

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. DOMENICO STILO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
CAUSA CIVILE PROMOSSA DALLA BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO CONTRO)
N. 04/2008 R.G.

All'udienza del 30 ottobre 2009 il G.E. Dott. Domenico Stilo ha nominato la sottoscritta Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui in epigrafe ed invitata a comparire nell'udienza del 29 gennaio 2010, la sottoscritta ha accettato l'incarico conferito e, prestato giuramento di rito, ha accolto i quesiti che testualmente vengono trascritti:

- “ 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, 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 risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a



pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione del coniuge;

9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato."

Premessa

Con lettera raccomandata A.R. del 3 febbraio 2010, la scrivente comunicava alle parti che il giorno 15 febbraio 2010 alle ore 9:30 era fissato l'inizio delle operazioni peritali presso il bar 3P di c.da Manfria. Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo, redatto a mano dalla sottoscritta, all'ora stabilita, si è trovato sul posto la parte ricorrente Sig.

██████████ n.q. di Amministratore della ██████████

██████████ Sono stati raggiunti i luoghi oggetto di consulenza tecnica d'ufficio ed in fase di sopralluogo è intervenuto il Sig. ██████████ (parte esecutata). È stata eseguita una accurata ricognizione dei luoghi oggetto di c.t.u., il rilievo fotografico e metrico.

In sede di sopralluogo, al fine di potere espletare il mandato affidato è stato convenuto che le operazioni peritali sarebbero proseguite il giorno 22 febbraio 2010 (vedesi allegato verbale di proseguimento operazioni peritali) per eseguire tutti gli accertamenti necessari.

Risposte ai quesiti

Risposta al quesito n. 1 (descrive il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, 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



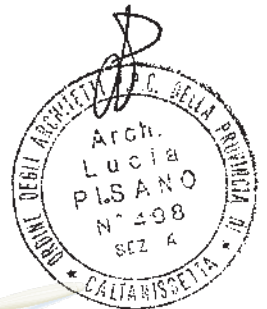
e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono dei terreni ubicati nel Comune di Butera, provincia di Caltanissetta, in contrada Desusino e distinti in catasto al foglio di mappa 214 p.lle nn. 816-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188. I suddetti terreni hanno una superficie complessiva di 4 ettari, 9 are e 40 centiare, pari a mq 40.940,00, così suddivisi:

foglio di mappa 214

- P.la 816 (ex 133)= 8 are 10 centiare
- P.la 1177 (ex 149)= 7 are 49 centiare
- P.la 1178 (ex 149)= 98 centiare
- P.la 1179 (ex 149)= 33 are 98 centiare
- P.la 1180 (ex 149)= 22 are 95 centiare
- P.la 1181 (ex 61)= 31 are 98 centiare
- P.la 1182 (ex 61)= 78 are 37 centiare
- P.la 1183 (ex 61)= 3 are 94 centiare
- P.la 1184 (ex 61)= 73 are 57 centiare
- P.la 1185 (ex 61)= 57 are 14 centiare
- P.la 1186 (ex 133)= 30 are 30 centiare
- P.la 1187 (ex 133)= 30 are 30 centiare
- P.la 1188 (ex 133)= 30 are 30 centiare

I terreni in argomento, siti in c.da Desusino, si presentano in due lotti di forma diversa, distanti dal centro abitato di Butera circa km 40 e dal centro abitato di Gela circa km 20.

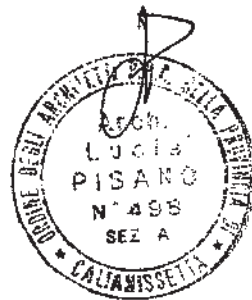


Dal centro abitato di Butera i suddetti terreni si raggiungono percorrendo la Strada Provinciale 8 e la Strada Statale 115, una viabilità minore (strada vicinale) ne consente l'accesso diretto con automezzi. I terreni si presentano come due corpi separati, infatti i mappali 816-1186-1187 e 1188 del foglio 214 risultano limitrofi fra loro, con una superficie complessiva di 99.00 are, pari a mq 9.900,00 e confinanti a nord-est con i mappali 132 e 134, a sud-est con il mappale 135, a sud-ovest con i mappali 7, 1112 e 657 e a nord-ovest con i mappali 815 e 131. A circa km 3 sono siti i mappali 1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185 del foglio 214 anch'essi limitrofi fra loro, con una superficie complessiva di 3 ettari 10 are e 40 centiare, pari a mq 31.040,00 e confinanti a nord con i mappali 852-853-854-855 e 856, ad est con i mappali 63 e 1233, a sud con i mappali 1175-1174 e 1176 e ad ovest con i mappali 1172 e 1173.

