

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

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa  
alla stima di immobili sottoposti a pignoramento.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 69/94 R.G.Es.

PROMOSSO DAL BANCO DI SICILIA S.p.A.,

CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro nato a Gela il 3.12.1969 iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n° 717, con studio in via G. Marconi n. 21, in riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela dott.ssa D. Cavaliere, relativi all'esecuzione immobiliare n° 69/94 promossa dal BANCO DI SICILIA S.p.A., contro [REDACTED]

risponde come in appresso.

Immobili pignorati.

[REDACTED]

1. appartamento sito in Mazzarino c.da Pileri n.165/A, posto a primo piano (a destra salendo la scala) composto di quattro vani più accessori, in catasto

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
R. 18-6-01  
IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE  
Dott. A. Catalano



al foglio 65, part. 298/4;

2. quota di  $\frac{1}{2}$  di un vano terrano sito a Mazzarino C.da Pileri, posto a piano terra, in catasto al fg. 65, part. 298/2;

**Beni di [REDACTED]:**

3. appartamento sito in Mazzarino C.da Pileri n.165/A, posto a primo piano (a sinistra salendo la scala) composto di quattro vani oltre accessori, in catasto al foglio 65, p.lla 298/5;

4. quota di  $\frac{1}{2}$  di un vano terrano sito a Mazzarino C.da Pileri, posto a piano terra, in catasto al fg. 65, part. 298/2;

**Beni di [REDACTED]:**

5. appartamento sito in Mazzarino C.da Pileri n.165/A, posto a secondo piano (a sinistra salendo) composto di quattro vani più accessori, in catasto al foglio 65, p.lla 298/7;

6. quota indistinta e indivisa di due vani terrani siti in Mazzarino C.da Pileri, in catasto al foglio 65, p.lla 298/3;

**Beni di [REDACTED]:**

7. appartamento sito in Mazzarino via G. Galilei, 2, posto a secondo piano, facente parte della palazzina GESCAL, composto da tre vani più accessori, in catasto alla partita 5857, foglio 221, p.lla 88/5;



8. fabbricato sito in Mazzarino C.da Pileri, composto da appartamento a piano terra e da primo piano mansarda, in catasto alla partita 6571, foglio 65, p.lla 281;

X Beni di [REDACTED]

9. lotto di terreno sito in Mazzarino C.da Pileri, in catasto terreni al foglio 65 p.lla 246.

---

Per rendere più agevole lo svolgimento occorre precisare che:

- gli appartamenti ed i magazzini di cui ai punti da 1 a 6, sono parte di un unico edificio (indicato nelle fotografie come "Fabbricato 1");
- il fabbricato indicato al punto 7 ("Fabbricato 2") è una villetta che sorge in prospicienza all'edificio indicato al precedente punto e con esso ha in comune l'ingresso ed il cortile (vedi foto 1).

I fabbricati 1 e 2 sono ubicati in contrada "Pileri" a circa tre chilometri dal comune di di Mazzarino e quasi in aperta campagna. La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale diradata e dalla presenza di numerose villette alcune delle quali abitate permanentemente, altre adibite a seconda casa. Essa è priva delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (fatta eccezione per le strade) e secondaria, non è servita dai mezzi pubblici e non ha acqua





FOTO N. 1: INGRESSO



FOTO N. 2: FABBRICATO 1





FOTO N. 3: FABBRICATO 2

APPARTAMENTO A  
SECONDO PIANO



FOTO N. 4: IMMOBILE  
DI VIA G. GALILEI  
(PALAZZINA GESCAL)



corrente.

#### FABBRICATO 1

È una palazzina con struttura in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra. Presenta un corpo scala disposto centralmente ai lati del quale sono ricavati al piano terra due ampi vani adibiti a magazzino, ai piani superiori due appartamenti per ciascun piano (vedi tavole fabbricato 1).

Dagli archivi della Ripartizione Urbanistica di Mazzarino risulta che l'edificio fu ultimato nel 1983 in completa assenza della concessione edilizia ed in zona agricola. Successivamente nel 1987 fu inoltrata istanza di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 (prot. 9954 del 30.6.1987 Comune di Mazzarino) per sanare gli abusi per i locali posti al piano terra (opere ad uso non residenziale), al primo ed al secondo piano. Non è stato considerato il terzo piano i cui appartamenti non rientrano del resto tra gli immobili pignorati. Il rilascio della concessione in sanatoria non è tuttoggi avvenuto poichè non sono state prodotte le integrazioni richieste dall'ufficio tecnico del comune di Mazzarino ed inoltre solo alcune delle rate dell'oblazione sono state pagate. Per portare a compimento la pratica, come espressamente indicato nella stessa relazione di istruttoria interna dell'ufficio urbanistico, si deve ricorrere alla Legge 724/94 art. 39. Al fine di tenere conto



degli oneri di sanatoria ancora da versare, si considererà una detrazione pari al 5% del prezzo di mercato stimato.

