

Tribunale Civile di
Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 113/2008

promossa da



RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 15/10/2010 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811.-

Assegnandogli il seguente mandato.

1-Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato(comune, località, via,

Depositato in Cancelleria
il 3 NOV. 2010
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Anna Ingrosso

numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2-Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati della documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

3-Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua la variazione necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

4-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5-Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazioni del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7-Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8-Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civili e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9-Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.


Il Giudice dell'Esecuzione dispone inoltre che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di appositi schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione

- del compenso, copia della relazione, planimetria e fotografie dell'immobile;
- alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
 - segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;
 - provveda a redigere una bozza dell'ordinazione di vendita e del decreto di trasformazione del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

PREMESSA

Il bene oggetto della presente perizia sono quelli di proprietà del

Il beni pignorati  sono i seguenti:

- 1- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 1 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 20, piano Terra;
- 2- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108

particella 161 Sub. 2 (Ex. Particella 151 Sub. 1),
Categoria C/1, mq. 891, piano Terra;

3- Intera proprietà del terreno sito in Gela, Contrada
Femmina Morta, al N.C.T. di Gela al foglio 108 particella
46, Ha. 1.30.40.

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Dopo uno attento studio dei fascicoli di parte, in data 22/01/2011
alle ore 9,30, davo inizio alle operazioni peritali nel fabbricato sito
in Gela nella Contrada Femmina Morta, avendo avuto cura di
avvertire le parti tramite raccomandata A.R., sui luoghi oggetto di
causa ho [REDACTED] d alla sua
costante presenza ho eseguito una ricognizione generale dei
luoghi ed un rilievo fotografico e planimetrico dei locali a piano
terra siti in Gela, nella Contrada Femmina Morta.

PARTE SECONDA

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

A. Immobili di proprietà [REDACTED]

**A.1. Immobili adibiti ad attività ricettiva e ricreativa a piano
terra:**

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso è costituito da una serie di strutture, le singole
strutture sono autonomamente funzionali e nello stesso tempo
sono complementari fra di loro, tali strutture sono le seguenti:

1- Balera e servizi accessori;

L'intero complesso risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Gela e distinto al Foglio di mappa 108 particella 161 Sub. 1, Categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 20, Rendita €. 350,16 tale unità è costituita dall'ingresso e locali biglietteria, deposito e W.C., da un piccolo locale adibito a buffet, verde e camminamenti; Particella 162 Sub. 2, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq. 899, Superficie catastale mq. 1.046,00 Rendita €. 15.559,73 (costituita da tettoia balera, tettoia Bar, pergolato, buffett, servizi igienici), mentre l'area destinata a verde attrezzato e parcheggio degli autoveicoli ricade al foglio 108 particella 175 di proprietà della ditta esecutata, che sarà meglio chiarito nella parte terza della presente perizia.

Le strutture oggetto di stima risultano in regola dal punto di vista urbanistico, come si può evincere dai provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Gela, che di seguito si riportano:

- Concessione Edilizia N° 118 del 17/11/1994 (con tale concessione è stato realizzato il fabbricato rurale (attualmente adibito a cucine), per il medesimo immobile è stata prodotta comunicazione per opere interne ai sensi dell'Art. 9 L.R. 37/85 in data 08/07/2002 relativamente alla realizzazione di opere assentibili. Per le ulteriore opere presenti nel lotto, quali le coperture (Balera) e servizi annessi sono state, realizzate in assenza di autorizzazione, ma per tale opere in data 21/06/2002 al N° 159, è stata

rilasciata la Sanatoria Amministrativa ai sensi dell'Art. 13
L. 47/85.

Per le suddette opere in data 14/02/2003 è stato rilasciato dal
Comune di Gela il permesso di Agibilità N° 9.-

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

DELL'IMMOBILE

L'immobile di che trattasi, è edificato su un lotto di terreno
ricadente in territorio di Gela, che per effetto del Vecchio P.R.G.
approvato con D.A. N° 171 del 19/07/1971 ricadeva all'interno
della zona "E" (verde agricolo).

