

Giuseppe Alessio Cascino
a r c h i t e t t o

via Solferino, 32 - 93012 Gela (CL)
tel. Mob. +39. 349. 54.50.578 fax. +39.178.60.74.301
e-mail. alessiocascino@gmail.com e g.cascino@pec.archrm.it
P.I. 01778220853

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott. G. Di Legami**

Gela

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 2 DIC 2010
TRIBUNALE DI GELA
Il funzionario
C. Cascino
Il cancelliere
M. Russo

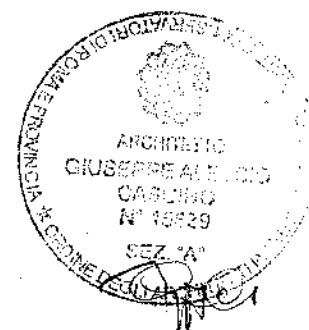
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2008

resa nell'ambito del Proc. Esecutivo. n°97/2009 R.G.Es. promossa da:

COOP AGRO GSA c/ s

Pross. Ud. 03.12.2010



Premessa:

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice del Tribunale di Gela dott. G. Di Legami nell'udienza del 16/04/2010 disponeva la nomina del sottoscritto dott. arch. Giuseppe Alessio Cascino, residente in Gela in via Mare n°160 con studio nella stessa città in via Solferino n°32, ed iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n°15829 a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) *descriva il CTU, 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 rispondenza della 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 parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

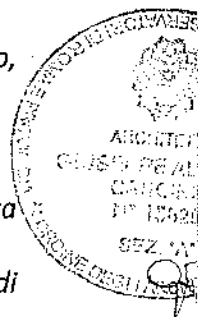
3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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 vistati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

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 al coniuge;

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



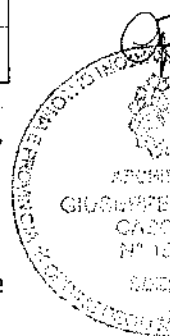
RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo che si è svolto in data 05/07/2010 alle ore 15,30, presso gli immobili oggetto di causa. Al sopralluogo, era presente, il dott. ing. Salvatore Latone intervenuto nella qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U. Nessuno per le parti in causa è intervenuto alle operazioni peritali, nonostante siano stati regolarmente avvisati a mezzo lettera raccomandata a/r. Durante il sopralluogo si è avuta, quindi, la possibilità di visionare lo stato dei luoghi solamente dalla parte esterna, eseguendo per ogni appezzamento di terreno un rilievo fotografico e confrontando questo con la documentazione catastale. Le risultanze dei sopralluoghi sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

N°	Descrizione del Bene	Riferimenti Catastali			Estensione		Quota di possesso
		Foglio	Particella/e	Sub.	Ha.	Mq.	
01	Apezzamenti di terreno siti nel territorio di Gela in C.da "Manfria"	102	652		0.21.60	2.160	$\frac{1}{8}$
02			673		0.11.00	1.100	$\frac{1}{8}$
03	Apezzamento di terreno siti nel territorio di Gela in C.da "Manfria"	66	208		01.71.20	17.120	$\frac{1}{8}$
04	Apezzamenti di terreni siti nel territorio di Gela in C.da "Marabusca"	123	125		00.58.90	5.890	$\frac{1}{8}$
05			126		00.07.74	774	$\frac{1}{8}$
06	Apezzamenti di terreni siti nel territorio di Butera in C.da "Burgio"	225	42		00.51.80	5.180	$\frac{1}{8}$
07			57		01.09.40	10.940	$\frac{1}{8}$
08	Apezzamenti di terreni siti nel territorio di Butera in C.da "De Susino"	214	1177		00.07.49	749	$\frac{1}{8}$
09			1178		00.00.98	98	$\frac{1}{8}$
10			1179		00.33.98	3.398	$\frac{1}{8}$
11			1180		00.22.95	2.295	$\frac{1}{8}$
12			1181		00.31.98	3.198	$\frac{1}{8}$
13			1182		00.78.37	7.837	$\frac{1}{8}$
14			1183		00.03.94	394	$\frac{1}{8}$
15			1184		00.73.57	7.357	$\frac{1}{8}$
16			1185		00.57.14	5.714	$\frac{1}{8}$
17	Apezzamenti di terreni siti nel territorio di Butera in C.da "Tenutella"	214	816		00.08.10	810	$\frac{1}{8}$
18			1186		00.30.30	3.030	$\frac{1}{8}$
19			1187		00.30.30	3.030	$\frac{1}{8}$
20			1188		00.30.30	3.030	$\frac{1}{8}$

1) Apezzamento di terreno sito in territorio di Gela nella c.da "Manfria", distinto in catasto al foglio 102 particella 652.