Di seguito vengono descritte singolarmente le unità immobiliari del fabbricato 1 (vedi piante seguenti).

**Magazzino piano terra a sinistra:** il locale è adibito dai proprietari a deposito merci (abbigliamento) e a ricovero automezzi. Al NCEU del comune di Mazzarino, esso è identificato alla partita 1001389, foglio 65, part.298/2.

Il magazzino è di proprietà per  $\frac{1}{2}$  indiviso ed indistinto di [REDACTED] [REDACTED] per l'altra metà del [REDACTED]. Si rileva che entrambe le quote spettanti sono oggetto del pignoramento.

L'immobile pervenne ai due fratelli in forza dell'atto di donazione rogato dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ai quali era pervenuto per costruzione su area acquistata con atto notaio [REDACTED] del 12.3.1973 da [REDACTED].

Il probabile valore di mercato del bene si ottiene per stima comparativa, consultando alcuni tecnici ed operatori economici locali del settore delle vendite immobiliari nonché con considerazioni sul costo di costruzione. In tal modo si perviene al valore a corpo per l'intero immobile comprese le pertinenze condominiali, di L.70.000.000. Detraendo il 5% per le spese di sanatoria, si ottiene L.66.500.000.

**Magazzino piano terra a destra:** anche in questo caso il



locale è adibito a deposito merci. Esso appartiene per la quota di  $\frac{1}{2}$  all'esecutato [REDACTED] e per l'altra [REDACTED] in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] del 28.12.1990, da [REDACTED] [REDACTED] ai quali era pervenuto per costruzione su area acquistata con atto notaio [REDACTED] del 12.3.1973 da [REDACTED].

Al NCEU del comune di Mazzarino, esso è identificato alla partita 1001033, foglio 65, part.298/3.

Analogamente a quanto fatto precedentemente si attribuisce al locale il valore a corpo di L.70.000.000. Considerando la quota del 5% per le spese di sanatoria e che solo metà dell'immobile è oggetto del pignoramento, si ottiene L.33.250.000.

**Appartamento primo piano a sinistra.** Si compone di quattro ampi vani, due balconi-veranda ed accessori. Complessivamente misura circa 152 mq.

L'interno risulta completamente rifinito ed abitato dalla famiglia di [REDACTED] [REDACTED] al quale pervenne dai genitori per atto di donazione del 17.12.1990 sopra indicato.

Al NCEU è riportato alla partita 1001387, foglio 65, particella 298 sub 5.

La stima dell'immobile è effettuata mediante ricerche sul mercato di Mazzarino e per comparazione con altre tipologie, di prezzo noto, le cui caratteristiche, anche se



non perfettamente corrispondenti al bene in esame, possono con opportune aggiunte o detrazioni ricondurre al suo probabile valore di mercato. In tal modo si perviene all'importo di L.120.000.000 da cui detraendo la percentuale del 5% per le spese di sanatoria si ottiene: **L.114.000.000.**

**Appartamento primo piano a destra.** Esso è quasi perfettamente speculare al primo, completamente rifinito all'interno ed abitato dalla famiglia di [REDACTED] al quale pervenne per donazione del 17.12.1990 [REDACTED] [REDACTED]

