

-ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 57/10 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, con studio in vico Don Marco n. 20, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela, relativi al procedimento n. 57/10 indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Immobili pignorato

Terreni siti nel territorio del Comune di Butera, identificati al NCT al

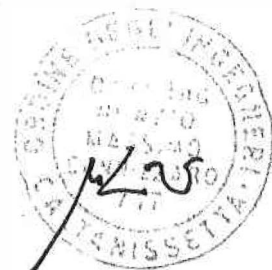
- *Fg. 92, p.lle 13 e 117 (ex 13/a e 13/c), 16 (ex 16/a), 9, 113 (ex 63/b), 114 (ex 11/b), 115 (ex 85/b), 119 (ex 62/b), 122 (ex 58/b), 116 (ex 12/b);*
- *Fg 96, p.lle 56,58 e 68;*
- *Fg. 93, p.lle 73 e 77.*

Descrizione e ubicazione

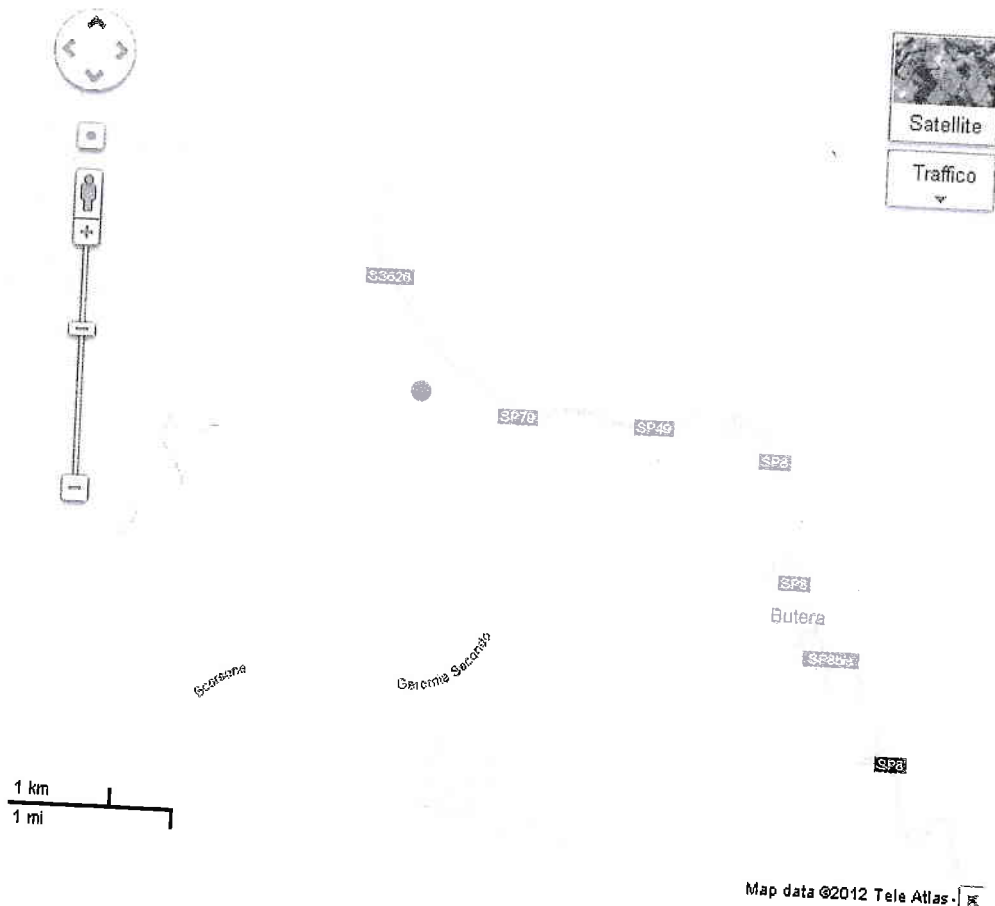
I beni pignorati sono degli appezzamenti di terreno siti in agro di Butera, contrada Priorato, a cinque chilometri circa dal centro abitato.

Essi sono raggiungibili da Butera per mezzo della S.P.49/S.P.8 e successivamente, solo a mezzo fuoristrada o a piedi, percorrendo un cavalcavia, per attraversare lo scorrimento veloce Caltanissetta-Gela

TRIBUNALE CIVILE DI GELA
DEPARTAMENTO DI GELA
22 FEB 2012
CANCELLERIA



(S.S. 626), e delle strade interpoderali non asfaltate (coordinate GPS per puntuale individuazione: $37^{\circ}12'50,57''$ Nord; $14^{\circ}8'8,04''$ Est – elevazione 850 m slm).