Quesito n° 1 – Tale immobile è costituito da un apezzamento di terreno avente superficie complessiva pari a mq. 2.160, ubicato a Gela nella c.da "Manfria". Il terreno, pianeggiante, ha una forma trapezoidale ed è in stato di abbandono;



l'appa
arma
Tale b
dei be
per at
l'Agem
nn.10
questo
Gela i
presso
da pot
Il bene
di scolo
della st
Quesito
all'esc
Pignora
pignora
distinto
Non son
iscrizion
Quesito
al foglio
(ha. are. c
Le ditte i

l'appezzamento è delimitato da una recinzione costituita da pilastri in cemento armato e rete metallica.

Tale bene di proprietà di Scudera Liborio per l'intero in regime di comunione legale dei beni con Morelli Maria Concetta nata a Gela il 21/lug./1969 a seguito di vendita per atto del notaio Giuseppe Cancellieri di Gela del 25/ott./2000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 06/nov./2000 ai nn.10749/9084, da potere di Cascino Emanuele, nato a Gela il 20/dic./1931, ed a questo pervenuto a seguito di vendita per atto del notaio Vincenzo Cricchio già da Gela in data 31/gen./1974, registrato al n.701 il 04/feb./1974 a Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Caltanissetta il 15/feb./1974 ai nn.2243/1942, da potere di Verderame Giuseppe.

Il bene confina a nord con la strada statale 115, il lato sud è delimitato da un canale di scolo per la raccolta delle acque piovane e a est con la particella 673 di proprietà della stessa ditta.

Quesito n° 2 – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato al sig. Scudera Liborio e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato l'intero appezzamento di terreno sito in Gela nella c.da "Manfria" distinto in catasto al foglio di mappa 102 particella 652.

Non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o domande giudiziali.

Quesito n° 3 – L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio 102 particella 652, qualità seminativo, classe 1, superficie 00.21.60 (ha. are. ca), reddito dominicale Euro 27,78.

Le ditte intestatarie sono:



- Scudera Liborio nato a Gela il 24/lug./1963.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.171 del 18/lug./1971 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00. Inoltre l'area ricade:

- In un area sottoposta a vincolo panoramico, D.A. n.15 del 21/gen./1987.
- La suddetta area ricade nella fascia di rispetto del ciglio stradale, art.24 D.P.R. del 16/set./1996 n.610.

Per effetto della Delibera n.60 del 14/giu./2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale per l'adozione della revisione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona:

(E1) Verde Agricolo.

Inoltre nella suddetta area ricadono i seguenti vincoli:

Area di interesse paesaggistico – ai sensi della Legge 1497/39.

Quesito n° 5 – Non si risponde.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene, oggetto del pignoramento, non è economicamente conveniente. Quindi il bene deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è in stato di abbandono. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.



Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 3.240,00 (Euro Tremiladuecentoquaranta/00), la porzione pignorata pari a 1/1 dell'intero vale Euro 3.240,00 (Euro Tremiladuecentoquaranta/00).

2) *Appezamento di terreno sito in territorio di Gela nella c.da "Manfria", distinto in catasto al foglio 102 particella 673.*

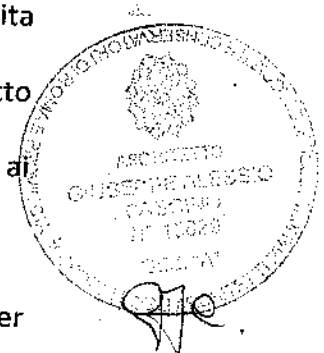
Quesito n° 1 – Tale immobile è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante, avente superficie complessiva pari a mq. 1.100, ubicato a Gela nella c.da "Manfria". L'area relativa alla particella, recintata con pilastrini in cemento armato e rete metallica, al momento delle operazioni peritali si presenta in evidente stato di abbandono ed è invasa da erbacce (vedi foto).

Tale bene è pervenuto all'esecutato sig. _____ o in ragione della quota di ½ con _____ in regime di comunione dei beni a seguito di vendita per atto del notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi in data 27/dic./2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 16/gen./2003 ai nn. 662/588, da potere d _____ e T.

_____ ed a questi pervenuto a seguito di vendita per atto del notaio Giuseppe Cancellieri di Gela in data 20/sett./1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 10/ott./1985 ai nn.10234/8849, da potere c _____

Il bene confina a nord con la strada statale 115, il lato sud è delimitato da un canale di scolo per la raccolta delle acque piovane e a est con la particella 652 di proprietà della stessa ditta.