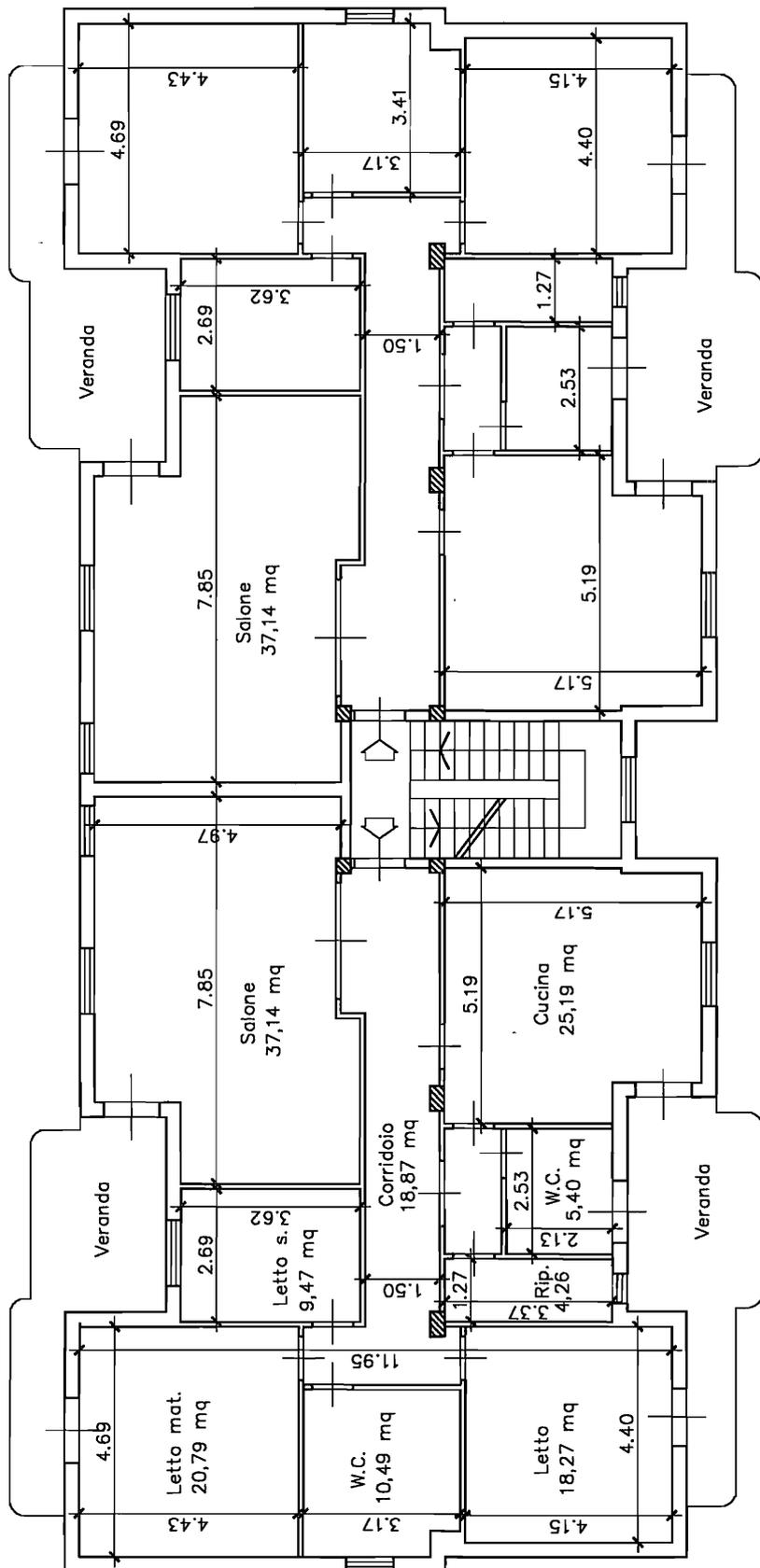
Al NCEU è riportato alla partita 1001388, foglio 65, particella 298 sub 4.

Per la determinazione del valore di stima del bene, valgono le considerazioni precedentemente esposte, pertanto, sempre tenendo conto degli oneri per la sanatoria edilizia, si perviene a **L.114.000.000.**

