

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 67/11 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, con studio in via Don Marco n. 20, 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, nel procedimento n. 67/11 indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Immobile pignorato

Bene di proprietà di [redacted] per la quota di
1/3 cadauno:

- Terreno sito nel Comune di Mazzarino (CL), e indicata al foglio 65, p.lla 256, c.da Pileri, esteso are sessantasette e centiare quaranta (a. 67.40), confinante con terre di [redacted] con terre di [redacted] con terre di [redacted] con la via, e con terreno acquistato dal [redacted]
- Fabbricato sito nel Comune di Mazzarino (CL) e indicato al N.C.E.U. al foglio 65, p.lla 285 realizzato su lotto di terreno meglio avanti precisato al punto a) sopra indicato.

Note per il Giudice dell'Esecuzione:

I beni sono stati oggetto di concordato fallimentare in forza del quale veniva disposta dal Giudice Delegato del Tribunale di Caltanissetta la trascrizione degli immobili a favore di terzo (vedasi paragrafo "Proprietà del Bene" ed ordinanza allegata)

La relazione è stata trasmessa all'esecutore in data 6.10.2012 (vedasi lettera di trasmissione allegata)

La relazione è stata trasmessa via PEC [redacted] per il creditore procedente il 6.11.2012 (vedasi ricevuta di trasmissione allegata)

Gela - 93012 (CL) - Via Don Marco, 20 - Tel/Fax 0933.464199 - ing.cannizzaro@gmail.com
C.F. - CNN N7M.69T03 D960G - P.IVA: 01645660850

TRIBUNALE DI GELA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
05.11.2012
Il Funzionario di Cancelleria [redacted]
N. [redacted]