Per effetto della Deliberazione N° 60 del 14/06/2010 del
Commissario ad Acta, in sostituzione del Consiglio Comunale di
adozione della Revisione del Piano Regolatore Generale, del
Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione, attualmente
ricade Zona D 4 area per attività turistica alberghiera.

Si arriva al complesso oggetto di stima, percorrendo la S.S. 115
Gela-Licata in direzione di Licata, da cui si innesta la S.P.
Femmina Morta – Bruca, che arriva su una strada interna dalla
quale si accede al parcheggio della struttura.

L'intero lotto risulta recintato da un muretto in pietra alto ml. 1,00
con sovrastanti balaustre in cemento.

L'intera struttura presenta due accessi di cui uno per accedere alla zona ristorante mentre l'altro permette di accedere al viale che porta alla tettoia balera, interessata alla presente perizia, Si può accedere alla tettoia balera dall'ingresso principale dove è posta la biglietteria, e da un disimpegno che collega la sala ristorante con la tettoia balera. In pianta la tettoia balera si presenta di forma circolare ed è realizzata con una tensostruttura con tralici e piastrelli in acciaio zincato il tutto ricoperto da un telone di polietilene ignifugo. La pista della sala è pavimentata con mattoni in gres-porcellanato mentre attorno alla pista è presente una pavimentazione in gres per esterni. La superficie lorda della tettoia balera è di mq. 708,58. Il viale che porta alla sala balera si presenta ben attrezzato da un ampia zona destinata alla sosta dei visitatori ed arricchito di vegetazione di piccolo e di alto fusto e da una fontana. Inoltre tutti i viali si presentano pavimentati con piastrelle in cotto siciliano per esterni. In questa area troviamo un pergolato buffet di mq. 38,50 realizzato in legno da abete con montanti e travi lamellari. Esiste inoltre un ampio pergolato destinato a pizzeria realizzato anche questo in legno abete con il pavimento rivestito in gres-porcellanato, la superficie lorda è di mq. 225,12. Il bar è posto sul disimpegno che collega la sala ristorante con la tettoia balera, presente un ampio bancone realizzato in pietra, la superficie compresa la zona di sosta è di mq. 42,87. I servizi igienici sono posti nelle immediate vicinanze della tettoia balera, esse si presentano realizzati completamente in legno, e

complete da sanitari. E' presente inoltre anche il servizio igienico per disabili.

L'intera struttura risulta riscaldata da pompe di calore, e risulta fornita di luce ed acque sottotraccia. Inoltre per lo scarico dei reflui l'intero impianto è dotato di autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 27/86 con n° 2 fosse imhoff poste all'estremità del lotto del terreno. L'intera area che circonda i vari immobili risulta arricchita da ampie zone destinate a verde con vegetazione e da varie zone destinate alla sosta per cerimonie all'aperto. L'intero lotto di terreno dove ricadono gli immobili presenta una superficie totale di mq. 2.420,97.-

RIEPILOGO

DATI GENERALI

Descrizione: Complesso per attività ricreativa.

Ubicazione: Contrada Femmina Morta – Gela – CL

Superficie edificata: mq. 925,97

Superficie a verde attrezzato e camminamenti: mq. 1.495,00

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Dopo avere descritto le principali caratteristiche costruttive, di seguito se ne indica la consistenza in metri quadrati di Superficie Lorda Vendibile.

Tettoia Balera.....mq.	708,58
Servizi Igienici.....mq.	34,29
Bar e deposito.....mq.	144,60
Pergolato Buffet.....mq.	<u>38,50</u>

SUPERFICIE COMPLESSIVA EDIFICATA mq. 925,97

Si fa notare che per Superficie Netta Vendibile, per le consuetudini del mercato locale, s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e dei muri perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

La superficie a verde attrezzato e camminamenti è di mq. 1.495,00.-

PARTE TERZA

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Beni di proprietà di [REDACTED]

Dalla relazione di visura ipocatastale Ex. Art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, si evince, che gli immobili di cui al punto 1 e 2 del pignoramento e precisamente:

- 1- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 1 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 20, piano Terra;
- 2- Intera proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 2 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 891, piano Terra;

Pervennero a [REDACTED]

Con atto a rogito Notaio Filippo Ferrara di Niscemi del 30/03/1994 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Caltanissetta il 07/04/1994 ai numeri 3461/2889, da potere di

[REDACTED] etti diritti
immobiliari pervennero per atto a rogito Notaio Giuseppe
Cancellieri di, Gela del 23/09/1983, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 13/10/1983 ai numeri
12367/10662.

