena proprietaria;
- foglio di mappa 175, part. 748, sub. 5 (appartamento 1° p. lato ovest), cat. A/2, classe 3, vani 5,5, intestato a [REDACTED] nata a Licata l'1.09.1930 piena proprietaria [REDACTED] Molazzana il 5.8.1927 per diritto di abitazione.

L'altro edificio a piano seminterrato risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune

di Gela al foglio 175, particella 749, categoria C/2, classe 2 consistenza 79 mq,  
intestato [redacted] Licata l'1.09.1930 piena proprietaria e [redacted]  
[redacted] rogato a Molazzana il 5.8.1927 per diritto di abitazione.

### Proprietà del bene

Gli appartamenti a piano terra (**partt. 748/4 e 748/3**) ed a primo piano lato est  
(**part. 748/5**) dell'edificio principale ed la cantina a piano interrato (**part. 749**)  
risultano appartenere alla sig.ra [redacted] Licata l'1.9.1930 per averli  
acquistati da [redacted] in forza dell'atto pubblico del notaio [redacted]  
di Vittoria trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta il 14.11.1994 al nn.  
12045/10298.

L'appartamento posto a primo piano lato ovest (**part. 748/2**) risulta essere di  
proprietà di [redacted] nata a Comiso il 7.11.1987 in forza dell'atto  
pubblico di donazione rogato dal notaio [redacted] Niscemi il  
27.12.2006 trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta l'8.1.2007 al nn. 257/311, da  
potere di [redacted] rogato a Gela il 24.3.1956. A quest'ultimo il bene  
pervenne in forza dell'atto di vendita del notaio [redacted] di Gela  
trascritto il 18.2.1990 ai nn. 2226/1927 da potere di [redacted]  
Prima dei suddetti atti pubblici entrambi i fabbricati distinti alle particelle 749 e  
748 e subb. erano di proprietà dell'esecutato Caterini Pier Luigi per averli edificati  
su area libera.

### Osservazioni

[redacted] esecutati sono decise [redacted] in data 15.2.2007, [redacted]  
[redacted] data 29.07.2008.

### Conformità urbanistico-edilizia.

La conformazione attuale dell'edificio principale deriva dal progetto di  
frazionamento del 23.3.1990 autorizzato dal Sindaco p.t. il 22.6.1995 prot. n.  
47389 (riportato stralcio in allegato).

La cantina è stata invece oggetto di domanda di sanatoria edilizia esitata  
favorevolmente dalla CEC il 21.11.2007, prot. n. 10173.

### Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

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

**-Ipoteca volontaria** iscritta alla CC.RR.II. di CI il 12.05.1989 ai nn. 5523/343 sul  
solo appartamento a primo piano distinto in catasto **al foglio 175 part. 748/2**

*a favore:* Cassa Centrale di Risparmio V.E.

*contro:* Ca [redacted]

-**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:

contro:

-**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:

contro:

-**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 SCRI

contro:

-**Ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 16.12.2005, iscritta alla CC.RR.II. di CI il 5.1.2006 ai nn. 176/325

a favore: Montepaschi Serit Servizio Riscossioni Tributi

-**Ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 27.07.2007, iscritta alla CC.RR.II. di CI il 21.11.2007 ai nn. 3672/17973

a favore: Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione

**Valutazione economica dell'immobile.**

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Gela per il quartiere in esame e per la tipologia dell'immobile da stimare. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alle caratteristiche dell'immobile considerato e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto come l'ubicazione, la vetustà, il grado di finitura, l'esposizione, lo stato di manutenzione ed altro. Il più probabile valore unitario di mercato degli appartamenti descritti comprese le pertinenze può, in tal modo, congruamente stimarsi in 1.300 €/mq; quello della cantina €/mq 800.

Considerando le superfici commerciali degli appartamenti, si ha:

Descrizione	Mq	P.U.	Valore di mercato
Appartamento a piano terra lato ovest, part. 748/4	140	€ 1.300	€ 182.000
Appartamento a piano terra lato est, part. 748/3	156	€ 1.300	€ 202.800
Appartamento a piano primo lato ovest, part. 748/2	140	€ 1.300	€ 182.000
Appartamento a piano terra lato est, part. 748/5	160	€ 1.300	€ 208.000
Cantina a piano seminterrato, part. 749	90	€ 800	€ 72.000

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 Mediplant Vivai, 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 accatastato), 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" giunto contratto di locazione stipulato tra [redacted] (n.q. di comodatario v.s.), sottoscritto da [redacted] il 12.0.2007 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: [REDACTED]

contro: [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:

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

a favore: **Dante De Luca, S.p.A. s.r.l. SORBI**

contro:

**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 assomma 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 748/4, 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 156 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*

particella 748/5, prezzo a base d'asta € 208.000;

5- Locale cantina a piano seminterrato sita in Gela, via M. Serao, 11, di superficie commerciale pari a 90 mq circa, prezzo a base d'asta € 72.000;

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.lle 32, 33, 34 f.r., 35 e 37. prezzo a base d'asta € 210.000.

?  
AL N.C.E.U. FGL 175  
PARS. 749

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

Gela luglio 2009

Il CTU

ing.N.M.Cannizzaro

