

Dott. Ing. FRANCESCO BUTERA
Via Gen. Cascino, 50
93012 GELA (CL)
P IVA 01346510850
Cod fisc BTR FNC 63C30 D960I

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ASTE GIUDIZIARIE.IT
ORIGINALE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 39/2009 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Premesso che il sottoscritto CTU, dott. ing. Francesco Butera, libero professionista esercente in Gela, con studio in Via Gen. Cascino n. 50, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 553:

- ha prestato giuramento di rito nell'udienza del 05/02/2010;
- ha inviato avviso, con racc. A/R del 16/02/2010, per l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 01/03/2010 h. 15.30, con appuntamento presso lo studio del sottoscritto (dato che trattasi di sopralluoghi in campagna), per recarci successivamente nei luoghi oggetto di perizia;
- il giorno 1/03/2010, data della convocazione del primo sopralluogo, l'esecutato non si è presentato;
- giorno 27/09/2010 ha inviato un'ulteriore racc. A/R, per riproporre l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/10/2010 h. 10:00, informandolo che in caso di una nuova assenza: si sarebbe intervenuti, tramite autorizzazione del Tribunale, con l'ausilio dei Carabinieri di Gela e quindi effettuare ugualmente le suddette operazioni;
- giorno 11/10/2010 si è presentato all'appuntamento il sig.

TRIBUNALE DI GELA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
24 MAR 2011
Cancelleria
DE ROSA CARLO

[] figlio dell'esecutato, e successivamente ci si è recati nelle terre di c/da Catarrosone, dando inizio così alle operazioni, con i vari rilievi fotografici e dimensionali, prima di avviarci verso le altre terre è arrivata la pioggia, per cui si è deciso di rinviare il proseguo delle operazioni per il giorno 29/10/2010 alle ore 15,30 con appuntamento, sempre, presso lo studio del sottoscritto;

- il giorno 29/10/2010, data della convocazione del successivo sopralluogo, né l'esecutato e né il figlio si sono presentati;

- dopo numerosi tentativi telefonici, in data 17/01/2011 si sono potute concludere le operazioni peritali nelle altre terre, sempre con la presenza del sig. []

- giorno 27/01/2010 sono arrivate le ispezioni ipotecarie;

- in data 08/02/2010 ha ottenuto il rilascio dei documenti inerenti alcuni immobili oggetto della perizia, precedentemente richiesti con comunicazione ufficiale, presso il Settore Urbanistica del Comune di Gela;

in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela dott. Domenico Stilo relativi all'esecuzione immobiliare n.

39/2009 promossa da [] contro [],

risponde come in appresso.

Immobili pignorati

beni di proprietà in ragione di ½ indiviso ciascuno dei Sigg. []

[] e []:

- quota intera di appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, in c/da

'Santa Lucia-Catarrosone'', esteso are 00.40+40.90. Riportato al N. C. T. di Gela ai Fg. 227 - plla 43 e Fg. 228 - p.lla 476.

beni di proprietà del Sig. :

- *quota intera di un appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, in c/da "Santa Lucia", esteso are 42.80. Riportato al N. C. T. del Comune di Gela al Fg. 228 - p.lla 471.*

- *quota intera di un appezzamento di terreno sito in territorio di Gela, in c/da "Santa Lucia", esteso ettari 01.06.70. Riportato al N. C. T. del Comune di Gela al Fg. 228 - p.lla 948.*

1.0 TERRENO AGRICOLO - C.DA S.LUCIA – GELA (FG.228, p.lla 471);

1.1 -Descrizione e ubicazione

- Il terreno oggetto di stima è ubicato in c.da Santa Lucia - Catarrosone sito nel territorio del Comune di Gela e ricadente a sud della SS115 Gela-Vittoria e ad est della zona "D6" (Area A.S.I.) dello stabilimento petrolchimico del nuovo P.R.G. del suddetto comune; sulle aree in questione gravano i vincoli S.I.C.-Z.P.S. e L.1497/39 (area di interesse paesaggistico). Ubicato ad una dozzina di chilometri dal centro abitato percorrendo la strada principale, è di forma regolare. Attualmente vi è la presenza di serre, con strutture verticali in travetti di ferro, infissi nel terreno senza ausilio di opere di fondazione (foto 1, 2 e 3). Serre prive di coltivazione. All'interno del terreno sorge un fabbricato rurale abusivo non catastato (foto 4 e 5). L'immobile, formato da tre vani più un w.c., è molto fatiscente con ingresso posto all'esterno. All'interno è solamente intonacato (foto 6) e presenta infissi interni ed esterni in ferro, i prospetti sono allo stato grezzo.

Il fabbricato ha una superficie lorda di 85,00 mq. c.ca ed una superficie calpestabile di 72,00 mq, con una sup. non residenziale formata da una veranda esterna di 14 mq c.ca..

L'immobile è realizzato in muratura portante mista con pareti esterne in conci di tufo, tranne che per il pilastro portante della verande che è in cemento armato.

Le serre sono a cavallo (foto 1 e 2) con il terreno ad est, p.lla 472 (non rientrando fra quelli pignorati), una volta di proprietà del padre dell'esecutato, dal 1985 appartenente agli eredi, all'esecutato per la quota di 2/15.

1.2 Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato dei terreni, come delle serre sia in buono stato. Per quanto riguarda il fabbricato risulta nel complesso incompleto; con le rifiniture, pavimenti e tinteggiatura mancanti, con il w.c. esterno che si presenta in modo fatiscente. Sarebbe opportuno intervenire con i lavori di completamento per garantire almeno un minimo di igiene.

1.3 - Dati catastali.

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Gela, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.d.	R.a.
228	471	42are 80ca	Vigneto	4	€ 21,88	€ 15,47

Totale 00ha 42are 80ca

1.4 - Proprietà del bene.

Alla data della trascrizione del pignoramento (08/05/2009) l'immobile sopra descritto è pervenuto al sig. in piena proprietà per atto di compravendita del 13 maggio 1975 in Notar Vincenzo Cricchio, registrato il 26 maggio 1975 al n° 1531.

1.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Il terreno al momento del sopralluogo era recintato perimetralmente con travetti di legno e rete metallica.

Da consultazioni presso il Comune di Gela, previa richiesta di visione e rilascio documenti relativi agli immobili ricadenti nelle suddette particelle, si fa presente che l'addetto all'archivio non ha trovato alcuna documentazione in merito: quindi l'edificio risulta realizzato abusivamente.

1.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 27/01/2011, effettuata dal sottoscritto, allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2003

Registro Particolare 1291 – Registro Generale 13905

Pubblico Ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 87484
del 10/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Gela (CL)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004

Registro Particolare 2355 – Registro Generale 11321

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERV.
RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26266/2003 del 02/07/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'art.
77 del D.P.R. 602/73
Immobili siti in Gela (CL)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2005

Registro Particolare 3482 – Registro Generale 12954

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA Repertorio

5

3929/2005 del 21/07/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'art.

77 del D.P.R. 602/73

Immobili siti in Gela (CL)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2009

Registro Particolare 7036 – Registro Generale 10061

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 506 del 14/05/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Gela (CL)

1.7 – Valutazione Economica dei terreni

Per i terreni si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli medi (V.A.M.) 2010 per tipo di coltura e regione agraria calcolati dall'amministrazione Provinciale ed un'analisi di mercato su beni analoghi. L'ultimo aggiornamento, però, risale all'anno 2008 e, quindi, il sottoscritto ha aggiornato i V.A.M. calcolando la media dell'aumento avvenuto negli ultimi due anni pubblicati ed applicati ai valori del 2008 per attualizzarli all'anno corrente.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a determinare il valore del terreno agricolo.

Il valore agricolo medio (V.A.M.) è determinato in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato,

6

detraendo il valore dell'accomunamento della serra con la particella limitrofa

e detraendo il costo della denuncia del fabbricato in Catasto, (da non

considerare se nel frattempo fosse stato regolarizzato), ammonta a:

Im- mo- bile	Fg.	P.Illa	Qualita	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni €/lla- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	VALORE TOTALE €.
1a	228	471	Serra	0,4280		25619	10.964,93		
1b	"	"	fabbr.	0,0000	99	150	-	14850,00	
TOTALE				0,42800	99		€10.964,93	€14.850,00	€ 25.814,93
arrotondato									€ 26.000,00

(euro ventiseimila/00)

a detrarre €2.192,99 (pari al 20% di €10.964,93), arrotondato ad €2.200,00,

risulta €23.800,00, a detrarre €1.500,00 per spese tecnico-catastali, risulta un

valore finale di €22.300,00.

2.0 TERRENO AGRICOLO - C.DA S.LUCIA - GELA

(FG.227 p.Illa 43 e Fg. 228,P.Illa 476);

2.1 -Descrizione e ubicazione

- I terreni oggetto di stima (foto 7, 8 e 9) sono ubicati in c.da Santa Lucia siti

in territorio del Comune di Gela ricadente a sud della SS115 Gela-Vittoria e

ad est della zona "D6" (Area A.S.I.) dello stabilimento petrolchimico del

nuovo P.R.G. del suddetto comune; sulle aree in questione gravano i vincoli

S.I.C.-Z.P.S. e L.1497/39 (area di interesse paesaggistico). Ubicati ad una

dozzina di chilometri di strada dal centro abitato, i terreni sono pianeggianti,

tranne la minima parte a sud della p.Illa 476 e la piccola p.Illa 43 (foto 7) al fg.

catastale 227; queste aree, essendo scoscese, sono incolte, mentre nella quasi

totalità della p.Illa 476, fg. 228 vi è la presenza di serre antigelo, con strutture

7 

verticali in travetti di ferro, infissi nel terreno senza ausilio di opere di fondazione. Serre prive di coltivazione.

Le serre (foto 8) sono a cavallo con il terreno ad est, p.lla 478 (non rientrante fra quelli pignorati); dalla ricerca catastale risulta che quest'ultima p.lla appartiene a nato a il .

2.2 Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale delle serre che si trovano nella p.lla 476 al fg. 228, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

2.3 - Dati catastali.

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Gela, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.d.	R.a.
228	476	40are 90ca	Vigneto	4	€ 20,91	€14,79
227	43	00are 40ca	Pascolo	2	€ 0,05	€ 0,02

Totale 00ha 41are 30ca

2.4 - Proprietà del bene.

Alla data della trascrizione del pignoramento (08/05/2009) i sig.ri

e (coniuge del sig. ed eseguita anch'essa)

risultano proprietari per 1/2 ciascuno dei terreni in c.da S.Lucia al Fg. 228,

p.lla n° 476 e del terreno al Fg. 227, p.lla 43. Ai suddetti signori tali beni

erano pervenuti a seguito di atto di compravendita del 04/02/1982, rogante

Notaio Paolo Palmieri, trascritto il 12/02/1982 ai nn° 1833/1669, da potere

della sig.ra , nata a il .

2.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Alla data del sopralluogo, il terreno alla p.lla n° 476 era recintato, per quanto

8

riguarda la p.lla n°43 era recintato solamente sui fronti ad est e ad ovest per delimitare i propri confini. A conferma di ciò, da consultazioni presso il Comune di Gela, previa richiesta di visione e rilascio documenti relativi agli immobili ricadenti nelle suddette particelle, l'addetto all'archivio non ha trovato alcuna documentazione al riguardo.

