

Tribunale di Gela

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° 83/09 R.G.Es.  
Giudice : Dott. Stilo

Promossa da  
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. (rappr.ta dall' Avv. Cesare Minacapilli)

Contro

[REDACTED]

CTU : Arch. Emanuela Romano

UDIENZA DEL 29.04.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI GELA  
DEPOSITATO  
28 APR 2011

IL CANCELIERE  
Debora Caruso

Gela, 28.04.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Emanuela Romano  
[Signature]

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



### 1- PREMESSA

Con atto di precetto notificato in data 01.10.2009 la MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. è creditrice nei confronti del sig. [REDACTED] della complessiva somma di € 42.469,16 oltre interessi, spese e quant'altro dovuto, ed essendo il precetto rimasto inefficace si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione il bene immobile di proprietà del debitore come di seguito specificato:

#### Proprietà 1/1

Appezamento di terreno agricolo con soprastante fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Gela, contrada Catarrosone, esteso compreso il suolo di sedime del fabbricato rurale per complessivi ettari uno, are quarantaquattro e centiare sessanta (Ha 1.44.60), confinante nel complesso con strada vicinale Catarrosone-Spina Santa, con proprietà di [REDACTED] [REDACTED] i migliori e più attuali confini.

Riportato al N.C.T. del Comune di Gela al foglio 228:

- particella 168, seminativo di classe 3, di are 31,70, R.D. € 9,66, R.A. € 4,09;
- particella 57, vigneto di classe 2, di ha 1.09.90, R.D. € 141,33, R.A. € 48,24;
- particella 169, fabbricato rurale, di are 3,00;

Con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e niente escluso.

In data 07.04.2011 è stato indetto il sopralluogo per la valutazione dell'immobile previo avvertimento delle parti con raccomandata A/R del 31.03.2011. Non era presente il proprietario per cui l'accesso sui luoghi di causa non è stato possibile. A seguito di contatti telefonici con il sig. [REDACTED] si stabilisce un nuovo sopralluogo per il giorno 18.04.2011 per poter accedere al fondo agricolo oggetto di stima.

Dalla certificazione del Notaio Barresi in merito alla particella 57 si evince che "la particella è annotata al Catasto Terreni di Gela in Ditta: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Gela, proprietà 100/100; foglio 228 particella 57 ha 1.09.90, vigneto R.D. € 141,33, R.A. € 48,24; Detto immobile risulta in proprietà di [REDACTED]... Dagli accertamenti catastali eseguiti detto immobile risulta intestato per intero al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Gela in base al decreto del 14 maggio 2001 n.1870 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale alla Presidenza, con sede in Palermo, da ulteriori approfondimenti ipotecari è risultato che detto decreto è trascritto a Caltanissetta il 23.05.2002 ai nn. 4709/4047 in favore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Gela, con sede in Gela, e contro la Regione Siciliana per la superficie di metri quadrati 320 (trecentoventi) e non per l'intera superficie. Si precisa che nessuna trascrizione di detto Decreto risulta eseguita a carico di [REDACTED]

La sottoscritta si è recata al *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Gela* dove viene chiarito che una porzione della particella 57 per la precisione 320 mq. sono del Consorzio per ciò mi viene fornito copia del decreto. All.1

Dalle visure catastali però si evince che la particella 57 è ancora intestato al *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Gela* per una superficie ora di ha 1.06.70 e non 1.09.90 (sono ha 1.09.90 - 3.20) ed è stata generata una nuova particella la 1440. All.2

## **2 - Descrizione e valutazione dei beni**

Per la determinazione del valore di ogni singolo bene è stato scelto come criterio di stima il metodo sintetico che si basa su criteri di analogia, proporzionalità e correlazione tra beni da stimare e beni venduti o acquistati di recente nelle immediate vicinanze.

Tale metodo di stima basato soprattutto su ricerche di mercato e sull'acquisizione di informazioni direttamente sul luogo permette di arrivare al valore dell'immobile garantendo che il valore dell'immobile stimato risulti il più prossimo possibile al valore di vendita.

L'applicazione di tale metodo comporta, come già detto, una serie di accertamenti nelle zone confinanti per verificare le compra-vendite avvenute per immobili simili ai beni in oggetto confrontando con questi ultimi qualità, caratteristiche, destinazione e superficie del terreno.

