

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL’ESECUZIONE DOTT. GIUSEPPE DI LEGAMI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA
ALLA CAUSA CIVILE PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.P.A.
CONTRO N. 66/2009 R.G.

La sottoscritta Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell’Albo dell’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa civile di cui in epigrafe dal G.E., accettato l’incarico conferito e prestato giuramento di rito all’udienza del 21 maggio 2010, ha accolto i quesiti ai quali risponde come in appresso.

Immobili pignorati:

Beni di proprietà 

- 1) Quota 1/1 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera, piano T, vani 1, in catasto: **foglio 182, part. 94 sub 2;**
- 2) Quota 1/1 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera n. 103, piano 1°, vani 4, in catasto: **foglio 182, part. 94 sub 4;**
- 3) Quota 1/2 di abitazione **in Gela**, via F.lli Bandiera, piano T, vani 1, in catasto: **foglio 182, part. 94, sub 3;**
- 4) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Grotticelli, mq 6.625, in catasto: **foglio 81, part. 241;**
- 5) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Grotticelli, mq 195, in catasto: **foglio 81, part. 243;**

- 6) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Mangiova, mq 16.800, in Catasto: **foglio 20, part. 162;**
- 7) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Vallone Solito, mq 39.450, in catasto: **foglio 69, part. 26;**
- 8) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, in catasto: **foglio 138, part. 25;**
- 9) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, mq 256, in catasto: **foglio 139, part. 1;**
- 10) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 1.320, in catasto: **foglio 228, part. 885;**
- 11) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 2.235, in catasto **foglio 228, part. 972;**
- 12) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catarrosone, mq 2.420, in catasto: **foglio 228, part. 1019;**
- 13) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 5.020, in catasto: **foglio 192, part. 126;**
- 14) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 60, in catasto: **foglio 192, part. 99;**
- 15) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 2.300, in catasto: **foglio 192, part. 134;**
- 16) Quota 1/1 di terreno **in Butera**, c.da Burgio, mq 7.380, in catasto: **foglio 192, part. 12;**

Beni di proprietà 

- 17) Quota 1/2 di terreno **in Gela**, c.da Mangiova, mq 16.800, in catasto: **foglio 20 part. 162;**

18) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, mq 66, in catasto: **foglio 178, part.**

285;

Beni di proprietà [REDACTED]

19) Quota 1/1 di terreno **in Gela**, c.da Catania, mq 4.030, in catasto:

foglio 139, part. 507.

Si precisa che i beni immobili indicati ai punti 8 e 9 di cui sopra e identificati ai punti A8 e A9 dell'atto di pignoramento (terreni siti in Gela c.da Catania ed iscritti al N.C.T. rispettivamente al foglio 138, p.lla 25 soppressa generando le p.lle 237 e 238 di proprietà aliena, vedasi visura e stralcio catastale, e foglio 139 part. 1 soppressa generando le p.lle 703,704,705 e 706 di proprietà aliena, vedasi visura e stralcio catastale) sono stati soppressi, pertanto non sono oggetto di valutazione tecnica della presente relazione. Per quanto riguarda il bene indicato al punto 18 della presente relazione e identificato al punto B2 dell'atto di pignoramento immobiliare, distinto in catasto di Gela al foglio 178 p.lla 285, di proprietà [REDACTED], si precisa che oggi costituisce parte di strada pubblica carrabile denominata via Olanda, pertanto il suddetto bene non è oggetto di valutazione economica della presente relazione.

IMMOBILI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili sopra descritti dal n. 1 al n. 16:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009 – Registro Particolare 2089
Registro Generale 9264
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316 del 09/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BUTERA (CL), GELA (CL)

A favore: Castello Finance S.r.l.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2009 – Registro Particolare 11175

Registro Generale 15843

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 778 del 12/08/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in BUTERA (CL), GELA (CL)

A favore: Italfondario S.P.A. mandataria di Castello Finance S.r.l.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è sito tra la via Fratelli Bandiera e la via Benedetto Bonanno, risulta caratterizzato da quattro elevazioni fuori terra e lastrico solare con servitù e accessori di pertinenza.

Conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato a seguito di accertamenti effettuati presso il Settore Edilizia privata e condono edilizio del Comune di Gela, risulta realizzato nella sua totalità in assenza di Concessione edilizia, e per esso è stata presentata, al Comune di Gela, istanza di condono edilizio ai sensi delle leggi regionali n. 7 del 29/02/1980 e n. 70 del 18/04/1981 dal Sig. [REDACTED] (vedasi nota prot. 142849 del 25 ottobre 2010).

A seguito della nota prot. 151579 dell'11/11/2010 avanzata dalla sottoscritta al sopra citato Settore, veniva trasmessa dallo stesso Settore, la

nota 156667 del 23/11/2010 (vedasi nota allegata) con la quale si comunicava che l'immobile oggetto di c.t.u., può essere sanato, allo stato attuale, ai sensi della L. 47/85 e s.m. a seguito di richiesta di sanatoria da presentare ai sensi della stessa legge. Sono state inoltre prodotte e allegate in copia alla presente, la documentazione presente agli atti del Comune. Non risultano effettuati versamenti delle rate dell'oblazione.

La scrivente ha inoltre proceduto a calcolare, in via presuntiva, l'importo per ciascuna unità immobiliare necessario per ottenere la concessione edilizia in sanatoria, comprensivo di spese tecniche e costo di costruzione, oneri di urbanizzazione con interessi, oblazione dovuta e interessi calcolati alla data attuale.

Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dai tramezzi interni, il 100% della superficie occupata dalle tompagnature perimetrali confinanti con l'esterno o con la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o tramezzature di separazione dagli appartamenti o locali di altre ditte dello stesso piano, il 25% della superficie dei balconi.

I sopralluoghi hanno interessato tutti gli immobili ad eccezione quello del piano terzo e del lastrico solare in quanto non è stato consentito l'accesso. La planimetria presentata al Comune di Gela dell'appartamento del piano terzo è identica a quella di piano primo e secondo.

Ciascun appartamento si compone di una cucina, un soggiorno-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, un bagno e un disimpegno e sono accessibili a mezzo di scala comune dalla via B. Bonanno n. 192, gli infissi interni

sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di riscaldamento e di condizionamento. Nella valutazione economica si è inoltre tenuto conto che gli appartamenti non sono serviti da ascensore e che lo stato di conservazione interno in termini di finiture non appare buono.

1. IMMOBILE A PIANO TERRA (fgl. 182, part. 94/2)

Descrizione del bene il bene è costituito da un vano al piano terra adibito ad abitazione (cucina) con annesso w.c., fa parte di un fabbricato in Gela con accesso dalla via F.lli Bandiera n. 155 (foto 6, 7 e 8).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Gela, al **foglio 182 particella 94 sub 2**, categoria A/6, classe 8, consistenza vani 1, via fratelli Bandiera n. 103 P.T., intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

Proprietà del bene l'immobile in questione risulta di proprietà [REDACTED] [REDACTED] a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 21 maggio 1970, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 12 giugno 1970 ai nn. 8622/7349, da potere di [REDACTED]

Valutazione economica Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare delle aree interessate. Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei procedimenti più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc). Tale metodo nella pratica il più diffuso, permette infatti di accertare con la maggiore approssimazione, il

valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto quindi di scambio in data recente), e si determina quindi una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare. Nella formazione della rete di riferimento si escludono, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto alla ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà ecc.), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alla vetustà ed allo stato di conservazione del bene (in specie quando come nel nostro caso trattasi per lo più di appartamenti), si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

Il valore unitario cui si è pervenuti è pari a € 750,00

La superficie commerciale è di mq 55,20

€ 750,00 x mq 55,20= € 41.400,00

A detrarre il costo della sanatoria € 4.900,00

€41.400,00-4.900,00= € **36.500,00**

Dalla certificazione ex art. 567 C.P.C., l'immobile alla pag. 1 risulta erroneamente "quota 1/2" anziché 1/1

2. IMMOBILE A PIANO TERRA (fgl 182, part. 94/3)

Descrizione del bene il bene in argomento è parte di un vano al piano terra adibito ad abitazione il rimanente vano è di proprietà aliena (vedasi visura catastale e pianta piano terra) foto nn. 9 e 10.