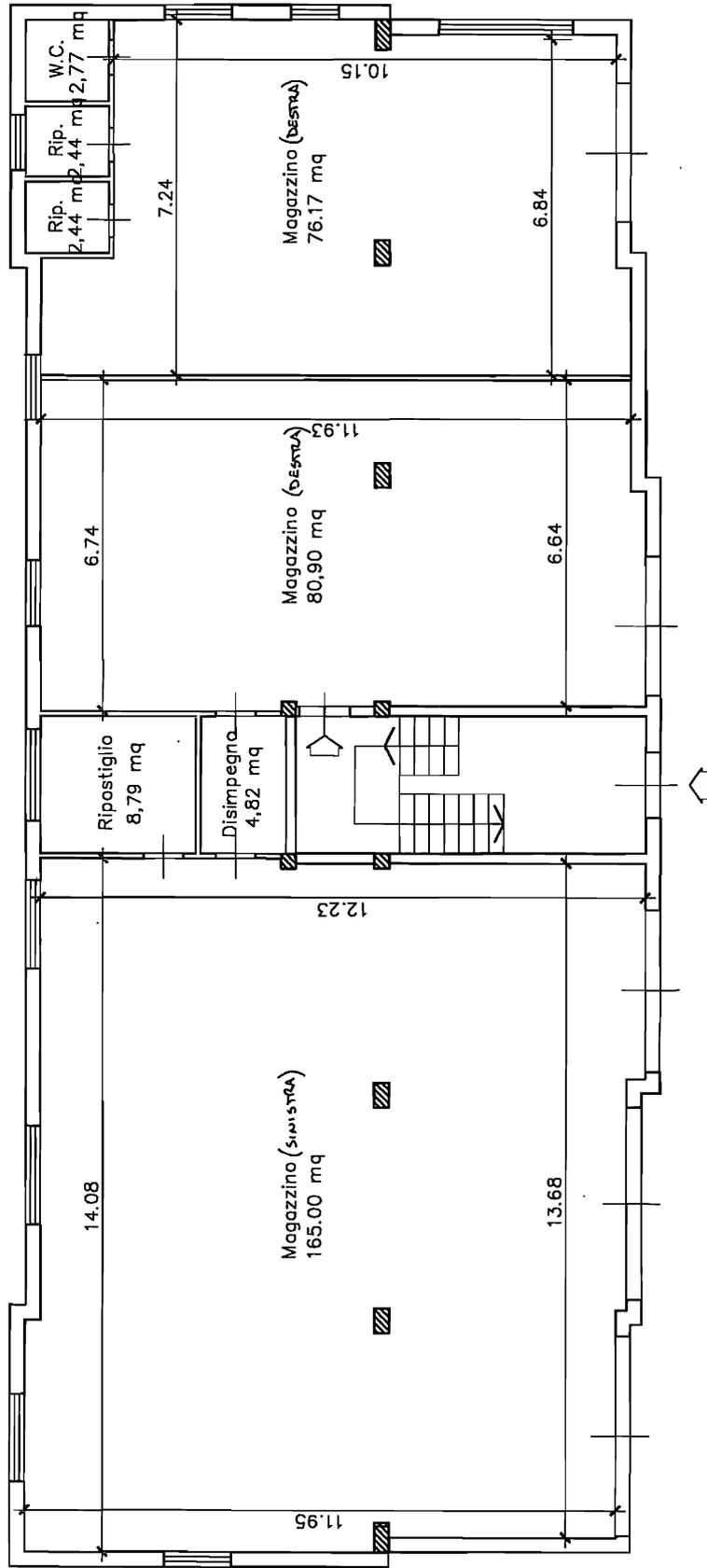
**Appartamento secondo piano a sinistra.** L'immobile non è abitato e manca di tutte le rifiniture e degli infissi interni. Pervenne a [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione notar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che l'avevano costruito su area acquistata con atto notar [REDACTED] del 12.3.1973 da [REDACTED].

Al NCEU è riportato alla partita 1001031, foglio 65, particella 298 sub 7.





Fabbricato 1: Pianta  
primo piano (PIANO TIPO)  
— scala 1:100



Fabbricato 1: pianta  
PIANO terra  
- scala 1:100

Il bene si stima a corpo in L.80.000.000. Pertanto, tenendo conto degli oneri di sanatoria, si ricava il valore di L.76.000.000.

#### FABBRICATO 2

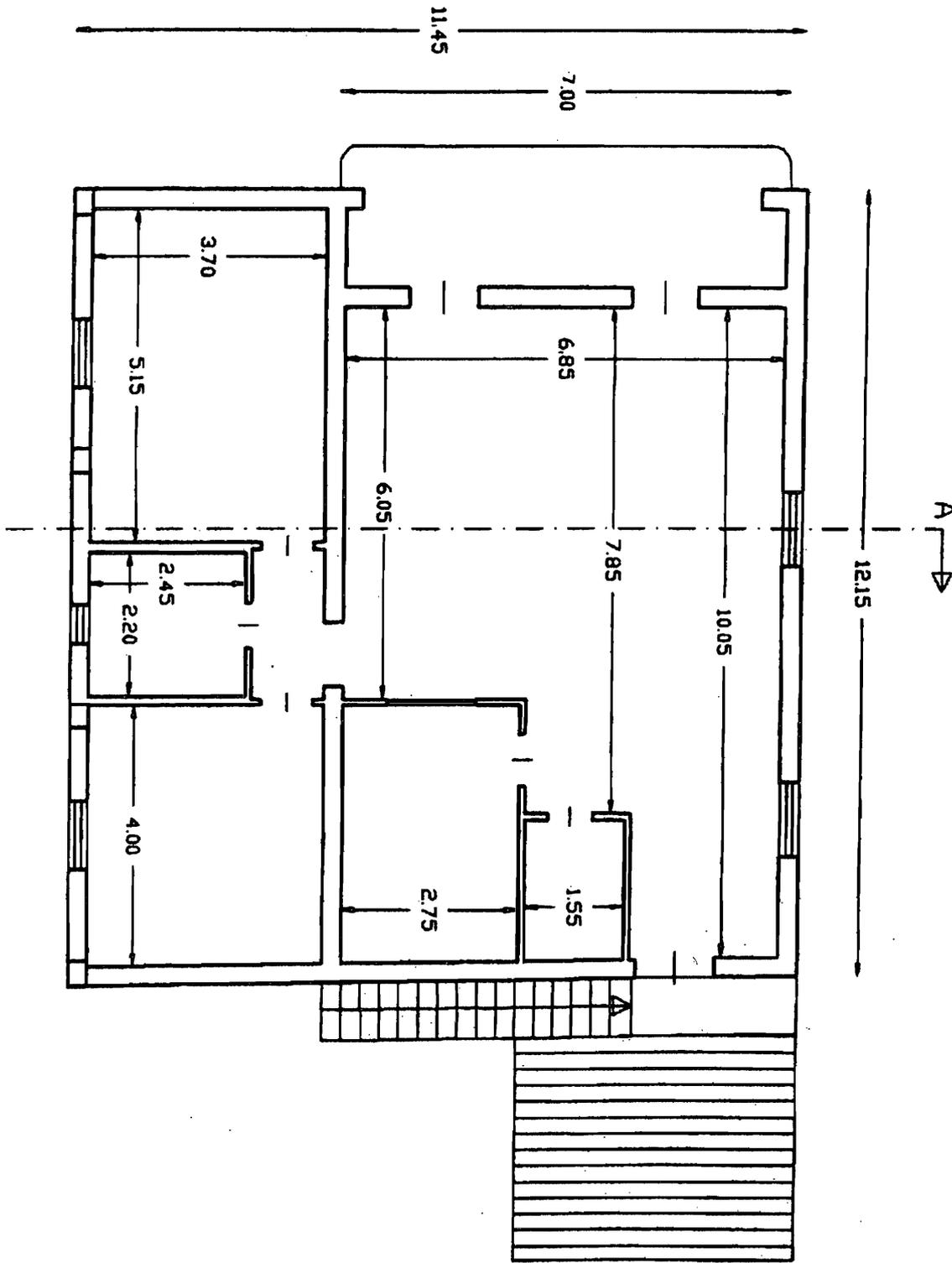
È una villetta a due elevazioni con struttura in cemento armato e con tetto a falde inclinate (vedi foto n.3 e tavole). All'interno sono ricavati un appartamento autonomo per ciascun piano.