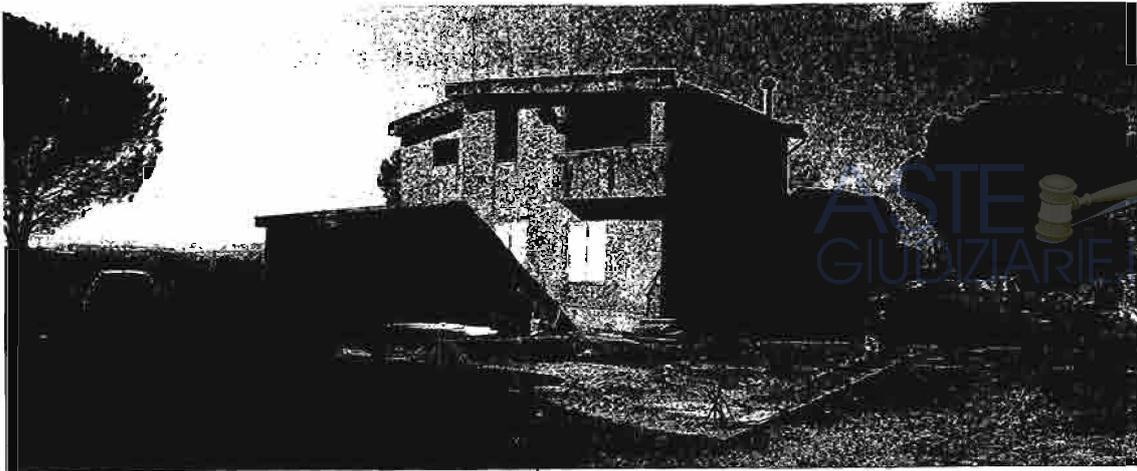


Foto 1 – Vista dall'ingresso: prospetto sud-est



Foto 2 –Prospetto nord-est



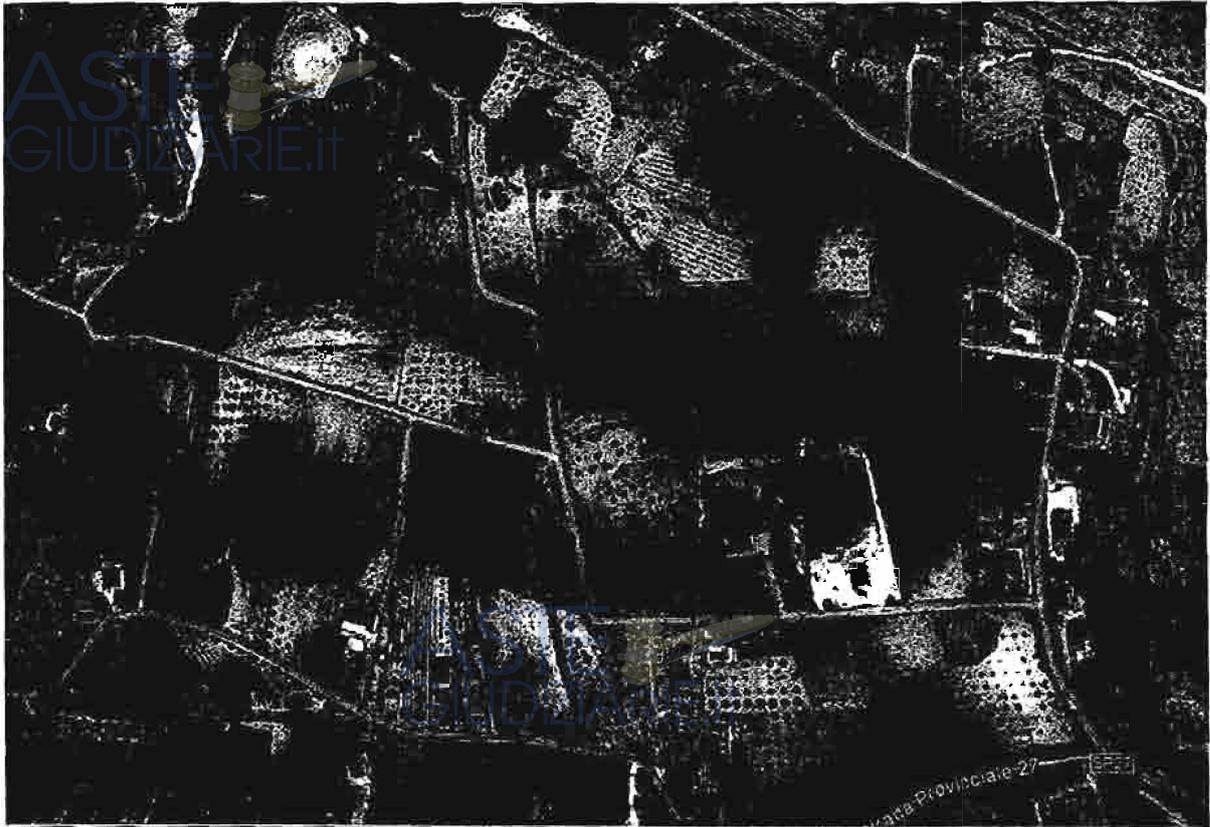
Foto 3 –Prospetto nord

Descrizione e ubicazione

I beni pignorati consistono in una villetta a due elevazioni fuori terra e nell'appezzamento di terreno antistante, siti in contrada Pileri a 3,5 km circa dal centro abitato di Mazzarino. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la S.S. 191 fino all'incrocio con la S.P.27 e da quest'ultima

strada attraverso una strada interpodereale. Le coordinate GPS per l'esatta individuazione sono 37°17'23,23N; 14°10'57,27E.

La zona è caratterizzata da un'edilizia diradata di tipo residenziale il cui uso prevalente è di seconda casa. Essa è priva di acqua corrente e di rete fognaria. Essendo al di fuori del centro abitato non è inoltre raggiunta dai servizi pubblici.



Aerofotografie di c.da Pileri (agro di Mazzarino) con individuazione degli immobili

La villetta insiste su di un lotto di terreno di forma trapezoidale, recintato ed accessibile da cancello (vedi foto 4). Gran parte del fondo (mq 6.350 a sud) è adibita a giardino; la restante a nord (mq. 420 circa) è invece pavimentata e costituisce l'area di pertinenza dell'edificio. Su quest'ultima insiste anche una fontana in pietra (vedasi estratto di mappa allegato e



Foto 4 - Cancellone d'ingresso

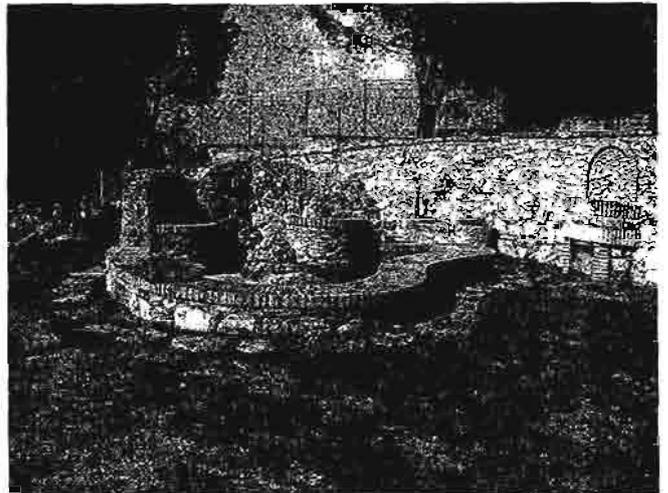


Foto 5 - Fontana d'ingresso

foto 4 e 5).