N.B. L'atto a rogito Notaio Filippo Ferrara di Niscemi del
30/03/1994 trascritto presso l'ufficio del Territorio di
Caltanissetta il 07/04/1994 ai numeri 3461/2889, non proviene da



[REDACTED] ritto in piena proprietà del 186/192
indivisi, stante gli altri 6/192 appartenersi ad altri aventi diritto,
del seguente immobile: Fondo rustico sito nel Comune di Gela,
contrada Femmina Morta, della Superficie complessiva di Ha.
1.57.80, censito nel N.C.T. del Comune di Gela al foglio di mappa
108 particella 47.

Catastalmente con Tipo Mappale del 26/06/2002 Prot. N° 88027
la particella 47 estesa Ha. 1.57.80 è stata soppressa generando la

particella 151 estesa Ha. 0.37.46 Ente Urbano e la particella 152 estesa Ha. 1.20.34 seminativo;

Che con tipo mappale del 18/10/2005 protocollo N° CL0068781 è stata soppressa la particella 151 di Ha. 37.46 originando la particella 161, su tale particella all'attualità esistono tre unità immobiliari fra le quali le due, che sono stati pignorate, distinte nel N.C.E.U. di Gela, la prima al foglio di mappa 108 particella 161 Sub. 1, Categoria C/1, mq. 20, Classe seconda, Rendita €.

350,16 risultante in ditta [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1000/1000;

e la seconda al foglio di mappa 108 particella 161 Sub. 2, Categoria C/1, mq. 891, Classe seconda, Rendita €. 15.559,53 risultante in ditta: [REDACTED]

Proprietà 1000/1000;

Entrambe le intestazioni sono errate in quanto il [REDACTED]

[REDACTED] acquistato la quota indivisa di 186/192 del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento.

Quanto suddetto risulta anche nel certificato ex. Art. 567 C.P.C. allegato al fascicolo di causa, per tali motivi la quota del bene da porre in vendita è di 186/192 e non l'intero, tali beni non sono divisibili.-

I diritti immobiliari di cui al punto 3 e precisamente del seguente immobile,:





ISCRIZIONI CONTRO

Dalla relazione di visura ipocatastale Ex. Art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, si evince, che gli immobili in oggetto sono gravati delle seguenti iscrizioni contro.

- 1) Ipoteca di Euro 400.000,00= (di cui Euro 200.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 09/04/2003 ai nn. 7313/391 a favore della

“Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova. (formalità gravante solo sugli immobili di cui ai punti 1 e 3);

- 2) Ipoteca di Euro 30.000,00= (di cui Euro 18.825,94= per sorte capitale, iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/05/2008 ai nn. 6149/1161 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);
- 3) Ipoteca di Euro 30.000,00= (di cui Euro 18.825,94= per sorte capitale, iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/05/2008 ai nn. 6149/1161 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);
- 4) Pignoramento trascritto presso l’ufficio del Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai numeri 17137/12253 a favore della “ Banca Antonveneta S.p.a.” con sede in Padova. (Formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto.

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA

Il metodo da me adottato è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, i fabbricati ed i terreni similari siti nella stessa zona.