I fondi hanno giacitura collinare, sono liberamente accessibili e misurano complessivamente ha. 16.85.60. Essi non sono tutti contigui ma sono legati tra loro da servitù per l'attingimento dell'acqua e per la viabilità interna.

Sono coltivati per circa tre ettari a vigneto per la produzione di uva da tavola "Italia" a mezzo di strutture a tendone dotate di impianto di irrigazione alimentato da pozzo posto nella particella 73 del foglio di mappa 93. Altre porzioni (particella 73) sono invece coltivate a mandorle (alberi giovani) e vigneto per mosto (particella 77, fgl 93), con impianto a tendone. Alcune particelle non risultano essere coltivate.

Sui fondi insistono fabbricati rurali in disuso e diruti.



Foto 1 –
Aerofotografia dei
fondi di c.da Priorato,
agro di Butera



Foto 2 – Vigneti a
tendone per uva
"Italia"

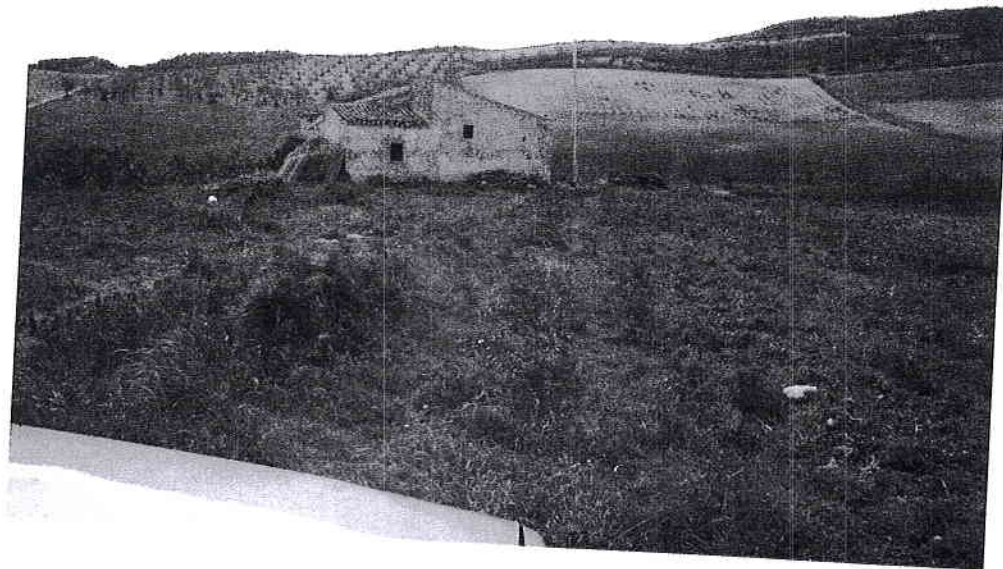


Foto 3 – Fabbricato rurale


Dati catastali

I beni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Butera, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

| Cat | Titolarità | Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Partita |
|-----|-------------------------|--------|------------|-------------|--------|-------------------|---|---------|
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 113 | SEMINATIVO | 3 | 3 are 80 ca | R.D.€: 1,18 £ 2.280 R.A. €: 0,35 £ 684 | 27653 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 114 | SEMINATIVO | 5 | 2 are 70 ca | R.D.€: 0,42 £ 810 R.A. €: 0,07 £ 135 | |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 115 | MODELLO 26 | | | | |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 116 | MANDORLETO | 4 | 24 are 80 ca | R.D.€: 7,68 £ 14.880 R.A. €: 6,40 £ 12.400 | 20102 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 119 | CHIUSA | 1 | 3 ha 41 are 60 ca | R.D.€: 344,02 £ 666.120 R.A. €: 97,03 £ | 27653 |

| Catasto | Titolarità | Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Partita |
|---------|----------------------------|--------|------------|-------------|--------|----------------------|--|---------|
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 122 | MANDORLETO | 4 | 14 are 20 ca | R.D.€: 4,40 £ 8.520 R.A. €: 3,67 £ 7.100 | 187.880 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 13 | SEMINATIVO | 3 | 6 ha 73 are 10 ca | R.D.€: 208,58 £ 403.860 R.A. €: 62,57 £ 121.158 | 30441 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 16 | SEMINATIVO | 3 | 41 are 80 ca | R.D.€: 12,95 £ 25.080 R.A. €: 3,89 £ 7.524 | 20102 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 92 | 9 | FABB RURALE | | 2 are 30 ca | | 18512 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 93 | 73 | SEMINATIVO | 4 | 3 ha 42 are 60 ca | R.D.€: 79,62 £ 154.170 R.A. €: 12,39 £ 23.982 | 18512 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 93 | 77 | MODELLO 26 | | | | |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 96 | 56 | SEMINATIVO | 3 | 95 are 60 ca | R.D.€: 29,62 £ 57.360 R.A. €: 8,89 £ 17.208 | 20102 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 96 | 58 | SEMINATIVO | 3 | 71 are 55 ca | R.D.€: 22,17 £ 42.930 R.A. €: 6,65 £ 12.879 | 20102 |
| T | Proprietà per 1000/1000 | 96 | 68 | SEMINATIVO | 3 | 71 are 55 ca | R.D.€: 22,17 £ 42.930 R.A. €: 6,65 £ 12.879 | 20102 |