L'immobile è abitato dal nucleo familiare dei coniugi [REDACTED] che lo edificarono su terreno acquistato da [REDACTED] [REDACTED] (atto notar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]). Esso è riportato al catasto di Caltanissetta alla partita 6571, foglio 65, particella 281.

L'edificio fu costruito in due stadi diversi. Il piano terra con licenza di costruzione n. 173 del 14.10.1974 fu completato nel 1975 con degli ampliamenti realizzati in difformità dal progetto presentato e quindi abusivi. La sopraelevazione del primo piano fu iniziata e terminata in totale assenza della concessione edilizia nel 1982.

Nel 1986 fu inoltrata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (prot. 6186 del 30.4.1986 Comune di Mazzarino) che ottenne il parere favorevole dell'ufficio tecnico preposto nel 1997 a condizione di ricalcolare l'oblazione dovuta al primo piano sanato come superficie non residenziale ed adibito invece ad abitazione. Si considererà





FABBRICATO 2: PIANTA PRIMO PIANO



Considerando che l'ubicazione dell'immobile è a soli tre chilometri da Mazzarino, che la zona in cui il lotto ricade è caratterizzata da un'edilizia in espansione, si attribuisce all'immobile il valore di L.70.000.000.

[REDACTED]

Si riportano di seguito le formalità delle quali dovrà



essere ordinata la cancellazione.

-iscrizione ipoteca volontaria per il cespite  
identificato al fg.65, p.lla 298/4 di [REDACTED] [REDACTED]  
presso la CC.RR.II. di Caltanissetta il 16.3.1990 ai nn.  
3511/182 (atto notaio Rita Monica del 14.3.1990) a favore  
della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele contro  
[REDACTED]

-iscrizione ipoteca volontaria per i cespiti  
identificati al fg.65, p.lla 298/2 per la quota di 1/2 di  
[REDACTED] [REDACTED] 298/5 di [REDACTED] [REDACTED] 298/2 per  
la quota di 1/2 di [REDACTED] [REDACTED], presso la CC.RR.II.  
di Caltanissetta il 16.3.1990 ai nn. 3512/183 (atto notaio  
[REDACTED] [REDACTED] del 14.3.1990) a favore della Cassa Centrale di  
Risparmio Vittorio Emanuele contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

-iscrizione ipoteca giudiziale per i cespiti  
identificati al fg.65, p.lle 298/7 di [REDACTED] [REDACTED]  
298/4 di [REDACTED] [REDACTED], 298/2 per la quota di 1/2 di  
[REDACTED], 298/5 di [REDACTED] [REDACTED], 298/2 per la  
quota di 1/2 di [REDACTED] [REDACTED], presso la CC.RR.II. di  
Caltanissetta il 4.12.1993 ai nn. 12072/958 a favore del  
Banco di Sicilia contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