Quesito n° 2 -- Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato alla sig _____ e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato



pignorato l'intero appezzamento di terreno sito in Gela nella c.da "Manfria" distinto in catasto al foglio di mappa 102 particella 673.

Non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o domande giudiziali.

Quesito n° 3 – L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio (102) particella (673) qualità seminativo, classe 1, superficie 00.11.00 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 14,05.

Le ditte intestatarie sono:

- *[Nome]*, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ dell'intero;
- *[Nome]*, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ dell'intero.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.171 del 18/lug./1971 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00. Inoltre l'area ricade:

- In un area sottoposta a vincolo panoramico, D.A. n.15 del 21/gen./1987.
- La suddetta area ricade nella fascia di rispetto del ciglio stradale, art.24 D.P.R. del 16/set./1996 n.610.

Per effetto della Delibera n.60 del 14/giu./2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale per l'adozione della revisione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona:

(E1) Verde Agricolo.

Inoltre nella suddetta area ricadono i seguenti vincoli:



Area c
Quesit
Quesit
econ
lotto.
Quesit
scriven
Quesit
albergh
diritti d
Quesit
Millese
1.650,0
3)
Quesito
appezza
Durante
cui si è a
il terren
ha sbocc
di forma
territor
una lung
metallici

Area di interesse paesaggistico – ai sensi della Legge 1497/39.

Quesito n° 5 – Non si risponde.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente. Quindi il bene deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è in stato di abbandono. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

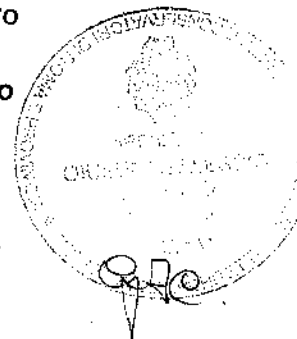
Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 1.650,00 (Euro Milleseicentocinquanta/00), la porzione pignorata pari a 1/1 dell'intero vale Euro 1.650,00 (Euro Milleseicentocinquanta/00).

3) Appezamento di terreno sito in territorio di Gela nella c.da "Manfria", distinto in catasto al foglio 66 particella 208.

Quesito n° 1 – Tale immobile, ubicato a Gela nella c.da "Manfria", è costituito da un appezzamento di terreno avente superficie complessiva pari a mq. 17.120.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente ai luoghi, per cui si è avuta la possibilità di visionare il suddetto bene solamente dall'esterno.

Il terreno è ubicato lungo la strada vic. "S. Carlo" al km. 1,2, tale strada, in sterrato, ha sbocco sulla statale 115 Gela-Licata. L'appezzamento di terreno, pianeggiante e di forma rettangolare, si estende dalla strada vic. "San Carlo" (che segna il limite tra i territori dei Comuni di Butera e Gela) alla strada vic. "Manfria" o via dell'uva, per una lunghezza complessiva di m.110. All'interno sono depositati dei profilati metallici sagomati ad arco, tipici delle strutture per impianti serricoli del tipo a



"tunnel" (vedi foto). Il fondo non presenta nessuna recinzione con i fondi confinanti 8 (sui lati sud e nord), ma l'accesso dalla strada vicinale avviene tramite cancello in ferro della largh. di m.5, costituito da profilati in ferro e rete elettrosaldata (vedi foto).

Tale bene è pervenuto all'esecutato sig. _____ in ragione della quota di 1/2 con _____ in regime di comunione dei beni a seguito di vendita per atto del notaio Concetta Patti di Gela in data 20/ago./2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 27/giu./2001 ai nn. 6721/5802, da potere di Pi: _____ ed a questa pervenuta a seguito di donazione per atto del notaio Gaetano Seca di Gela in data 20/ott./1969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Caltanissetta il 08/nov./1969 ai nn.17943/15733, da potere di _____.

Il bene confina ad ovest la strada vic. "Manfria" con proprietà di I _____, a est con la vic. "S.Carlo" e a sud con proprietà di _____.

Quesito n° 2 - Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento immobiliare notificato all'esecutato alla _____ e dalla _____ di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato l'intero appezzamento di terreno sito in _____ e da Manfria distinto in catasto al foglio di mappa 66 particella 208.

Non sono presenti, nel ventennio precedente la data di iscrizione del pignoramento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti di terzi giudiziali.

Quesito n° 3 - L'immobile risulta accatastato _____ del Comune di Gela al foglio 66 particella 208, qualità semestrale, _____, superficie 01.71.20 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 220,16.