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Gela, al **foglio 182 particella 94 sub 3**, categoria A/6, classe 4, consistenza vani 1, via Benedetto Bonanno n 152, P.T., intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

Proprietà del bene l'immobile in questione di proprietà [REDACTED], per l'intero, ed a questi pervenuto per la quota di 8/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 22 agosto 1957, registrato a Gela (CL) il 6 settembre 1957 al n. 218, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 settembre 1957 ai nn. 11602/10017, da potere di [REDACTED] [REDACTED]; per la quota di 1/16 indivisa a seguito della successione di [REDACTED] giusta dichiarazione di successione, registrata a Gela (CL) al n. 362, vol. 146, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 aprile 1985 ai nn. 3800/3341 e per la quota di 7/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela (CL) in data 29 marzo 1985, repertorio n. 12353/3249, registrato a Gela (CL) il 9 aprile 1985 al n. 1331, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 2 maggio 1985 ai nn. 2718/4109, da potere di [REDACTED]

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore unitario cui si è pervenuti è pari a € 750,00

La superficie commerciale è di mq 22,33

€ 750,00 x mq 22,33= € 16.747,50

A detrarre il costo della sanatoria € 2.000,00

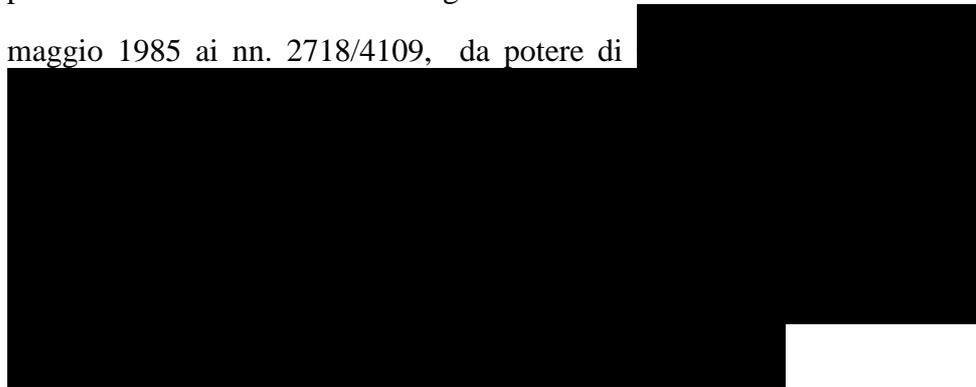
€16.747,50-2.000,00= € 14.747,50 e in cifra tonda 14750,00

3. APPARTAMENTI SITO AL PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

Descrizione dei beni Il bene di piano primo e secondo originariamente come descritto catastalmente era costituito da una unità immobiliare posta al piano primo e piano secondo di vani 4 con ingresso dalla via F.lli Bandiera n. 103 (vedasi visure catastali e planimetrie catastali). Il proprietario ha effettuato un ampliamento al piano primo e secondo ed una sopraelevazione dando origine a n. 3 appartamenti indipendenti di cui uno al piano primo, uno al piano secondo e uno al piano terzo e lastrico solare di pertinenza. Alla data attuale gli immobili non risultano accatastati.

Proprietà del bene gli originari immobili di piano primo e secondo risultano di proprietà [REDACTED], per l'intero, ed a questi pervenuto per la quota di 8/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 22 agosto 1957, registrato a Gela (CL) il 6 settembre 1957 al n. 218, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 settembre 1957 ai nn. 11602/10017, da potere di [REDACTED]; per la quota di 1/16 indivisa a seguito della successione di [REDACTED] giusta dichiarazione di successione,

registrata a Gela (CL) al n. 362, vol. 146, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 aprile 1985 ai nn. 3800/3341 e per la quota di 7/16 indivisa a seguito di vendita per atto notaio Giuseppe Cancellieri già da Gela (CL) in data 29 marzo 1985, repertorio n. 12353/3249, registrato a Gela (CL) il 9 aprile 1985 al n. 1331, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 2 maggio 1985 ai nn. 2718/4109, da potere di



Valutazione economica

Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il più probabile valore di mercato cui si è pervenuti ammonta in € 750,00 per il piano primo, € 700,00 per il piano secondo ed € 650,00 per il piano terzo.

- Superficie commerciale Appartamento piano primo, secondo e terzo

La superficie commerciale è di mq 103,18 di cui:

abitazione mq 101,34	pari 1 = mq 101,34
balconi mq 7,38	pari a 0,25 = mq 1,84

Appartamento piano primo

€ 750,00 x mq 103,19 = € 77.392,50

A detrarre il costo della sanatoria e spese per l'accatastamento € 15.000,00:

€ 77.392,50- €15.000,00= € 62.392,50 e in cifra ~~total~~ **€ 62.400,00**

Appartamento piano secondo

€ 700,00 x mq 103,19= € 72.233,00

A detrarre il costo della sanatoria e spese per l'accatamento € 15.000,00:

€ 72.233,00- €15.000,00= € 57.233,00 e in cifra ~~total~~ **€ 57.200,00**

Appartamento piano terzo

€ 650,00 x mq 103,19= € 67.073,50

A detrarre il costo della sanatoria e spese per l'accatamento € 15.000,00:

€ 61.914,00- €15.000,00= € 52.073,00 e in cifra ~~total~~ **€ 52.000,00**

4. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità, è provvisto di sistema di irrigazione e risulta adibito alla coltivazione del carciofo. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all' appezzamento di terreno (foto n. 25 e 26).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 81 particella 241**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso are 66 ca 25 (mq 6.625) R.D. € 80,06, R.A. €37,64, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di donazione per atto Notaio Renato Mattina già da Gela in data 22 agosto 1957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 settembre 1957 ai nn. 11601/10016, da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 901/10 e allegato alla presente, ricade nella

zona omogenea "E" (verde agricolo).

Sul terreno in questione insistono i seguenti **vincoli**:

- Il lotto ricade all'interno della zona "Castelluccio" soggetta a vincolo paesaggistico;
- L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Siciliana e di Importanza comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 15.000,00.

5. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità, è provvisto di sistema di irrigazione e risulta adibito alla coltivazione del carciofo. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all' appezzamento di terreno (foto n. 25 e 26).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 81 particella 243**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso are 01 ca 95 (mq 195) R.D. € 2,36, R.A. € 11, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di donazione per atto Notaio Renato Mattina già da Gela in data 22 agosto 1957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 settembre 1957 ai nn. 11601/10016, da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato

di destinazione urbanistica n. 901/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Sul terreno in questione insistono i seguenti **vincoli**:

- Il lotto ricade all'interno della zona "Castelluccio" soggetta a vincolo paesaggistico;
- L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Siciliana e di Importanza comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 450,00.

6. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità, è provvisto di sistema di irrigazione e risulta adibito alla coltivazione del carciofo. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all' appezzamento di terreno (foto n. 27 e 28).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 20 particella 162**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso ha 1 are 68 ca 00 (mq 16.800) R.D. € 216,04, R.A. € 95,44, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

Proprietà del bene Al Sig. [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto dell'enfiteuta a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 3 maggio 1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 7 maggio 1968 ai nn. 7152/6246, da potere di [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] detto bene è

pervenuto per il diritto del concedente a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 3 maggio 1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 7 maggio 1968 ai nn. 7153/6247, da potere di [REDACTED]

Iscrizioni, trascrizioni e formalità

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 910/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 39.000,00 essendo l'esecutato proprietario di 1/2 del bene pignorato si determina il valore pari ad € 19.500,00

7. Descrizione del bene Il terreno ha giacitura piana ed è incolto. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all'appezzamento di terreno (foto n. 29 e 30).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 69 particella 26**, qualità seminativo di seconda classe esteso ha 3 are 94 ca 50 (mq 39.450) R.D. € 262,83, R.A. € 61,12, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 indivisa, a seguito di vendita per atto notaio Lupoli in data 11 ottobre 1974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 9 novembre 1974 ai nn. 13886/12143, da potere di [REDACTED], che con il medesimo atto ha venduto l'altra quota di 1/2 indivisa [REDACTED]