I fondi in questione risultano iscritti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Butera al foglio 214 p.lle nn. 816-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188 di proprietà dei Sigg.

E

g



Provinciale di Caltanissetta, ed a questi pervenuto a seguito di assegnazione per atto notaio Filippo Seminatore di Caltanissetta (CL) in data 25 maggio 1977, registrato al n. 2176 il 3 giugno 1977 a Caltanissetta (CL), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta l'8 giugno 1977 ai nn. 6206/5509, da potere di [REDACTED] e successivo riscatto per atto notaio Chiara Silvana Francone di Gela in data 23 giugno 1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 14 luglio 1982 ai nn. 7664/6643.

I terreni dei due lotti, morfologicamente, si presentano a giacitura piana e caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità.

Sul lotto, costituito dai mappali 816-1186-1187 e 1188, sono presenti tre serre, con una superficie complessiva di mq 7.465,30 adibite alla coltivazione del pomodoro.

Sullo stesso lotto, e precisamente nel mappale 1188, si è riscontrato un fabbricato adibito al ricovero delle attrezzature della attività agricola dei terreni oggetto di c.t.u. La costruzione suddetta è stata realizzata con struttura portante in conci di tufo dello spessore di cm. 30 e solaio con travetti prefabbricati e laterizi forati, è costituita da una elevazione fuori terra con una superficie coperta di mq 35,00 ed una superficie utile di mq 28,16. Alla data odierna l'immobile risulta ultimato solo per quanto riguarda la struttura e ilOMPagnamento.

Sul lotto, costituito dai mappali 1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185, sono presenti quindici serre con una superficie complessiva di circa mq 23.780,00 adibite anch'esse alla coltivazione del pomodoro. Si



precisa, che alcune serre e precisamente quelle indicate con i nn. 3, 5, 6, 7 e 15 nella planimetria allegata, ricadono in parte sui mappali 1172-1173-1174-1175 e 1176 di proprietà della Sig.ra / madre dell'esecutato, pertanto la superficie delle serre ricadenti nei terreni oggetto di c.t.u. è di circa mq 21.992,00.

I terreni delle serre individuate con i nn. 4, 5, 6 e 7 (vedesi planimetria allegata) non sono coltivati, risultano inselvaticiti e colonizzati da cespugli di essenze selvatiche miste.

Sullo stesso lotto, e precisamente nel mappale 1180, si è riscontrato un fabbricato adibito al ricovero delle attrezzature della attività agricola dei terreni oggetto di c.t.u., La costruzione suddetta è stata realizzata con struttura portante in conci di tufo dello spessore di cm 30 e solaio con travetti prefabbricati e laterizi forati, è costituita da una elevazione fuori terra con una superficie coperta di mq 45,83 ed una superficie utile di mq 37,61. Alla data odierna l'immobile risulta ultimato solo per quanto riguarda la struttura e ilOMPagnamento.

Le serre presenti nei due lotti di terreni hanno struttura portante costituita da pilastri prefabbricati in cls, copertura con struttura in legno e sono ricoperte da film in polietilene.

I terreni dei due lotti sono provvisti di sistema di irrigazione del tipo ad aspersione con approvvigionamento autonomo (lago artificiale).

I terreni oggetto di consulenza tecnica di ufficio sono censiti al N.C.T. del Comune di Butera al foglio di mappa 214

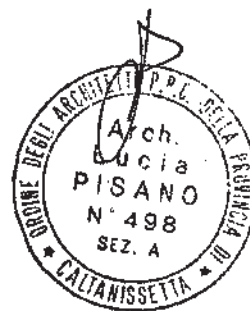
1. Particella 816 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 5,23 - R.A. € 1,05;



2. Particella 1177 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 0,97 - R.A. € 0,39;
3. Particella 1178 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 0,13 - R.A.
€ 0,05;
4. Particella 1179 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 4,39 - R.A.
€ 1,75;
5. Particella 1180 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 2,96 - R.A.
€ 1,19;
6. Particella 1181 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 20,65 - R.A.
€ 4,13;
7. Particella 1182 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 50,59 - R.A.
€ 10,12;
8. Particella 1183 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 2,54 - R.A.
€ 0,51;
9. Particella 1184 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 47,49 - R.A.
€ 9,50;
10. Particella 1185 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 36,89 - R.A.
€ 7,38;
11. Particella 1186 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A.
€ 3,91;
12. Particella 1187 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A.
€ 3,91;
13. Particella 1188 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A.
€ 3,91;

All'istanza di vendita risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare;



- Certificazione ex art. 567 c.p.c.;
- Certificato di destinazione urbanistica.