Pertanto, al fine di arrivare al valore reale del bene immobile, è stata valutata ogni possibile circostanza attribuibile ai beni considerando i prezzi dei terreni vicini. E' stato considerato per ogni terreno il tipo di coltura praticata o praticabile in zona, la presenza o meno di acqua per irrigazione (vicinanza di fiumi, torrenti ecc.), la facilità di accesso.

Per quanto riguarda poi in particolare i terreni agricoli è stato preso il "tumolo" (1"tumolo"= 2.143 mq.) come unità di misura di partenza in quanto quella attualmente in uso, e convertita poi in metro quadro, per permettere un confronto più diretto.

Le quotazioni indicate dei beni immobili sono, relative a valori medi riscontrabili in tutto il territorio del comune ma suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi come quelli sopra descritti ( la vicinanza a vie di comunicazione, la particolare posizione, la presenza di acqua ecc.).

Alla luce di quanto sopra esposto ho ritenuto di dovere attribuire ad ogni terreno un valore minimo ed un valore massimo espressi in €/tumolo. Tali valori poi, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, sono stati mediati e convertiti in prezzi espressi in €/mq. moltiplicando poi il valore al metroquadrato ottenuto per la superficie totale dell'immobile.

Il terreno agricolo oggetto della presente stima fa parte del territorio del Comune di Gela sito in Contrada Catarrosone.

E' riportato al N.C.T. del Comune di Gela al foglio 228:

- particella 168, seminativo di classe 3, di are 31,70, R.D. € 9,66, R.A. € 4,09;

- particella 57, vigneto di classe 2, di ha 1.09.90, R.D. € 141.33, R.A. € 48.24;
- particella 169, fabbricato rurale, di are 3,00;

Si tratta di terreni due agricoli pianeggianti e di un fabbricato rurale siti in contrada Catarrosone ai quali si arriva dalla strada statale Gela-Scoglitti, confinano a nord con la strada statale Gela-Scoglitti, ad Est con le particelle 1201,1203,1205,1207, ad Ovest con le particelle 166,167, 56.

Ricadono per effetto del P.R.G. del 1971 del Comune di Gela in zona E (verde agricolo), ed in zona sismica.

La particella 57 è occupata da serre per la produzione di prodotti ortofrutticoli. Una parte di tali serre è con struttura in ferro la restante parte è realizzata con strutture in legno.

Sulla particella 168 si trovano due laghetti utilizzati per l'irrigazione delle serre.

Sulla particella 169 insiste un fabbricato rurale non ristrutturato ed usato come ricovero per i braccianti dell'attività agricola. Nella sua distribuzione spaziale è composto da due camere da letto un bagno ed un soggiorno-pranzo.

**Valori attribuiti: Terreno p.lla 57 € 285.000,00**

**Terreno p.lla 168 € 20.000,00**

**Fabbricato rurale p.lla 169 € 30.000,00**

### **3- Descrizione delle formalità e delle trascrizioni**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione ex art.567C.P.C..

Alla data del 24.11.2009 l'immobile risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- servitù di acquedotto trascritta a Caltanissetta il 23.03.1965 ai nn. 4821/4403 in favore dell'E.A.S. e contro [REDACTED], predetto gravante su metri quadrati 273 della particella 57
- ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 6.6.2003 ai nn.9263/662, per il montante di euro 100.000,00, in favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. e contro [REDACTED] per 1/1 sugli immobili oggetto di pignoramento;
- pignoramento trascritto a Caltanissetta il 24.11.2009 ai nn.17315/12354 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro [REDACTED] per 1/1 sugli immobili oggetto di pignoramento;
- pignoramento trascritto a Caltanissetta il 24.11.2009 ai nn.17316/12355 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro [REDACTED] per 1/1 sugli immobili oggetto di pignoramento.

#### 4- Piano per la vendita

Il valore degli immobili è espresso per l'intero del loro valore.