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini eseguite, sul mercato locale, presso esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell' Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, i valori unitari medi rilevati su immobili similari, sono i seguenti:

- Valore dei fabbricati €/mq. 1.100,00 - 1.300,00

- Valore della corte al servizio

Delle due unità immobiliari €/mq. 230,00 – 250,00

Per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita, ha adottato la media dei due valori pari ad €. 1.200,00 al metro quadro per i fabbricati ed €. 240,00 al metro quadro per la corte annessa al fabbricato.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato all'attualità per l'intero è pari ad €. 1.469.964,00 così ottenuto:

Valore Fabbricato:

mq. 925,97 x €/mq. 1.200,00 = €. 1.111.164,00

Valore della corte:

mq. 1.495,00 x €/mq. 240,00 = €. 358.800,00

SOMMANO €.1.469.964,00

Tenuto conto che [redacted] risulta essere proprietario di una quota di 186/192, dell'immobile da porre in vendita, il valore diventa €. 1.469.964,00 : 192 x 186 = €. 1.424.027,00 Arrotondato ad €. 1.425.000,00 diconsi Euro Unmilionequattrocentoventicinquemila/00.-

Bene di proprietà [redacted]

La quota di 186/192 in piena proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 1 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 20, piano Terra;

La quota di 186/192 in piena proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 2 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 891, piano Terra; confinante nel complesso a Sud con il fabbricato distinto nel N.C.E.U. con la particella 161 Sub. 3 di

[redacted] a Est con la particella 175 del N.C.E.U. risultante alla ditta Esecutata, a Nord con la Strada Vicinale Roccazzelle-Amato ed a Ovest con la particella 31 risultante nel N.C.T. di proprietà [redacted]

[redacted]

[redacted]

Predisposizione del piano di vendita

Lotto n° 1:

La quota di 186/192 in piena proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 1 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 20, piano Terra;

La quota di 186/192 in piena proprietà dell'immobile sito in Gela, Contrada Femmina Morta S.n.c., al N.C.E.U. di Gela al foglio 108 particella 161 Sub. 2 (Ex. Particella 151 Sub. 1), Categoria C/1, mq. 891, piano Terra; confinante nel complesso a Sud con il fabbricato distinto nel N.C.E.U. con la particella 161 Sub. 3 di

p [REDACTED]
[REDACTED] a Est con la particella 175 del N.C.E.U. risultante alla ditta Esecutata, a Nord con la Strada Vicinale Roccazzelle-Amato ed a Ovest con la particella 31 risultante nel N.C.T. di p [REDACTED]

Valore della quota € 1.425.000/00.

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dell'abitazione a piano terra, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- 1) Ipoteca di Euro 400.000,00= (di cui Euro 200.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di

Caltanissetta il 09/04/2003 ai nn. 7313/391 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova. (formalità gravante solo sugli immobili di cui ai punti 1 e 3);

2) Ipoteca di Euro 30.000,00= (di cui Euro 18.825,94= per sorte capitale, iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/05/2008 ai nn. 6149/1161 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.”, con sede in Padova. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);

3) Ipoteca di Euro 71.000,00= (di cui Euro 54.000,00= per sorte capitale, iscritta presso l’Ufficio del Territorio di Caltanissetta il 15/07/2008 ai nn. 8767/1663 a favore della “Credito Siliano S.p.a.”, con sede in Palermo. (formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto);

4) Pignoramento trascritto presso l’ufficio del Territorio di Caltanissetta il 23/12/2008 ai numeri 17137/12253 a favore della “ Banca Antonveneta S.p.a.” con sede in Padova. (Formalità gravante su tutti gli immobili in oggetto).-

→ INTERV.

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non viene applicata l’Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell’aggiudicante è la seguente:

- fabbricati 7%

a tale quota di registro vanno aggiunti il 2% di imposta ipotecaria e l'uno per cento di imposta catastale.

Il sottoscritto, ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Specifica delle competenze;
- 2- visura catastale della Balera a piano terra;
- 3- Visure storiche catastali riguardanti le particelle originarie;
- 4- Copia mappa aggiornata e precedente;
- 5- Planimetrie Catastale della balera (Sub. 1 e Sub. 2);
- 6- Elaborato planimetrico;
- 7- N° 26 Fotografie di cui 20 esterne e 6 interne;
- 8- Copie delle trascrizioni dei titoli di proprietà della particella 47;
- 9- Copia dell'Autorizzazione e degli elaborati grafici, N° 159 del 21/06/2002;
- 10- Copia del permesso di Agibilità N° 9 del 14/02/2003.

Gela li 2 NOV. 2011

Il C.T.U.
(Geom. Giuseppe Oliva)