Le ditte intestatarie sono:



• Scud
Quesito
n.171 de
0,03 mc/
7,50, dist
Per effet
sostituzio
Regolame
(E1) Verdo
Quesito n°
Quesito n°
economica
lotto.
Quesito n°
risulta allo
Quesito n°
alberghieri,
diritti dema
Quesito n°
Cinquantunc
vale Euro 51
4) Appe
distin

- Scudera Liborio nato a Gela il 24/lug./1963, proprietà per l'intero.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.171 del 18/lug./1971 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00.

Per effetto della Delibera n.60 del 14/giu./2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale per l'adozione della revisione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona:

(E1) Verde Agricolo.

Quesito n° 5 – Non si risponde.

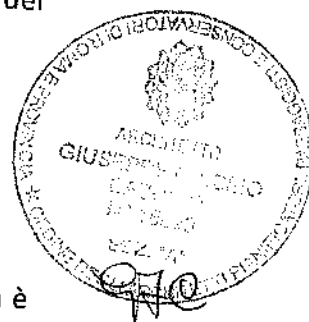
Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente. Quindi il bene deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è occupato e coltivato dai proprietari. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 51.360,00 (Euro Cinquantunomilatrecentosessanta/00), la porzione pignorata pari a 1/1 dell'intero vale Euro 51.360,00 (Euro Cinquantunomilatrecentosessanta/00).

**4) Appezamenti di terreno siti nel territorio di Gela nella c.da "Marabusca",
distinti in catasto al foglio 123 particelle 125 e. 126**



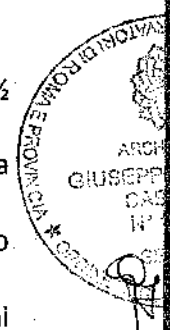
Quesito n° 1 – L'appezzamento di terreno, costituito dalle due particelle attigue 125 e 126, ha una superficie complessiva di mq. 6.664 ed è ubicato a Gela nella c.da "Marabusca".

Al terreno si accede dalla strada vic. "Marabusca" dalla statale 117 bis Gela-Catania. La suddetta particella, oggetto di pignoramento, costituisce con l'attigua part. 126 un unico appezzamento di forma rettangolare e pianeggiante, che si estende dalla suddetta strada vic. alla riva del fiume "Maroglio" per una lunghezza complessiva di m.150. La P.Illa 125 è delimitata, per la parte prospiciente la strada, da una recinzione costituita da pilastrini in cemento armato, tondini in ferro e rete metallica. L'accesso all'attigua p.Illa 126 avviene tramite stradella privata a fondo naturale di m.2 che costeggia trasversalmente sul lato est la p.Illa 125. Al momento del sopralluogo l'intero appezzamento risultava coltivato a vigneto con impianto di tipo a "tendone" costituito da travetti in cemento armato (vedi foto).

Tale bene è pervenuto all'esecutato sig. S in ragione della quota di 1/2 cc in regime di comunione dei beni a seguito di vendita per atto del notaio Chiara Silvana Francone di Gela in data 01/apr./1998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 23/apr./1998 ai nn. 3187/2689, da potere n, ed a questi pervenuto a seguito di vendita per atto del notaio Renato Mattina di Gela in data 20/ago./1973, registrato al n.2585 il 07/sett./1973 a Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 24/sett./1973 ai nn.13471/12023.

Il bene confina a nord con la strada vic. "Marabusca", a est con proprietà di Romano Salvatore Giuseppe e a ovest con la proi

Quesito n° 2 – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato al sig. e dalla successiva Nota di Trascrizione del



Pignoramento presso l'Agenda del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato la metà dell'intero appezzamento di terreno sito in Gela nella c.da Marabusca distinto in catasto al foglio di mappa 123 costituito dalle particelle 125 e 126. Sul Terreno non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o domande giudiziali.

Quesito n° 3 – Gli immobili risultano accatastati al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio 123 così come segue:

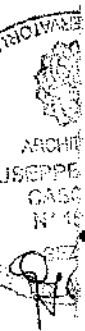
- particella 125, qualità seminativo, classe 2, superficie 00.58.90 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 55,97.
- particella 126, qualità seminativo, classe 2, superficie 00.07.74 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 16,35.

Le ditte intestatarie per entrambi le p.lle sono:

- S. in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ dell'intero.
- in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ dell'intero.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.171 del 18/lug./1971 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00. Inoltre l'area ricade:

nella zona di rispetto delle acque pubbliche soggetta a vincolo paesaggistico art. 42, comma 1, lett. c), C. BB. CC. E PP., d.lgs. n.42 del 22/gen./2004;



- nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di protezione speciale della Regione Sicilia e di importanza comunitaria (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), individuati ai sensi delle direttive n.79/409/CEE e n.92/43/CEE e del Decreto n.46/GAB del 21/feb./2005.

Per effetto della Delibera n.60 del 14/giu./2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale per l'adozione della revisione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona:

(E1) Verde Agricolo.

Inoltre nella suddetta area ricadono i seguenti vincoli:

- ZPS;
- Limite fascia di rispetto dei fiumi L. 490/99;
- Pericolosità e Rischio Idraulico (PAI) – DPR 27/mar./2007 e DPR 10/apr./2007.

Quesito n° 5 – Non si risponde.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente. Quindi il bene deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è occupato e coltivato dai proprietari. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Relativamente alla Particella 125 è presente:

- Servitù coattiva di acquedotto trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Caltanissetta l'08/feb./2007 ai nn.2481/2009 a favore del Demanio della Regione Sicilia ramo Agricoltura e Foreste co

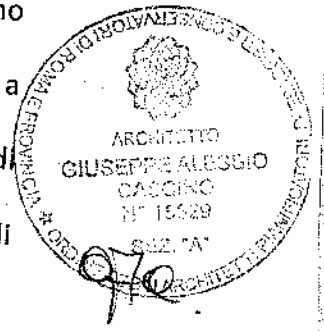
Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 26.656,00 (Euro Ventiseimilaseicentocinquantasei/00), la porzione pignorata pari a 1/2 dell'intero vale Euro 13.328,00 (Euro Tredicimilatrecentoventotto/00).



5) A
d
Quesito
superfici
"Burgio".
115 Gela
l'adiacent
unico app
soprades
All'interno
attrezzatu
portante i
coroname
depositati,
"tunnel" (
preparazio
l'azione i
Tale bene
legge dei b
San Vincen
Territori, U
potere di
13/apr./200

**5) Appezamenti di terreno siti nel territorio di Butera nella c.da "Burgio",
distinti in catasto al foglio 225 particelle 57 e 42.**

Quesito n° 1 – Tale immobile è costituito da un appezzamento di terreno avente superficie complessiva pari a mq. 16.120 e ubicato nel territorio di Butera nella c.da "Burgio". Al terreno si accede dalla vicinale "S. Carlo" che sbocca sulla strada statale 115 Gela-Licata. Il fondo relativo alla particella 57, oggetto di stima, costituisce con l'adiacente part. 42 (della stessa ditta e anch'essa oggetto di pignoramento) un unico appezzamento pianeggiante della lunghezza complessiva di m.560, che dalla sopradescritta strada arriva da est a ovest alla riva del torrente "Comunelli". All'interno del fondo è presente una piccola costruzione per il ricovero di attrezzature di circa mq.6 (perimetro esterno m.3 x m.3), costituita da muratura portante in conci di tufo, copertura in travetti in c.a. precompresso su cordolo di coronamento in cemento armato e porta in ferro. All'interno dell'area sono depositati, dei profilati metallici ad arco, tipici degli impianti serricoli con struttura a "tunnel" (vedi foto). All'interno del fondo, che al momento si trova in fase di preparazione per la coltivazione del carciofo, sono presenti circa 20 filari di tubazione in PE AD per l'irrigazione a goccia (vedi foto).



Tale bene è pervenuto all'esecutato s[] in regime di comunione
legale dei beni [] a seguito di vendita per atto del notaio
Gian Vincenzo Pisa di Niscemi in data 09/dic./2003, trascritto presso l'Agenzia del
Territori, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 30/dic./2003 ai nn.17179/14261, da
potere di [] e []
Ant[] ed a questi pervenuto a seguito della
succesi[] Mediat (cc) n. 11/ [] 1000 apertasi il
13/apr./2003, giusta denuncia registrata al n. 614, vol. 166 il 17/lug./2003 a Gela

(CL), trascritta presso l'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 14/giu./2006 ai nn.10668/6268, ad a questa pervenuto a seguito di vendita per atto del notaio Giuseppe Cancellieri di Gela in data 23/gen./1986, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 15/feb./1986 ai nn.1661/1444, da potere di

Il bene confina ad sud con proprietà , a ovest con proprietà della stessa ditta e ad est con la stradella in sterrato.

Quesito n° 2 – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato al sig e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato ½ dell'intero appezzamento di terreno sito in territorio di Butera nella c.da "Burgio" distinto in catasto al foglio di mappa 225 costituito dalle particelle 57 e 42. Sul Terreno non sono presenti, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o domande giudiziali.