L'edificio ha pianta di forma irregolare, struttura in calcestruzzo armato e si compone di due elevazioni. Al piano terra, adibito a zona giorno, sono allocati il vano d'ingresso, il salone/soggiorno, la cucina, il bagnetto oltre ad un magazzino accessibile unicamente dall'esterno. Dal piano terra si diparte una scala a giorno di collegamento con la zona notte a primo piano.

Questo è composto da un disimpegno, tre camere da letto, un bagnetto e la veranda.

Il piano terra misura 82,15 mq di superficie utile; il primo piano 48,47 mq oltre la veranda di 5,60 mq.

L'immobile non presenta segni di dissesto statico ma necessita di interventi di manutenzione delle finiture.

Esso presenta infissi esterni in ferro, porte interne in legno tamburato, pavimenti in gres, pareti finite con idropittura, tutti in discreto stato di manutenzione. È inoltre privo di impianto di riscaldamento-climatizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo l'immobile non era utilizzato ed era nella disponibilità di Ruvio Salvatore (fratello dell'esecutato) giusta concordato fallimentare del 21.12.1991 riportato in allegato e di cui si dirà in seguito (paragrafo "Proprietà del Bene").

Ai fini della certificazione energetica, l'edificio ricade in classe G (alto fabbisogno).

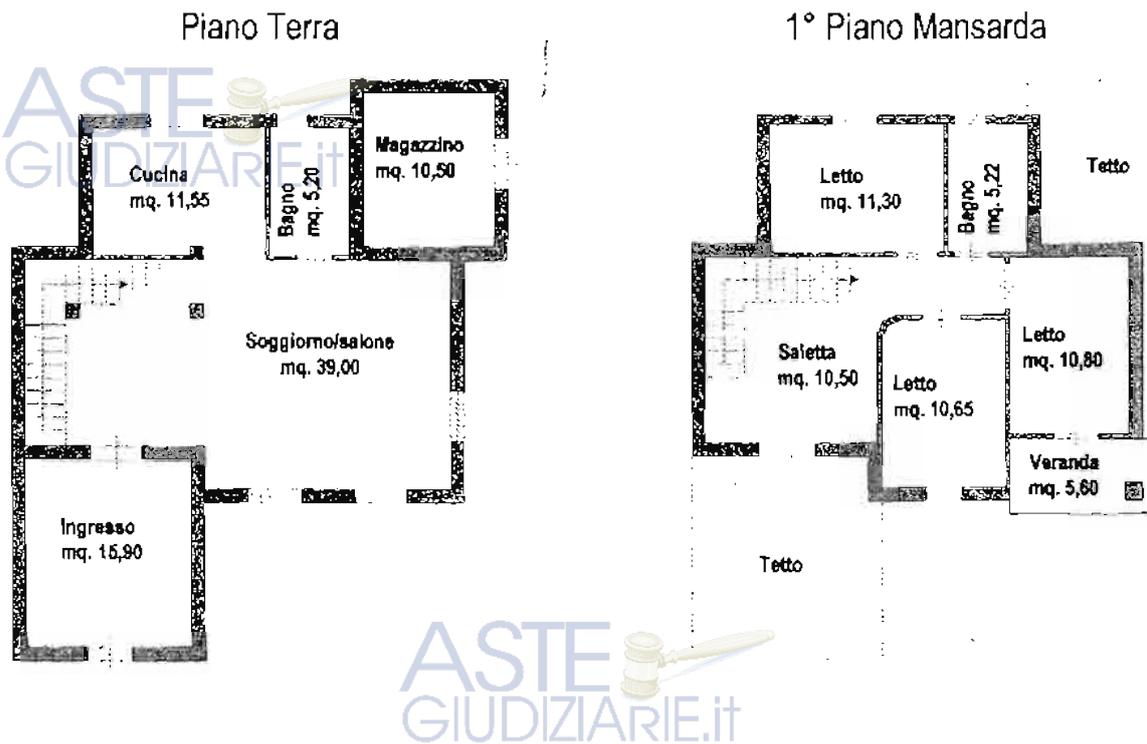


Foto 6 e 7 – Particolare interni a piano terra

Dati catastali

L'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato risulta censito al catasto terreni del comune di Mazzarino, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in ditta [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, ed in ditta [REDACTED] relativamente all'altro $\frac{1}{2}$, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
65	256		ULIVETO	3		63	50	Euro 18,04	Euro 11,48