Gli immobili possono essere messi in vendita (dopo aver retificato le intestazioni catastali) in un unico lotto con la seguente descrizione:

##### Lotto n.1

##### **In Comune di Gela (CL) :**

- Terreno in contrada Catarrosone, - N.C.T. foglio 228, p.lle:
- 168 di ha 0.31.70
- 57 di ha 1.06.70
- 169 di are 3.00 fabbr. Rurale

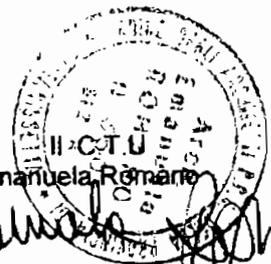
<b>Prezzo a base d'asta :</b>	<b>Terreni</b>	<b>€. 305.000,00</b>
	<b>Fabbricato rurale</b>	<b>€. 30.000,00</b>

#### **CONCLUSIONI**

A seguito delle considerazioni precedentemente espresse e sulla base dei conteggi eseguiti, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento costituito da due terreni di ha 1.38.40 ed un fabbricato rurale di are 3.00 risulta pari ad €..335.000,00

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Arch. Emanuela Romano



Tribunale di Gela

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° 83/09 R.G.Es.  
Giudice : Dott. Di Blasi

Promossa da  
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A (rapp. ta dall' Avv. Cesare Minacapilli)

Contro

CTU : Arch. Emanuela Romano

UDIENZA DEL 10.04.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE INTEGRATIVA

Gela, 18.03.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



U.C.T.U.  
Arch. Emanuela Romano

*Emanuela Romano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19 MAR 2013  
18/03/2013  
18/03/2013  
18/03/2013

## RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

### 1- PREMESSA

La sottoscritta, arch. Emanuela Romano incaricata nella qualità di CTU nella procedura esecutiva n.83/2009 R.G.E. ha depositato in data 28.04.2011 relazione di stima nella quale veniva evidenziato che la particella 57 relativa al foglio 228 del N.C.T. del Comune di Gela, oggetto di pignoramento, risultava intestata per l'intera superficie Ha 01.09.99, al Consorzio ASI di Gela che, invece, ne è proprietario solo di una porzione pari a 320 mq..

Il 27.06.2012 la sottoscritta veniva incaricata dal sig. Giudice Dott. Di Blasi di disporre la variazione catastale della particella 57 relativa al foglio 228, verificando prima se fosse già stata scorporata ed effettuata la relativa variazione catastale.

La sottoscritta, nei diversi incontri verbali con i tecnici del Consorzio ASI di Gela e dell'Agenzia del territorio, ed attraverso la documentazione ricevuta ha acquisito le informazioni necessarie per verificare lo stato della particella in questione che ancora oggi risulta totalmente intestata al Consorzio ASI di Gela ma che di fatto è proprietà dell'ente solo per una porzione di 320 mq. (All.1) mentre la restante parte risulta di proprietà del sig. [REDACTED] (pignorato) al quale è pervenuta con atto di vendita trascritto a Caltanissetta il 22.09.1992 ai nn. 10467/8821 da potere di [REDACTED]

Il notaio A. Barresi nella sua relazione notarile riferisce: "dagli accertamenti catastali eseguiti detto immobile risulta intestato per intero al Consorzio ASI di Gela in base al decreto del 14. maggio 2001 n.1870 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale alla Presidenza, con sede a Palermo, da ulteriori approfondimenti ipotecari è risultato che detto decreto è trascritto a Caltanissetta il 23.5.2002 ai nn. 4709/4047 in favore del Consorzio per l'Area Industriale di Gela, codice fiscale 82000750859 e contro la Regione Siciliana, con sede in Palermo, codice fiscale 80012000826, per la superficie di metri quadrati 320 (trecentoventi) e non per l'intera superficie. N.B. Si precisa che nessuna trascrizione di detto Decreto risulta eseguita a carico di [REDACTED]."

Dalla disamina della documentazione fornitami dal Consorzio Asi di Gela risulta che:

- a seguito delle deliberazioni n.1509/69 e n.1456/69 del 31.05.1974 il Consiglio di Amministrazione della Cassa per il Mezzogiorno ha approvato i progetti esecutivi n.2/GE 912 e Preg. Sp. n.2/GE 976 concernenti rispettivamente l'acquedotto industriale per l'agglomerato di Gela, e l'acquedotto industriale per l'agglomerato di Gela alimentato dal dissalatore, entrambi i progetti rientravano fra i progetti approvati per pubblica utilità, ed il Prefetto della Provincia di Caltanissetta decretò con decreto del 25.06.1975 n. 6279/Div.IV, che il Consorzio ASI di Gela veniva autorizzato ad occupare provvisoriamente e d'urgenza i gli immobili interessati tra cui una porzione di terreno esteso mq. 400 circa facente parte della particella 57 censito al foglio 228 di ha 1.09.90 di nostro interesse, (all.2) di proprietà di [REDACTED] (proprietario dal quale il bene è pervenuto al sig [REDACTED] pignorato) (All.2).

Il 12.06.1975 viene redatto lo Stato Di Consistenza nel quale si menziona particella 57 del foglio 228 e si rileva la destinazione che ha la parte da occupare che è di circa 400 mq. (All.3)

Il Consorzio ASI di Gela il 18.07.1975 comunica al proprietario dell'immobile [redacted] che a seguito del Decreto Prefettizio su citato, la superficie complessiva che avrebbe occupato sarebbe stata di circa 400 mq. (All.4)

Il 26.06.1980 viene comunicata l'ordinanza di esproprio dell'immobile al proprietario da parte del Consorzio ASI facendo sempre riferimento alla particella 57 del foglio 228 con l'importo dell'indennità provvisoria. (All.5).

Giorno 8.10.1980 viene presentato alla Direzione del Catasto e Dei Servizi Erariali il frazionamento prot. N. 49756, dove dalla particella 57 del foglio di mappa 228 di Ha 1.09.90 sono derivate la particella 57/a di ha 1.06.70 e la particella 57/b di are 03.20.

Dalle particelle 57/a e 57/b del foglio di mappa 228 non si fa più menzione si riporta sempre particella 57 del foglio di mappa 228. (All.6)

La Pretura di Gela il 17.10.1980 dispone il pagamento delle indennità dovute per espropriazione dei beni occupati in territorio di Gela dal Consorzio ASI di Gela e per quanto riguarda la particella di nostro interesse viene riportata come segue: "terreno in c.da Catarrasone-agro di Gela, proprietà di [redacted] Foglio 228 part. 57 per 320 mq. £.576.000". Quindi, non viene riportata come dal frazionamento di cui sopra con il numero 57/b di are 03.20, anche se l'indennità viene corrisposta su mq. 320. (All.7).

Con decreto del 14. maggio 2001 n.1870 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale alla Presidenza è stato trasferito al Consorzio ASI di Gela "terreno di are 3 centiare 20 foglio 228 part. 57" dove sembrerebbe che per mero errore sia stato omissso il sub b. (All.8)

Per procedere alla rettifica dell'errore e quindi dell'intestazione al sig. [redacted] della particella 57 foglio di mappa 228 di ha 1.06.70, l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta chiede che venga rettificato il decreto di esproprio (all.11).

Ad oggi il Consorzio ASI è in liquidazione e gestione separata IRSAP di Gela, e per le modifiche o rettifiche del decreto di esproprio non chiariscono le competenze che si suppone dovrebbe essere dell'assessorato regionale alla presidenza in quanto ente che lo ha emesso (All.10).



Il G.T.U

Arch. Emanuela Romano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA

Esecuzione Immobiliare n° 83/09  
Giudice: Dott. Di Blasi

Promossa da  
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A (rapp.ta dall'Avv. C. Minacapilli)  
Contro

[REDACTED]

C.T.U: Arch. E. Romano

RELAZIONE INTEGRATIVA

TRIBUNALE DI GELA  
DEPARTAMENTO DI GELA

15 APR 2016

IL CANCELIERE  
Maria Scamarcio

Emanuela Romano

GELA - Via Tarnigi 14 - 3382031593

architetto

*Emanuela Romano*

Emanuela Romano

architetto  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta arch. Emanuela Romano nella qualità di CTU nell'esecuzione immobiliare 83/2009 R.G.Es

PREMESSO

Che in data 16/06/2015, a seguito della relazione di consulenza tecnica presentata dalla sottoscritta, nella quale veniva evidenziato un errore di attribuzione di numero di particella, il Giudice dell'esecuzione immobiliare ha ordinato al direttore dell'ufficio del territorio di Caltanissetta di rettificare l'intestazione della particella n. 57 del foglio di mappa n. 228 di ha.1.06.70 intestata al Consorzio ASI di Gela in favore di (

Che a scioglimento della riserva assunta in data 11/12/2014 il Giudice dell'esecuzione immobiliare ha disposto la comparizione del creditore e del CTU per il giorno 16/06/2015, incaricando in tale data la sottoscritta di procedere per la rettifica dell'intestazione della citata particella n. 57;

Che a seguito di numerosi incontri con funzionari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta è stata concordata la rettifica della suddetta particella la quale veniva successivamente volturata;

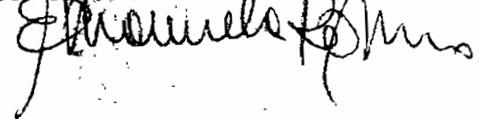
Tutto ciò premesso

A seguito della voltura richiesta e della successiva registrazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta è stata rettificata l'intestazione catastale dello stacco di terreno sito in Gela al foglio di mappa 228 part 57 ex 557/A di ha. 1.06 70 come segue: intestatario [redacted] proprietario per 1000/1000.