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 904/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 31.000,00 essendo l'esecutato proprietario di 1/2 del bene pignorato si determina il valore pari ad € 15.500,00

10. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, è in leggero declivio. Difficile risulta l'accesso all'appezzamento di terreno (foto n. 31 e 32).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 228 particella 885**, qualità seminativo di terza classe esteso are 13 ca 20 (mq 1.320) R.D. € 4,02, R.A. € 1,70, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di decreto di assegnazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 24/1974 dell'Assessorato e Foreste di Palermo in data 10 maggio 2005, n. 1177/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 31 maggio 2005 ai nn. 8513/5967

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 903/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Sull'area in cui ricade il terreno in questione insistono i seguenti **vincoli**:

- L'area con Decreto 18/04/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni

Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e dell'art. 9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n. 1357;

- L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Siciliana e di Importanza Comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela).

Valutazione economica

Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo.

Il valore del terreno può essere quantificato in €800,00

11. Descrizione del bene Il terreno ha giacitura piana ed è incolto (foto n. 31 e 33)

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 228 particella 972**, qualità seminativo di terza classe esteso are 22 ca 35 (mq 2.235) R.D. € 6,81, R.A. € 2,89, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di decreto di assegnazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 24/1974 dell'Assessorato e Foreste di Palermo in data 10 maggio 2005, n. 1177/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 31 maggio 2005 ai nn. 8513/5967

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 903/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Sull'area in cui ricade il terreno in questione insistono i seguenti **vincoli**:

- L'area con Decreto 18/04/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e dell'art. 9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n. 1357;
- L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Siciliana e di Importanza Comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 1.050,00

12. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, è in leggero declivio, è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità, è provvisto di sistema di irrigazione e risulta adibito alla coltivazione dell'uva. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all'appezzamento di terreno (foto n. 31, 34 e 35).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 228 particella 1019**, qualità vigneto di terza classe esteso are 24 ca 20 (mq 2.420) R.D. € 22,37, R.A. € 10,00, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il terreno in questione risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di decreto di assegnazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 24/1974 dell'Assessorato e Foreste di Palermo in data 10

maggio 2005, n. 1177/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 31 maggio 2005 ai nn. 8513/5967

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 903/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Sull'area in cui ricade il terreno in questione insistono i seguenti **vincoli**:

- L'area con Decreto 18/04/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e dell'art. 9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n. 1357;
- L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Siciliana e di Importanza Comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 2.500,00

13. Descrizione del bene Il terreno ha giacitura piana ed è incolto. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all'appezzamento di terreno (foto n. 36 e 37).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Butera, al **foglio 192 particella 126**, qualità orto irriguo di classe U esteso are 50 ca 20 (mq 5.020) R.D. € 151,41, R.A. € 77,78

Proprietà del bene Al Sig. XXXXXXXXXX detto bene è pervenuto per il

diritto dell'enfiteuta a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16638/14580, da potere di [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto del concedente a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16639/14581, da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 settembre 2010 dal Comune di Butera e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo). Il terreno in questione ricade in zona di tutela (2) nel Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8471 del 04/12/2009.

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 2.300,00

14. Descrizione del bene Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Butera c.da Burgio, su cui originariamente vi era edificato un fabbricato rurale, oggi demolito. Il terreno non ha un accesso indipendente dalla strada e per raggiungerlo necessita attraversare l'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 192 p.lla 125 di proprietà aliena.

Dati catastali L'immobile, risulta censito al Catasto terreni del Comune di Butera, al **foglio 192 particella 99**, qualità fabbricato rurale.

Proprietà del bene Al Sig. [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto dell'enfiteuta a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già

da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16638/14580, da potere di [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto del concedente a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16639/14581, da potere di [REDACTED].