L'edificio è invece iscritto al catasto fabbricati del comune di Mazzarino, in ditta [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, ed in [REDACTED] nata a Mazzarino l'11.04.1957, relativamente

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
65	285		Mazzarino Contrada Pileri, Piano T - 1	A/7	1	7,5 vani	Euro 426,08

all'altro $\frac{1}{2}$, nel seguente modo:

Proprietà del bene

Gli immobili risultano appartenere per la quota indistinta e [REDACTED] per averli acquistati il 26.05.1980 a mezzo rogito del notaio [REDACTED] di Mazzarino, trascritto il 5.6.1980 ai nn. 6199/5334.

Si rileva che durante le operazioni peritali il sig. [REDACTED] produceva copia della ordinanza del Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] con la quale, accertata l'avvenuta esecuzione degli obblighi del concordato fallimentare omologato con sentenza dal Tribunale di Caltanissetta, disponeva il trasferimento all'assuntore, [REDACTED] (terzo non esecutato - ndr), di

tutti i beni mobili acquisiti all'attivo del fallimento nonché dell'immobile sito in Mazzarino [...] oggetto di causa e ordinava al Conservatore dei RR.II. di procedere alla trascrizione degli immobili in favore di [redacted] (vedasi documento allegato).



Conformità urbanistico-edilizia

La costruzione descritta deriva dal cambio di destinazione d'uso e dalla trasformazione, operati abusivamente, dell'originario edificio a piano terra adibito a magazzino e realizzato in forza della concessione edilizia del comune di Mazzarino n. 29 del 2.5.1981. Per sanare gli abusi commessi è stata presentata il 3.10.1986 istanza di sanatoria ex lege 47/85 e L.R. 37/85 (prot. n. 13993) oggi definita con concessione edilizia in sanatoria n. 478 datata 11.11.2002 (riportata copia in allegato).

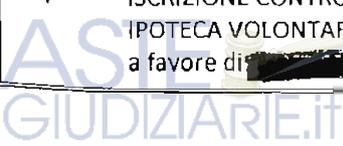
H

Ad oggi l'immobile risulta pertanto regolare dal punto di vista edilizio.

Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

1	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A [redacted] a favore di [redacted], per un montante di [redacted]	H
2	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A [redacted] a favore di [redacted], per un montante di [redacted]	H
3	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale CURATORE FALLIMENTARE Repertorio O del [redacted] ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO 1 - Annotazione n. [redacted]	
4	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di [redacted], per un	



	montante di € [REDACTED]
5	ANNOTAZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE Formalità di riferimento: Trascrizione [REDACTED]
6	ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l., con sede in Mazzarino, per un montante di [REDACTED]
7	TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED]

Sulla quota di proprietà del solo [REDACTED]

8	ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] derivante da IS [REDACTED], per un montante di € [REDACTED]
---	--

Valutazione economica dell'immobile.

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero mediante valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Mazzarino per la contrada in oggetto e per quelle limitrofe. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per posizione e consistenza, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati opportunamente modificati, con aggiunte o detrazioni, per adattarli alle caratteristiche degli immobili considerati al fine di tener conto delle rispettive plusvalenze e minusvalenze, e per adeguarli alla data odierna. Si è cercato così di tenere conto delle specificità degli immobili a confronto, come la presenza di infrastrutture viarie, la facilità di accesso, l'esposizione, lo stato di finitura ed altro.

In tal modo si perviene al più probabile valore di mercato che può congruamente porsi a corpo ed in cifra tonda pari ad € 235.000,00.

Piano di vendita.

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita:

- 1- *Villetta sita in Mazzarino c.da Pileri, composta da un piano terra di mq 82,15 e di un promo piano di mq 48,47 di superficie utile oltre veranda, insistente su area di 420 mq circa, con annesso appezzamento di terreno esteso mq 6.350, distinta al N.C.E.U. del comune i Mazzarino al foglio 65, particella 285 ed al Catasto Terreni al foglio 65, particella 256, prezzo a base d'asta € 235.000,00.*

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

Gela ottobre 2012-10-06

Il CTU

dott. Ing.N.M.Cannizzaro