Proprietà dei beni

Tutte le particelle catastali indicate in atto di pignoramento, con l'esclusione della 117 del foglio di mappa 92, risultano appartenere a  in forza dell'atto di donazione ai rogiti del notaio Mazzara di Butera datato 8.8.1984, trascritto il 6.9.84 ai nn.

11105/9595, da potere di [redacted] e successivo atto di divisione dai germani [redacted], ai rogiti del notaio Mazzara di Butera datato 8.8.1984, trascritto il 6.9.1984 ai nn. 11106/9596.

La particella catastale 117 del foglio 92 è invece di proprietà dell'ANAS essendo stata espropriata per la realizzazione dello scorrimento veloce Caltanissetta-Gela (S.S. 626).

Conformità urbanistico-edilizia.

I beni pignorati ricadono in zona agricola del Comune di Butera.

Iscrizioni, trascrizioni e formalità.

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1 – Ipoteca volontaria su tutte le particelle pignorate con l'esclusione della particella 117 del foglio 92 (di proprietà di terzi), per concessione garanzia di mutuo per un capitale di £ 60.000.000 ed un montante di £ 120.000.000 iscritta alla CC.RR.II. di Caltanissetta il 10.05.1999 ai nn. 4149/497,

- a favore di Banca San Francesco Cr. Coop. di Canicattì

- contro [redacted]

2 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, gravante su tutti i beni pignorati con l'esclusione della particella 117 del foglio 92 (di proprietà di terzi), per un capitale di € 39.705,50 ed un montante di € 65.000,00 iscritta alla CC.RR.II. di Caltanissetta il 17.11.2003 ai nn. 15207/1603,

- a favore di Banco Monte dei Paschi di Siena SpA

- contro [redacted]

3 – Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73, gravante su tutti i beni pignorati con l'esclusione della particella 73 del foglio di mappa 93 e della particella 117 del foglio 92 (di proprietà di terzi), per un capitale di € 37.381,20 ed un montante di € 74.762,40, iscritta il 14.9.2004 ai nn. 13538/2788

- a favore di Montepaschi Serit SpA Servizio Riscossione Tributi

- contro 

4 – Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73, gravante su tutti i beni pignorati con l'esclusione della particella 73 del foglio di mappa 93 e della particella 117 del foglio 92 (di proprietà di terzi), per un capitale di € 4.672,88 ed un montante di € 9.345,76, iscritta il 10.12.2005 ai nn. 19860/5904

- a favore di Montepaschi Serit SpA Servizio Riscossione Tributi

- contro 

Valutazione economica dei beni

La stima viene effettuata con il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dal mercato immobiliare locale.

In particolare la ricerca del più probabile valore unitario dei fondi, è stata effettuata presso studi notarili, operatori del settore e soprattutto presso imprenditori agricoli.

I prezzi individuati, relativi ad immobili analoghi per caratteristiche ed ubicazione, sono poi stati opportunamente modificati per adattarli alla specificità degli immobili considerati e per adeguarli alla data odierna.

Nel caso in specie, data la mutua dipendenza dei beni stimati, che sono parte di un'unica azienda agricola, si sceglie di considerarli tutti come lotto unico.

Il più probabile valore di mercato per tutte le particelle pignorate con l'esclusione della 117 del foglio di mappa 92, determinato col metodo sopra descritto, può congruamente porsi pari ad **€ 230.000.**

Piani di vendita.

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

1- *appezzamenti di terreno in agro di Butera c.da Priorato, coltivati a vigneto (uva da tavola e mosto) e mandorleto, estesi complessivamente ha. 16.85.60, con annessi fabbricati rurali diruti, distinti in catasto terreni Comune di Butera al foglio 92, particelle 9, 13, 16 113, 114, 115, 116, 119 e 122, foglio 96 particelle 56, 58 e 68, foglio 93 particelle 73 e 77, prezzo a base d'asta € 230.000.*

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela febbraio 2012

II CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro