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 1.800,00

15. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità e risulta adibito alla coltivazione del carciofo (foto n. 39).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Butera, al **foglio 192 particella 134**, qualità orto irriguo di classe U esteso are 23 ca 00 (mq 2.300) R.D. € 69,37, R.A. € 35,64, intestato a [REDACTED]

Proprietà del bene Al Sig. [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto dell'enfiteuta a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16638/14580, da potere di [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto del concedente a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 25 settembre 1969, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 ottobre 1989 ai nn. 16639/14581, da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 settembre 2010 dal Comune di Butera e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 3.200,00

16. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità e risulta adibito alla coltivazione del carciofo. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all'appezzamento di terreno (foto n. 40).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Butera, al **foglio 192 particella 12**, qualità orto irriguo di classe U esteso are 73 ca 80 (mq 7.380) R.D. € 222,59, R.A. € 114,4, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Proprietà del bene Il bene è di proprietà [REDACTED] a seguito di vendita per atto notaio Giuseppina Comparato già da Gela in data 11 luglio 1986, repertorio n. 2335, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 18 luglio 1986 ai nn. 7537/6244 da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 settembre 2010 dal Comune

di Butera e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 10.300,00

IMMOBILI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili sopra descritti dal n. 17 al n. 18:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009 – Registro Particolare 2089
Registro Generale 9264
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316 del 09/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GELA (CL)
A favore: Castello Finance S.r.l.
Contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2009 – Registro Particolare 11175
Registro Generale 15843
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 778 del 12/08/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in GELA (CL)
A favore: Italfondiaro S.P.A. mandataria di Castello Finance S.r.l.
Contro: [REDACTED]

17. Descrizione del bene Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità, è provvisto di sistema di irrigazione e risulta adibito alla coltivazione del carciofo. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso all' appezzamento di terreno (foto n. 27 e 28).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 20 particella 162**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso ha 1 are 68 ca 00 (mq 16.800) R.D. € 216,04, R.A. € 95,44, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

Proprietà del bene **Proprietà del bene** Alla Sig.ra [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto del concedente a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 3 maggio 1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 7 maggio 1968 ai nn. 7153/6247, da potere di [REDACTED]. Al Sig. [REDACTED] detto bene è pervenuto per il diritto dell'enfiteuta a seguito di vendita per atto notaio Renato Mattina già da Gela in data 3 maggio 1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 7 maggio 1968 ai nn. 7152/6246, da potere di [REDACTED].

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 settembre 2010 n. 753/010 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 39.000,00 essendo l'esecutato proprietario di 1/2 del bene pignorato si determina il valore pari ad € 19.500,00

IMMOBILE DI PROPRIETÀ [REDACTED]

Elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sull' immobile sopra descritto al n. 19:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009 – Registro Particolare 2089

Registro Generale 9264

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316 del 09/02/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA (CL)

A favore: Castello Finance S.r.l.

Contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2009 – Registro Particolare 11175

Registro Generale 15843

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 778 del 12/08/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in GELA (CL)

A favore: Italfondario S.P.A. mandataria di Castello Finance S.r.l.

Contro: [REDACTED]

19. Descrizione del bene Il terreno è adiacente una zona urbanizzata ed è incolto. Buone sono la viabilità e la facilità di accesso (foto n. 41 e 42).

Dati catastali L'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Gela, al **foglio 139 particella 507**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso are 28 ca 10 (mq 2.810) R.D. € 33,96, R.A. € 15,96, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1.

Proprietà del bene di [REDACTED] a seguito di donazione per atto notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi in data 10 dicembre 1997, repertorio n. 23720, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 30 dicembre 1997 ai nn. 11265/9595 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ed a questi pervenuto a seguito di vendita per atto notaio Lupoli in data 17 novembre 1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 25 novembre 1976 ai nn. 13160/11847.

Dati urbanistici L'appezzamento di terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 902/10 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo). Il terreno in questione ricade in area ricompresa tra quelle individuate dall'Ass.to Reg. Territorio e Ambiente con D.A. n. 121 del 20/04/2007 del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico della Sicilia (P.A.I.).