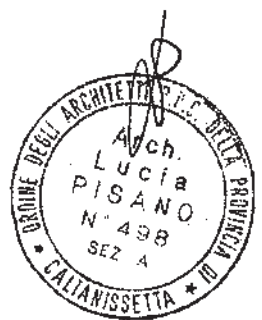
La documentazione presente agli atti del fascicolo di causa relativa ai terreni oggetto di c.t.u. è conforme a quanto si è evinto dall'esame del certificato ex art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Andrea Bartoli.

Risposta al quesito n. 2 (*accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali*)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Relativamente ai terreni oggetto della c.t.u., dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Andrea Bartoli, in atti, risulta:

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 7 febbraio 2008 ai nn. 1686/1209 a favore della [REDACTED] con sede in Gela contro [REDACTED];
- Ipoteca legale sulle originarie p.lle 61, 133 e 149, iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 7 ottobre 2004 ai nn. 14715/3196 a favore della Montepaschi SE.R.I.T. S.p.a. contro [REDACTED] per l'importo di € 55.078,56;
- Ipoteca legale, sulle originarie p.lle 61, 133 e 149, iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 23 novembre 2005 ai nn. 18676/5438 a favore della Montepaschi SE



Relativamente alle ipoteche sopra citate, benché siano state iscritte contro
dopo la morte dello stesso, avvenuta l'11 gennaio 2002,
le suddette formalità sono state eseguite giusto il disposto dell'art. 2829
c.c., in quanto non risulta ancora trascritto l'acquisto da parte degli eredi.

Risposta al quesito n. 3 *(se l'immobile non risulta accatastato, proceda
all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per
l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza
di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)*

I terreni oggetto di c.t.u. risultano regolarmente accatastati. I fondi, in base
a quanto accertato in fase di sopralluogo corrispondono alle planimetrie
depositate al catasto. Non risultano accatastati i due fabbricati rurali, siti
nei due lotti. A seguito della consultazione con il G.E. Domenico Stilo non
si è proceduto all'accatastamento.

Risposta al quesito n. 4 *(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento
urbanistico comunale)*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che gli immobili
in oggetto ricadono nella zona omogenea "E" (verde agricolo) con indice
di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Regolatore Generale approvato
con Decreto Assessoriale n. 192 del 18/06/1984 in quanto il piano
particolareggiato Falconara - Desusino - Tenutella, che comprendeva la
suddetta zona è stato restituito all'A.R.T.A. per la rielaborazione con
vincolo "Falconara" ai sensi del D.A. del 17/03/2008.

Risposta al quesito n. 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 urbanistico-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)

La costruzione rurale edificata sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa 214 p.lla 1188 e quella edificata sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa 214 p.lla 1180 sono state realizzate in assenza di Concessione edilizia e autorizzazione, inoltre per esse non risultano inoltrate al Comune di Butera istanze di condono edilizio dai proprietari e dai loro genitori come si è evinto dalla attestazione del 20 aprile 2010 rilasciata dal Comune di Butera.

A parere del sottoscritto C.T.U., gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

Per la costruzione rurale sita sul mappale 1188 si determina un presumibile costo della sanatoria di € 4.364,80, così calcolato:

oblazione mq 28,16 x € 100,00 =	€ 2.816,00
oneri concessori mq 28,16 x € 55,00 =	€ 1.548,80
sommano	€ 4.364,80

Per la costruzione rurale sita sul mappale 1180 si determina un presumibile costo della sanatoria di € 5.829,55, così calcolato:

oblazione mq 37,61 x € 100,00 =	€ 3.761,00
oneri concessori mq 37,61 x € 55,00 =	€ 2.068,55
sommano	€ 5.829,55

Risposta al quesito n. 6 (dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione 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)

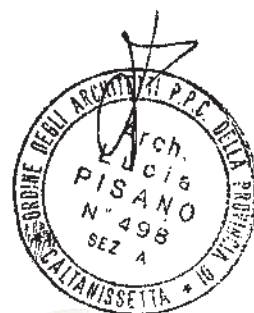
I terreni pignorati, come precedentemente precisato, si presentano come due corpi separati e pertanto si costituiscono due lotti:

Lotto "Primo" $\frac{1}{8}$ indiviso e indistinto di un appezzamento di terreno sito in agro di Butera, nella contrada Desusino, distinto in catasto al foglio di mappa 214 p.lle 816-1186-1187 e 1188 con annesso fabbricato rurale da accatastare e laghetto artificiale, esteso complessivamente are 99.00 (pari a mq 9.900,00) e confinante a nord-est con i mappali 132 e 134, a sud-est con il mappale 135, a sud-ovest con i mappali 7, 1112 e 657 e a nord-ovest con i mappali 815 e 131.

Lotto "Secondo" $\frac{1}{8}$ indiviso e indistinto di un appezzamento di terreno sito in agro di Butera, nella contrada Desusino distinto in catasto al foglio di mappa (214) p.lle 1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185 con annesso fabbricato rurale da accatastare, pozzo-vasca e laghetto artificiale, esteso complessivamente 3 ettari 10 are e 40 centiare (pari a mq 31.040,00), confinante a nord con le p.lle 852-853-854-855 e 856, ad est con le p.lle 63 e 1233, a sud con le p.lle 1175-1174 e 1176 e ad ovest con le particelle 1172 e 1173.

Risposta al quesito n. 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)*

In fase di sopralluogo gli immobili risultano, per la quota di $\frac{1}{8}$, nella



piena disponibilità dell'esecutato

Risposta al quesito n. 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 civici e l'assegnazione dell'abitazione del coniuge*)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, come si può rilevare dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25 marzo 2010 dal Comune di Butera.

Risposta al quesito n. 9 (*determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato*)

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico – comparativo.

Detto metodo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto.

Il sottoscritto C.T.U., al fine della determinazione del valore venale degli immobili oggetto di c.t.u., ha eseguito una serie di accertamenti per identificare i prezzi commerciali correnti e praticati in compravendite di beni simili nella zona interessata avvenute in tempi recenti. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tenendo conto di quanto finora esposto ed in particolar modo della ubicazione, della accessibilità, dello stato di coltivazione, delle caratteristiche di giacitura, della natura e consistenza degli immobili oggetto di valutazione (terreni per la coltivazione in ambiente protetto quali serre), il valore dei terreni costituenti il lotto "Primo" può essere quantificato sulla base di € 20,00/mq, pertanto:



€ 20,00x mq 9.900,00 = € 198.000,00 (valore finale dei terreni), essendo l'esecutato pieno proprietario di 1/8 dei beni pignorati si determina il valore del lotto "Primo" pari ad € 24.750,00.

Il valore dei terreni costituenti il lotto "Secondo" può essere quantificato sulla base di € 20,00/mq pertanto:

€ 20,00 x mq 31.040,00 = € 620.800,00 (valore finale dei terreni), essendo l'esecutato pieno proprietario di 1/8 dei beni pignorati si determina il valore del lotto "Secondo" pari ad € 77.600,00

VALORE DEGLI IMMOBILI

Lotto "Primo", in capo all'esecutato, proprietario per la quota di 1/8 costituito dai terreni siti in contrada Desusino nel Comune di Butera, provincia di Caltanissetta, distinti nel N.C.T. al foglio di mappa 214 p.lle:

1. Particella 816 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 5,23 - R.A. € 1,05;
2. Particella 1186 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A. € 3,91;
3. Particella 1187 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A. € 3,91;
4. Particella 1188 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 19,56 - R.A. € 3,91;
5. Fabbricato rurale (per la quota di 1/8).

PREZZO BASE € 24.750,00 (EURO VENTIQUATTROMILASETE-TECENTOCINQUANTA/00).

Lotto "Secondo" in capo all'esecutato, proprietario per la quota di 1/8 costituito dai terreni siti in contrada Desusino nel Comune di Butera,



provincia di Caltanissetta, distinti nel N.C.T. al foglio di mappa 214 p.lla:

1. Particella 1177 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 0,97 - R.A.
€ 0,39;
2. Particella 1178 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 0,13 - R.A.
€ 0,05;
3. Particella 1179 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 4,39 - R.A.
€ 2,96;
4. Particella 1180 - qualità Pascolo - classe 2 - R.D. € 2,96 - R.A.
€ 1,19;
5. Particella 1181 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 20,65 - R.A.
€ 4,13;
6. Particella 1182 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 50,59 - R.A.
€ 10,12;
7. Particella 1183 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 2,54 -
R.A. € 0,51;
8. Particella 1184 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 47,49 - R.A.
€ 9,50;
9. Particella 1185 - qualità Seminativo - classe 2 - R.D. € 36,89 - R.A.
€ 7,38;
10. Fabbricato rurale (per la quota di 1/8).

**PREZZO BASE € 77.600,00 (EURO SETTANTASETTEMILA-
SEICENTO/00).**

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig.
Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori

analisi.

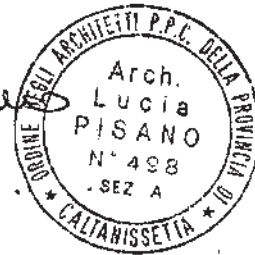
Gela, lì 11 maggio 2010

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- 1) verbale di inizio operazioni peritali;
- 2) verbale di proseguimento operazioni peritali;
- 3) planimetrie rilievo immobili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) visure catastali per attualità;
- 6) planimetrie catastali;
- 7) certificato di destinazione urbanistica.

Lucia Pisano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it