Quesito n° 3 – Gli immobili risultano accatastati al Catasto Terreni del Comune di Butera al foglio 225 così come segue:

- particella 57, seminativo, classe U, per una superficie di 01.09.40 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 92,66.
- particella 42, seminativo, classe 3, per una superficie di 00.51.80 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 16,05.

Le ditte intestatarie per entrambi le particelle sono:

, in piena proprietà in ragione di ½ dell'intero.



di ½
Quesito
n° 192 c
(E) Verd
Inoltre l'
- per ci
art.146.
Quesito
Quesito
economici
Quesito
risulta alle
Quesito
berghieri
atti dem
Quesito n
contattaci
l'intero
6) App
dist
118
Quesito n°
stradella p

in piena proprietà in ragione

di $\frac{1}{2}$ dell'intero.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 192 del 18/giu./1984 ricade in zona:

(E) Verde Agricolo.

Inoltre l'area relativa alla P.lla 42 ricade:

- per circa l'80% nella zona di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.L. 190/99 art.146.

Quesito n° 5 – Non si risponde.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente.

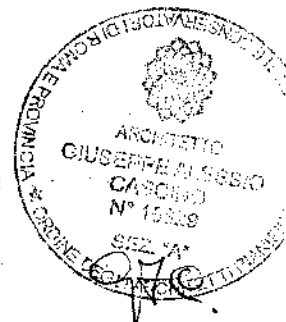
Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è occupato e coltivato dai proprietari. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 75.370,00 (Euro Settantacinquemilatrecentosettanta/00), la porzione pignorata pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero vale Euro 37.685,00 (Euro Trentasettemilaseicentottantacinque/00).

6) Appezamento di terreno sito in territorio di Butera nella c.da "Desusino", distinto in catasto al foglio 214 particelle 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184 e 1185

Quesito n° 1 – L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene tramite stradella privata in sterrato, che dalla strada vicinale "Desusino" si dirama



attraverso una zona ~~adibita~~, tale area si trova in adiacenza del lato nord-ovest del "Sikania" Resort Village.

Il bene, di forma trapezoidale è costituito dalle suddette particelle, ha un'ampiezza complessiva pari a mq. 31.030. All'interno di esso è sistemato un impianto di serricoltura costituito da 16 serre della superficie complessiva di circa mq. 25.000 formate da pilastri in cemento armato del tipo per recinzione, assi di legno e film in polietilene. Sul lato est, insistente sulla p.lla 1180, è presente un fabbricato rurale per il deposito di attrezzature e mezzi di circa mq. 45, costituito da struttura portante in conci di tufo (30x60), sovrastante cordolo di coronamento in c.a. e copertura con travetti prefabbricati in c.a. L'irrigazione è garantita da un sistema a goccia composto da tubazioni in PE AD (Polietilene ad alta densità) con approvvigionamento autonomo (bacino artificiale). Il fondo, al suo interno, è servito da una stradella della lung. di m.4 che corre lungo l'asse nord-sud. Gli accertamenti peritali sono stati eseguiti visionando i suddetti beni solamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità dell'esecutato ad accompagnare il CTU sui luoghi oggetto di pignoramento.

Tale bene è pervenuto all'esecutato sig. ~~.....~~ a

ciascuno per la quota di $\frac{1}{8}$, a seguito della successione di Gela (CL) il 15/lug./1927, apertasi l'11/gen./2002 a Gela, giusta denuncia registrata al n. 670, vol. 166 il 30/lug./2003 a Gela, non trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, ed a questi pervenuto a seguito di assegnazione per atto del notaio Filippo Seminatore di Caltanissetta in data

Ufficio Provinciale di Caltanissetta
24-8-71

4.98

5/mag./1977, registrato al n. 2176 il 03/giu./1977 a Caltanissetta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Caltanissetta l'08/giu./1977 ai nn. 6206/5509, da potere di [redacted] e successivo riscatto per atto del notaio Chiara Silvana Francone di Gela in data 23/giu./1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Caltanissetta il 14/lug./1982 ai nn. 7664/6643. Il bene confina a sud con la proprietà "SIKANIA" Resort Village a est con le p.lle 63 e 1233, a nord con le p.lle 852, 853, 854, 855 e 856.

Quesito n° 2 - Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato al sig. [redacted] e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che è stato pignorato 1/3 dell'intero appezzamento di terreno sito in territorio di Butera nella "Cassina" distinto in catasto al foglio di mappa 214 particelle 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184 e 1185.