Valutazione economica Il valore di mercato è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno può essere quantificato in € 56.200,00

PIANI DI VENDITA

1. Locale a piano terra ad uso abitazione sito in Gela via Fratelli Bandiera n. 155 di superficie commerciale di mq 55,20 distinto in catasto al **foglio 182 p.lla 94 sub 2**. Prezzo a base d'asta € 36.500,00
2. Locale a piano terra ad uso abitazione sito in Gela via Benedetto Bonanno nn. 190 e 192 di superficie commerciale complessivamente di mq 22,30 distinto in catasto al **foglio mappa 182 p.lla 94 sub 3**. Prezzo

a base d'asta € 14.750,00

3. **Appartamento di piano primo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 62.400,00
4. **Appartamento di piano secondo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 57.200,00
5. **Appartamento di piano terzo sito in Gela via Benedetto Bonanno n. 192** composto da cucina, sogg.-pranzo, stanza da letto, due ripostigli, bagno e disimpegno, di superficie commerciale mq 103,18 da accatastare. Prezzo a base d'asta € 52.000,00
6. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Grotticelli, distinto in catasto al **foglio 81 particella 241**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 6.625. Prezzo a base d'asta € 15.000,00
7. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Grotticelli, distinto in catasto al **foglio 81 particella 243**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 195. Prezzo a base d'asta € 450,00
8. Quota indistinta indivisa pari ad 1/2 di appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Mangiova, distinto in catasto al **foglio 20 particella 162**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso complessivamente mq 16.800. Prezzo a base d'asta € 19.500,00
9. Quota indistinta indivisa pari ad 1/2 di appezamento di terreno sito in agro di Gela c.da Vallone Solito, distinto in catasto al **foglio 69**

- particella 26**, qualità seminativo di seconda classe esteso complessivamente mq 39.450. Prezzo a base d'asta €15.500,00
10. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 885**, qualità seminativo di terza classe esteso mq 1.320. Prezzo a base d'asta € 800,00
 11. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 972**, qualità seminativo di terza classe esteso mq 2.235. Prezzo a base d'asta € 1.050,00
 12. Appezamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catarrosone, distinto in catasto al **foglio 228 particella 1019**, qualità vigneto di terza classe esteso mq 2.420. Prezzo a base d'asta € 2.500,00
 13. Appezamento di terreno sito in agro di Butera, c.da Burgio, distinto in catasto al **foglio 192 particella 126**, qualità orto irriguo di classe U esteso complessivamente mq 5.020. Prezzo a base d'asta € 2.300,00
 14. Appezamento di terreno in Butera c.da Burgio censito al Catasto terreni del Comune di Butera, al **foglio 192 particella 99**, esteso complessivamente mq 60. Prezzo a base d'asta € 1.800,00
 15. Quota indistinta indivisa pari ad 1/2 di appezzamento di terreno sito in agro di Butera, c.da Burgio, distinto in catasto al **foglio 192 particella 134**, qualità orto irriguo di classe U esteso mq 2.300. Prezzo a base d'asta € 3.200,00
 16. Appezamento di terreno sito in agro di Butera, c.da Burgio, distinto in catasto al **foglio 192 particella 12**, qualità orto irriguo di classe U esteso mq 7.380. Prezzo a base d'asta € 10.300,00

17. Quota indistinta indivisa pari ad 1/2 di appezzamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Mangiova, distinto in catasto al **foglio 20 particella 162**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso complessivamente mq 16.800. Prezzo a base d'asta €19.500,00

18. Appezzamento di terreno sito in agro di Gela, c.da Catania, distinto in catasto al **foglio 139 particella 507**, qualità seminativo irriguo di prima classe esteso mq 2.810. Prezzo a base d'asta € 56.200,00

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

Gela, li 18 gennaio 2011

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- 1) verbale di inizio operazioni peritali;
- 2) verbale di proseguimento operazioni peritali;
- 3) planimetrie;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) visure ipotecarie
- 6) visure catastali per attualità;
- 7) planimetrie catastali;
- 8) certificati di destinazione urbanistica;
- 9) nota prot. 142849 del 25/11/2010;
- 10) nota prot. 1566567 del 23/11/2010;
- 11) documentazione condono edilizio:
 - dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
 - nota per trascrizione alla Conservatoria del 12/06/1970
 - nota per trascrizione alla Conservatoria del 10/09/1957
 - relazione tecnica;
 - grafici.