-pignoramento del Banco di Sicilia S.p.A. sede di



Caltanissetta, per L.104.827.754 oltre interessi di mora con capitalizzazione trimestrale, oltre le spese del procedimento liquidate in L.2.022.600 oltre IVA e CPA, trascritto presso la CC.RR.II. di C/ssetta il 29.7.1994 al n. 7992/6732;

-iscrizione del 28.1.1994 ai nn.1191/72 d'ipoteca giudiziale per L.150.000.000 per i cespiti identificati al foglio 65, p.lla 246 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e foglio 221 , p.lla 88/5 di [REDACTED] [REDACTED] a favore della Cassa Rurale Artigiana di Mazzarino contro [REDACTED];

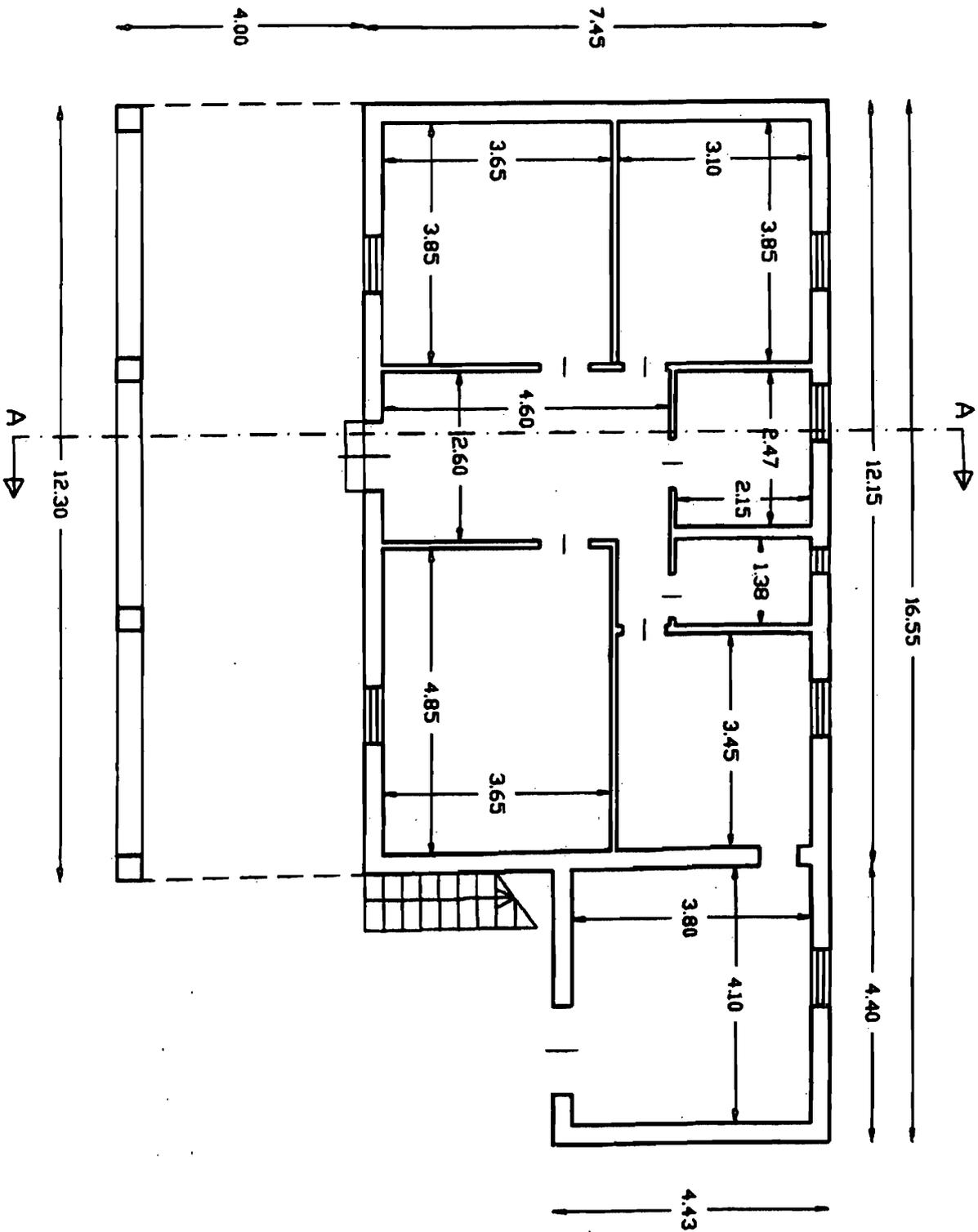
-iscrizione del 4.4.1991 ai nn.4323/261 d'ipoteca per L.190.000.000 per i cespiti identificati al foglio 65, p.lla 298/7 di [REDACTED] [REDACTED] e 298/3 per la quota di  $\frac{1}{2}$  di [REDACTED] [REDACTED], a favore della Cassa Rurale Artigiana di Mazzarino contro [REDACTED].