Per consegnare la presente relazione ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordatami.

Gela, 4.04.2016

Con Osservanza Emanuela Romano



Si allega:

1. richiesta di rettifica intestazione catastale
2. domanda di voltura
3. visura catastale aggiornata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

via Italia n 6 - 93012 Gela - Tel.0933.823401/ 338.2031593 - fax 0933.939354 - P.I 01484730856 -

TRIBUNALE DI GELA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n° 83/09

Giudice: Dott.ssa Castellano

Promossa da  
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A. (rappr. ta dall' Avv. Cesare Minacapilli)

Contro

C.T.U. Arch. E. Romano

RELAZIONE INTEGRATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GELA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
26 SET 2007  
Il Promotore  
IL DIRIGENTE  
Cantone Dott. Giovanni

Emanuela Romano

VELA - via Italia 6 - 3382081993

architetto



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta, arch. Emanuela Romano nella qualità di CTU nella procedura esecutiva n.83/2009 R.G.E.,

**PREMESSO**

Che nella causa in oggetto è stato pignorato il bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] così specificato:

**Proprietà 1/1**

Appezamento di terreno agricolo con soprastante fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Gela, contrade Catarosone, esteso compreso il suolo di sedime del fabbricato rurale per complessivi ettari uno, are quarantaquattro e centiare sessante (Ha 1.44.60) confinante nel complesso con strada vicinale Catarosone-Spina Santa, con proprietà di Ascie Giuseppe, con proprietà di D'Aleo Angelo, salvi i migliori e più attuali confini.

Ripartato al N.C.T. del Comune di Gela al foglio 228:

- particella n. 168, seminativo di classe 3, di are 31,70, R.D. € 9,66, R.A. € 4,09;
- particella n. 57, vigneto di classe 2, di ha 1.09.90, R.D. € 141,33, R.A. € 48,24;
- particella 169, fabbricato rurale, di are 3,00.

Che a seguito della relazione di consulenza tecnica presentata dalla sottoscritta il 29.04.2011 è stato evidenziato un errore di intestazione della particella n. 57 del foglio mappa n.228 di ha 1.09.90 intestata per intero al Consorzio Asi di Gela e non al signor [REDACTED] debitore esecutato.

Che è stato rettificato l'errore, (sono state presentate dalla sottoscritta due relazioni integrative il 19.03.2013 e il 15.04.2016, in quest'ultima si trovano i certificati catastali dai quali si evincono le nuove intestazioni).

Che a seguito delle rettifiche il bene pignorato risulta essere intestato al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] così specificato a seguito della voltura:

**Proprietà 1/1**

Ripartato al N.C.T. del Comune di Gela al foglio 228:

- particella n. 168, seminativo di classe 3, di are 31,70, R.D. € 9,66, R.A. € 4,09;
- particella n. 57, vigneto di classe 2, di ha 1.06.70, R.D. € 137,21, R.A. € 46,84;
- particella 169, fabbricato rurale, di are 3,00;

Che l'Il.mo Giudice ha chiesto alla sottoscritta di "predisporre un nuovo piano di vendita definitivo tenuto conto delle correzioni dalla stessa apportate".

Tutto ciò premesso

La sottoscritta predisporre il piano di vendita:

**Piano per la vendita**

Gli immobili possono essere messi in vendita in un unico lotto con la seguente descrizione:

**Lotto n.1**

In Comune di Gela

Terreno in contrada Catarrocone - N.C.T. foglio 228, p.lie:

- 188 di are 31.70

- 57 di ha 1.06.70

- 169 di are 3.00 fabbr. Rurale

Prezzo a base d'asta:

Terreni	€ 305.000,00
Fabbricato rurale	€ 30.000,00

La sottoscritta ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con quanto argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I.C.T.U.  
Emanuela Romano  
*Emanuela Romano*  
CANTONE DI CATARROCONO  
CANTONE DI CATARROCONO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gela 93012 - Via Italia n.6 - Tel.0933.823401-fax 0933.938364- mob. 338.2031693  
Mail cert.:emanuela.romano@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it