Sull'immobile sopra descritto esistono sull'originaria particella 149, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Caltanissetta il 16/ott./2004 ai nn. 14715/3196 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. contro [redacted] per l'importo di euro 55.078,56.
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Caltanissetta il 23/nov./2005 ai nn. 18676/5438 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. contro [redacted] per l'importo di euro 4.205,00.

Relativamente alle ipoteche legali sopra citate, si osserva che, benché siano state iscritte contro [redacted] dopo la morte dello stesso, avvenuta l'11/gen./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.

Quesito n° 3 – Gli immobili risultano accatastati al Catasto Terreni del Comune di Butera al foglio 214 così come segue:

- particella 1177 pascolo, classe 2, per una superficie di 00.07.49 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 0,97.
- particella 1178 pascolo, classe 2, per una superficie di 00.00.98 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 0,13.
- particella 1179 pascolo, classe 2, per una superficie di 00.33.98 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 4,39.
- particella 1180 pascolo, classe 2, per una superficie di 00.22.95 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 5,23. La costruzione rurale insistente sulla particella non risulta censita presso l'Agenzia del Territorio.
- particella 1181 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.31.98 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 20,65.
- particella 1182 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.78.37 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 50,59.
- particella 1183 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.03.94 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 2,54.
- particella 1184 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.73.57 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 47,57.
- particella 1185 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.57.14 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 36,89.

Le ditte intestatarie sono:

_____ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

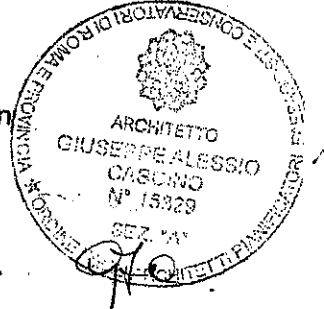
_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

_____, in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.



Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 192 del 18/giu./1984 ricade in zona E Verde Agricolo, con indice di edificabilità di $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Quesito n° 5 – La piccola costruzione rurale presente, (descritta al quesito 1) consistente sulla p.lla 1180, da indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici tecnici comunali (Comune di Butera), è stata edificata in assenza di Licenza Edilizia e per la stessa, non è stata presentata alcuna istanza per l'ottenimento del Condono Edilizio in Sanatoria ai sensi della L.47/85 e succ.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente.

Quesito n° 7 – Attualmente il terreno è occupato e coltivato dai proprietari. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 292.080,00 (Euro Duecentonovantaduemilaottanta/00), la porzione pignorata pari a 1/8 dell'intero vale Euro 36.510,00 (Euro Trentaseimilacinquecentodieci/00).

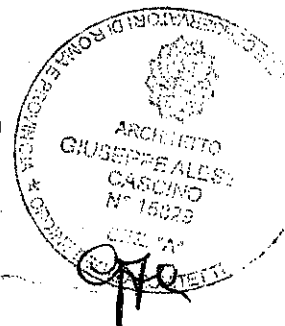
7) Appezamenti di terreno sito in territorio di Butera nella c.da "Tenutella", distinto in catasto al foglio 214 particelle 816, 1186, 1187 e 1188 (ex p.lle 133).

Quesito n° 1 – Tale immobile, costituito dalle sopradescritte particelle, ha un'ampiezza di complessivi mq. 9.906 e si trova ubicato nel territorio di Butera nella c.da "Tenutella". All'interno è presente un impianto serricolo per la coltivazione di pomodori di circa mq. 7,200, composto da tre gallerie, ognuna delle quali della lung. di circa m.120 × m.20 per un totale di complessivi mq. 2,400, servite al loro interno da 2 stradelle in sterrato a servizio del fondo. Tali serre sono costruite con pilastri in cemento (del tipo per recinzione), assi di legno e teloni in plastica di rivestimento, l'impianto d'irrigazione, del tipo a goccia, è costituito da tubi in polietilene ad alta densità (PE AD) con approvvigionamento autonomo (bacino artificiale). Sul lato ovest, insistente sulla p.la 1188, è presente un piccolo fabbricato rurale di mq.35 per il deposito di attrezzature e mezzi, costituito da muratura portante in conci di tufo (cm.30×60), con sovrastante cordolo di

ronamento e solaio in latero-cemento. A est del fondo, inoltre, nella zona
stante la strada vic. "Tenutella Desusino" è presente una vasca artificiale in
materiale plastico, che al momento del sopralluogo si presenta dismessa e invasa
erbacce. Al terreno si accede tramite una stradella privata non asfaltata, che si
rama dalla strada vic. "Tenutella Desusino" al km. 1.7, che sbocca sulla strada
statale 115 Gela-Licata. Gli accertamenti peritali sono stati eseguiti visionando i
detti beni solamente dall'esterno, a causa dell'indisponibilità dell'esecutato ad
compagnare il CTU sui luoghi oggetto di pignoramento.