2.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 27/01/2011, effettuata dal sottoscritto, allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: **vedere paragrafo 1.6.**

2.7 - Valutazione economica dei terreni

Per i terreni si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli medi (V.A.M.) di cui al **paragrafo 1.7**

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato, ammonta a:

Immo- bile	Fg	P.lla	Qualita	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €	valore edif. €	VALORE TOTALE €
2a	227	43	Pascolo	0,0040		2.160	8,64		
2b	228	476	Serra	0,4090		25.619	10.478,17		
TOTALE				0,4130	-		€10.486,81	€ -	€10.486,81
arrotondato									€11.000,00

(euro undicimila/00)

3.0 TERRENO AGRICOLO - C.DA S.LUCIA – GELA (FG.228 p.lla 948);

3.1 -Descrizione e ubicazione

- Il terreno oggetto di stima è ubicato in c.da Santa Lucia siti in territorio del Comune di Gela, ricadente a sud della SS115 Gela-Vittoria e ad est della zona

“D6” (Area A.S.I.) dello stabilimento petrolchimico del nuovo P.R.G. del suddetto comune; sulle aree in questione gravano i vincoli S.I.C.-Z.P.S. e L.1497/39 (area di interesse paesaggistico). Ubicato ad una dozzina di chilometri di strada dal centro abitato, il terreno è pianeggiante ed attualmente presenta delle serre al momento non coltivate (foto 11 e 15), un casotto motore (foto 15 e 16) ed un capannone (foto 12, 13 e 14). Le serre antigelo, sono costruite con struttura verticale con travetti in legno, infissi nel terreno senza l'ausilio di opere di fondazione, ma con strutture orizzontali, in tavolame di abete.

Hanno un altezza di colmo di 3.00 mt. ed una altezza di mt. 2 alle gronde.

All'interno della p.lla 948 sorge anche un capannone (foto 12, 13 e 14) realizzato con tralicciati portanti in acciaio e tamponamento esterno in mattoni di cemento. La copertura è realizzata con lamierino grecato ad una falda con un altezza sul colmo di $h = 5,30$ mt e con un altezza di gronda di mt 4.88.

Accanto al capannone, lato sud, è stato realizzato un piccolo ampliamento momentaneamente non coperto (foto 13), in laterizi forati.

Il casotto motore è realizzato con tamponamento esterno in conci di tufo, e la copertura è formata da lamierino grecato. I muri esterni sono solo intonacati e presenta infissi interni ed esterni in ferro. Il casotto, presenta anche un piccolo w.c nella parte posteriore, piastrellato sin all'altezza di 1.80 cm. ed è comprensivo di lavabo e gabinetto. Il fabbricato ha una superficie commerciale di c.ca mq. 31.00. Una parte del casotto è rovinato da incendio (foto 15 e 16).

3.2 Condizioni generali d'uso e manutenzione.

In generale si può affermare che lo stato generale di conservazione non è soddisfacente, con le serre malridotte a causa delle varie intemperie

climatiche verificatesi negli ultimi anni, con il terreno poco curato e con il casotto motore in condizioni molto fatiscenti. Il capannone invece sembra in buono stato di manutenzione anche perché realizzato da non molto tempo.

3.3 - Dati catastali.

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Gela, in conto come segue:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.d.	R.a.
228	948	01ha 06are 70ca	Seminativo	3	€ 32,51	€13,78

Totale 01ha 06are 70ca

3.4 - Proprietà del bene.

Alla data della trascrizione del pignoramento (08/05/2009) l'immobile di cui sopra descritto è pervenuto al sig. in piena proprietà per atto di compravendita del 27 marzo 1991 in Notar Giuseppe Cancilleri di Gela, trascritto il 10 Aprile 1991 ai nn° 4664/3994, da potere dei sig.ri ☐

, nata a il e , nato a il .

3.5 - Conformità urbanistico-edilizia.

Alla data del sopralluogo i terreni erano recintati.