Si rileva, infine, che il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'IVA.

Gela, li 3 aprile 01

Dott. Ing. N.M.Cannizzaro

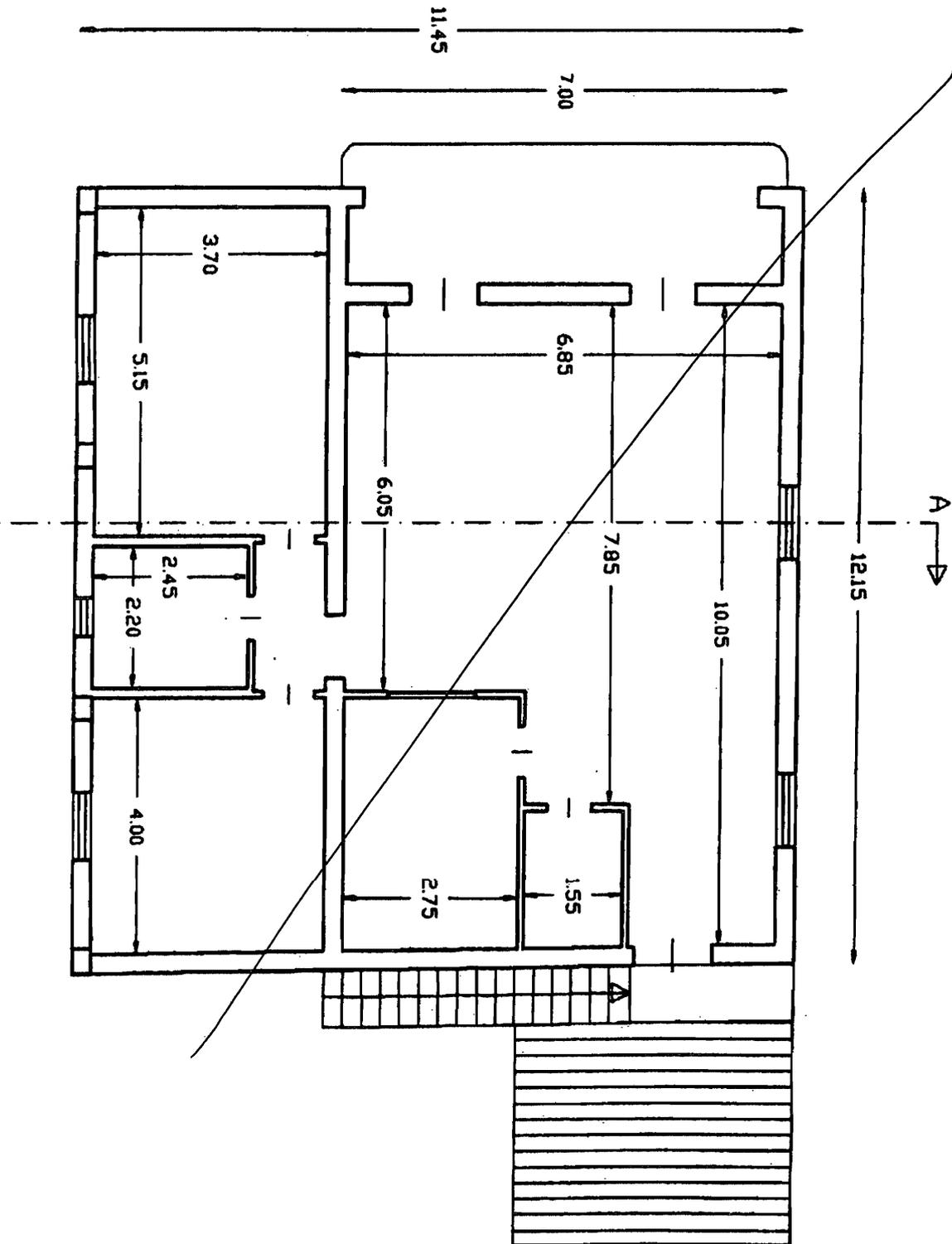




FABBRICATO 2: PIANTA PIANO TERRA

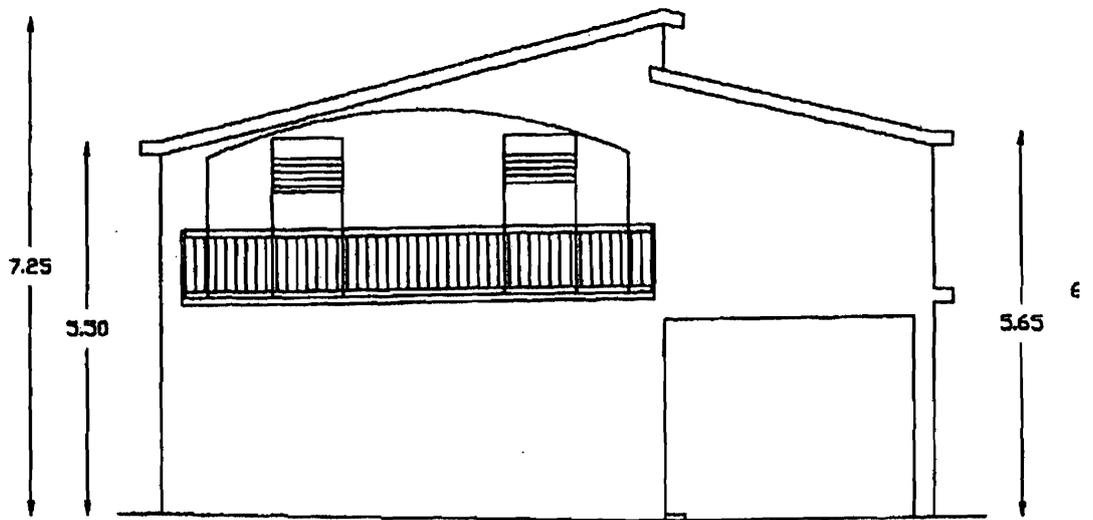
AGGIUNTA 12 25.7.03



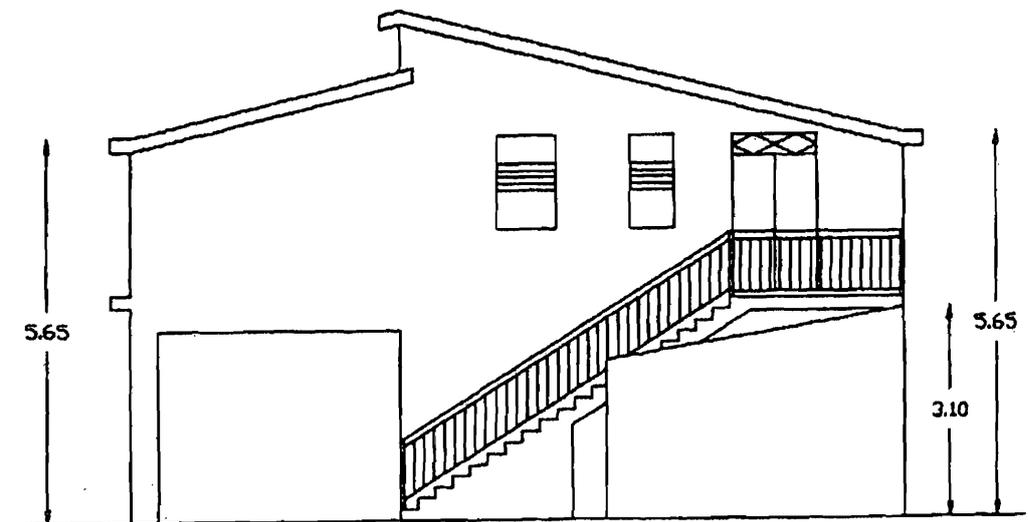


FABBRICATO 2: PIANTA PRIMO PIANO





FABBRICATO 2: PROSPETTO EST



FABBRICATO 2: PROSPETTO OVEST



per tale circostanza una detrazione di L.3.000.000.

Con lo stesso criterio esposto precedentemente, si stima che il più probabile valore di mercato per l'intera villetta sia pari a L.200.000.000 da cui considerando gli oneri dovuti alla sanatoria si ottiene L.197.000.000.

**Lotto di terreno in c.da Pileri.** Esso è di proprietà indivisa dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che lo acquistarono da Pesce Rocco nato a Mazzarino l'8.1.1929 (atto notaio [REDACTED] del 12.3.1973-rep 16607/2605). Attualmente è coltivato a vite, frutteto e oliveto e dispone di un pozzo artesiano attivo. Ricade in zona agricola del P.R.G. ma è a poca distanza dal centro abitato. Originariamente aveva una superficie di ha 1.28.60, successivamente fu frazionato prima per ottenere la particella 281 (fabbricato 2) di are 3.43, poi per ottenere la 298 (fabbricato 1) di are 8.90. Attualmente la superficie del terreno misura 1.26.27 ha \_\_\_\_\_

FIGL 65, PART. 246