ascuno per la quota di $\frac{1}{8}$, a seguito della succes
Gela (CL) il 15/lug./1927, apertasi l'11/gen./2002 a Gela, giusta denuncia registrata
al n. 670, vol. 166 il 30/lug./2003 a Gela, non trascritta presso l'Agenzia del
Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta, ed a questi pervenuto a seguito di
assegnazione per atto del notaio Filippo Seminatore di Caltanissetta in data
25/mag./1977, registrato al n.2176 il 03/giu./1977 a Caltanissetta, trascritto presso
la Conservatoria dei RR. II. Di Caltanissetta l'08/giu./1977 ai nn. 6206/5509, da
potere di Taverna Diego, e successivo riscatto per atto del notaio Chiara Silvana
Francone di Gela in data 23/giu./1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.
Di Caltanissetta il 14/lug./1982 ai nn.7664/6643.

Il bene confina a ovest con la strada vic. "Tenutella Desusino" e a est con una strada
privata in sterrato.



Quesito n° 2 – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato all'esecutato al sig. _____ e dalla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che sono stati pignorati $\frac{1}{8}$ dell'intero appezzamento di terreno sito in territorio di Butera nella c.da "Tenutella" distinto in catasto al foglio di mappa 214 alle particelle 816, 1186, 1187 e 1188.

Sull'immobile sopra descritto esistono sull'originarie particella 133, nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Caltanissetta il 16/ott./2004 ai nn. 14715/3196 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. contro _____ per l'importo di euro 55.078,56.
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Prov. Di Caltanissetta il 23/nov./2005 ai nn. 18676/5438 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. con _____ per l'importo di euro 4.205,00.

Relativamente alle ipoteche legali sopra citate, si osserva che, benché siano state iscritte contro _____ dopo la morte dello stesso, avvenuta l'11/gen./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.

Quesito n° 3 – Gli immobili risultano accatastati al Catasto Terreni del Comune di Butera al foglio 214 così come segue:

- particella 816 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.08.10 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 3,20.
- particella 1186 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.30.30 (ha.are.ca), reddito dominicale Euro 19,56.

particella 1187 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.30.30 (ha. are. ca),
rendito dominicale Euro 19,56.

particella 1188 seminativo, classe 2, per una superficie di 00.30.30 (ha. are. ca),
rendito dominicale Euro 19,56. La costruzione rurale insistente sulla particella non
risulta censita presso l'Agenzia del Territorio.

Le quote intestatarie sono:

██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

██████████ in piena proprietà in ragione
di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

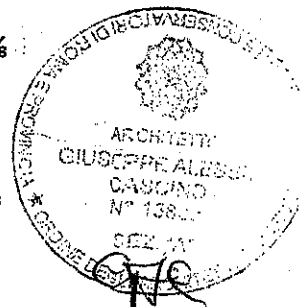
██████████ in piena proprietà in ragione di $\frac{1}{8}$
dell'intero.

██████████ in piena proprietà in
ragione di $\frac{1}{8}$ dell'intero.

Quesito n° 4 – L'area per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A.

n° 192 del 18/giu./1984 ricade in zona E Verde Agricolo con indice di edificabilità di

0,33 m³/m².



Quesito n° 5 – La piccola costruzione rurale presente, (descritta al quesito 1) insistente sulla p.lla 1188, da indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici tecnici comunali (Comune di Butera), è stata edificata in assenza di Licenza Edilizia e per la stessa, non è stata presentata alcuna istanza per l'ottenimento del Condono Edilizio in Sanatoria ai sensi della L.47/85 e succ.

Quesito n° 6 – L'ulteriore frazionamento del bene oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente.

Quesito n° 7 – Attualmente è occupato e coltivato dai proprietari. Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 9 – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 91.812,00 (Euro Novantunomilaottocentododici/00), la porzione pignorata pari a 1/8 dell'intero vale Euro 11.476,00 (Euro Undicimilaquattrocentosettantasei/00).

Conclusioni:

I beni sopra elencati sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia dei beni e della categorie catastali, delle ubicazioni, degli impianti presenti e dello stato di conservazione.

Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto
consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- schema sintetico di stima;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale dei beni;
- documentazione fotografica;
- n°3 lettere raccomandate a/r per inizio operazioni peritali;
- fascicolo di parte avv.to G. Marletta;
- fascicolo di parte avv.to R. Lana.

Il CTU

architetto Giuseppe Alessio Cascino



Giuseppe Alessio Cascino