Da consultazioni presso il Comune di Gela, previa richiesta di visione e rilascio documenti relativi agli immobili ricadenti nelle suddette particelle, il CTU ha trovato un'Autorizzazione rilasciata dal comune di Gela per il "Progetto costruzione di un casotto per l'istallazione di un motore di sollevamento acqua dal pozzo da trivellare, mediante due saggi di trivellazione idrica" con prot. n° 18983 del 11.03.1993. Del capannone nessuna traccia documentale e, nel caso si volesse regolarizzare, con il condono edilizio o con la sanatoria amministrativa ai sensi dell'ex art. 13,

data la presenza dei vincoli gravanti sulle aree, risulterebbe quasi impossibile.

3.6 - Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

In base alla ispezione ipotecaria del 27/01/2011, effettuata dal sottoscritto,
allegata agli atti si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/1991

Registro Particolare 3994 – Registro Generale 4664

Pubblico Ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio

36325/9314 DEL 27/03/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2003

Registro Particolare 1291 – Registro Generale 13905

Pubblico Ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 87484

del 10/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Gela (CL)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004

Registro Particolare 2355 – Registro Generale 11321

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERV.

RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 26266/2003 del 02/07/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'art.

77 del D.P.R. 602/73

Immobili siti in Gela (CL)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2005

Registro Particolare 3482 – Registro Generale 12954

12



Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA Repertorio

3929/2005 del 21/07/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'art.

77 del D.P.R. 602/73

Immobili siti in Gela (CL)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2009

Registro Particolare 7036 – Registro Generale 10061

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 506 del 14/05/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Gela (CL)

3.7 – Valutazione economica dei terreni

Per i terreni si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli medi (V.A.M.) di cui al **paragrafo 1.7.**

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato, detraendo il valore dell'accomunamento della serra con la particella limitrofa e detraendo il costo della denuncia del fabbricato in Catasto, (da non considerare se nel frattempo fosse stato regolarizzato), ammonta a:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €	valore edif. €	VALORE TOTALE €
3a	228	948	Serra	1,0670		25619	27.335,47		
3b	"	"	fabbr.		320	300		96.000,00	
3c	"	"	fabbr.		31	50	-	1.550,00	
TOTALE				1,0670	351		€27.335,47	€97.550,00	€124.885,47
arrotondato									€125.000,00

(euro centoventicinquemila/00)

a detrarre €5.467,09 (pari al 20% di €27.335,47), arrotondato ad €5.500,00, risulta €119.500,00, a detrarre €1.500,00 per spese tecnico-catastali, risulta un **valore finale di €118.000,00.**

Piano di vendita.

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

Lotto n. 1:

quota intera di Ha 0.42.80 di terreni siti in agro di Gela, contrada S. Lucia, distinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 228, particella 471, classe 4 e U, R.d. € 21,88, R.a. €15,47, con serre e fabbricato a p. terra di mq 99, per il quale dovrà provvedere a denunciare in Catasto, a propria cura ed esclusive spese, prezzo a base d'asta € 22.300,00;

Lotto n. 2:

quota intera di Ha 00.41.30 di terreni in agro di Gela, contrada S. Lucia Catarrosone, di cui Ha 00.40.90 con serre ed Ha 0.00.40 incolto, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 228, particella 476 classe 4, R.d. € 20.91, R.a. € 14.79 e foglio di mappa 227, particella 43, classe 2, R.d. € 0,05, R.a. € 0,02, prezzo a base d'asta € 11.000,00;

Lotto n. 3:

quota intera di Ha 1.06.70 di terreni siti in agro di Gela, contrada S. Lucia, distinto in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 228, particella 948, classe 3, R.d. € 32,51, R.a. €13,78, con serre, capannone di mq 320 ed un casotto motore di mq 31 per i quali dovrà provvedere a denunciare in Catasto, a propria cura ed esclusive spese, prezzo a base d'asta € 118.000,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione.

Gela 21 Marzo 2011

II CTU

dott. ing. F. Butera



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it