

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ORIGINALE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 09/03 R.G.Es.

PROMOSSO DA

Il sottoscritto dott. ing. [REDACTED], libero professionista esercente in Gela, con studio in via Guglielmo Marconi n. 21, 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 dott. Raimondo Cipolla, relativi all'esecuzione immobiliare n. 09/03 promossa dal CONSORZIO

AGRARIO PROVINCIALE DI CALTANISSETTA, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] risponde come in appresso.

Immobili pignorati

1) A carico di [REDACTED]

a) 3/9 di Ha 01.34.15 di terra in Gela, c.da Bulala, fgl. 249, p.lle 65, 66 e 115;

b) 3/9 di Ha 0.77.70 di terra in Gela, c.da Piano Rizzuto, fgl.228, p.lle 109, 794, 795 e 796.

2) a [REDACTED]

c) terreno con fabbricato rurale in Gela, alla c.da Bulala, esteso Ha 00.68.00, in catasto al fgl. 249, p.lle 69 e 113.

3) a [REDACTED]

d) terreno con fabbricato rurale e pozzo in Gela, c.da Bulala, esteso Ha 01.01.05,

09/12/05
[Handwritten signature]



in catasto al fgl. 249 p.lle 161, 67 e 116;

e) terreno in Gela, c.da Piano Rizzuto, esteso Ha 1.59.50, in catasto al fgl. 228, p.lle 791, 792, 793 e 797.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE.

Terreni in c.da bulala (foglio di mappa 249)

Consistono in diversi lotti di terreno contigui di forma rettangolare allungata, siti in contrada Bulala nell'estremità est del territorio di Gela, in prossimità del confine con la Provincia di Ragusa ed a circa cento metri dal mare (vedasi stralci planimetrici allegati).

I terreni hanno giacitura pianeggiante e sono intensamente coltivati con impianti serricoli con struttura in legno. Sono provvisti di acqua da pozzo, impianti di irrigazione, fabbricati rurali a servizio e sono dotati di viabilità interna mediante stradelle in terra battuta. L'intera zona è caratterizzata da coltivazioni in serra analoghe a quelle impiantate nei lotti in oggetto.

Gli immobili sono raggiungibili dalla strada vicinale Bulala attraverso una strada demaniale che corre parallela alla battigia.

Terreni in c.da piano rizzuto (foglio di mappa 228)

Consistono in piccoli appezzamenti di terreno contigui di forma irregolare siti in contrada Piano Rizzuto a pochi chilometri dal centro abitato di Gela. I fondi hanno giacitura collinare, esposizione a sud e sono dotati di acqua da pozzo. In essi sono presenti impianti serricoli in disuso aventi struttura in legno.

Gli immobili sono raggiungibili dalla strada vicinale Piana del Signore.

DATI CATASTALI E PROPRIETÀ

Beni di proprietà XXXXXXXXXX

Foglio di mappa 249, particella 69 (classe serra, estesa are 67.00) e **113** (fabbricato rurale di ca. 01.00) pervenutegli per averle acquistate con atto del notaio Filippo Ferrara

di Niscemi del 10.12.1993, trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta ai nn. 12353/10358.

Foglio di mappa 249, particelle 65 (classe serra estesa ha 00.68.30), **66** (classe serra, estesa ha 00.64.85) e **115** (fabbricato rurale), entrambe per la quota indivisa e indistinta di 1/9 pervenutegli per successione in morte del padre [REDACTED]

il [REDACTED]

Foglio di mappa 228 particelle 109 (qualità seminativo di 2° classe, estensione are 66.80), **794** (qualità vigneto di 2° classe di are 03.10), **795** (qualità vigneto di 2° classe di are 02.90) e **796** (qualità vigneto di 2° classe di are 04.90), pervenutegli per la quota indivisa e indistinta di 1/18, per successione dal padre [REDACTED]

Beni di proprietà [REDACTED]

Foglio di mappa 249, particella 67 (classe serra, estesa are 68.00), **116** (fabbricato rurale di ca. 00.65) e **161** (classe serra, estensione are 32.30) pervenute a [REDACTED] per averle acquistate con atto del notaio Giuseppe Angelo Traina di Vittoria del 22.12.1995, trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta ai nn. 12913/10842.

Foglio di mappa 249, particelle 65 (classe serra estesa ha 00.68.30), **66** (classe serra, estesa ha 00.64.85) e **115** (fabbricato rurale), per la quota indivisa e indistinta di 1/9 pervenutegli per successione dal padre [REDACTED] a [REDACTED]

([REDACTED])

Foglio di mappa 228 particelle 791 (qualità vigneto di 2° classe, estensione are 25.60), **792** (qualità vigneto di 2° classe di are 25.60) e **793** (qualità vigneto di 2° classe di are 80.00), pervenutegli per averle acquistate con atto del notaio Maria Antoniani di Gela del 15.02.1996, trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta ai nn. 2202/1914.

Foglio di mappa 228 particelle 797 (qualità vigneto di 2° classe, estensione are 28.30) pervenutagli per averla acquistata con atto del notaio Maria Antoniani di Gela del

29.01.1997, trascritto alla CC.RR.II. di Caltanissetta ai nn. 1172/1018.

Foglio di mappa 228 particelle 109 (seminativo di 2° classe, esteso are 66.80), **794**

(qualità vigneto di 2° classe di are 03.10), **795** (qualità vigneto di 2° classe di are 02.90) e

796 (qualità vigneto di 2° classe di are 04.90), pervenutegli per la quota indivisa e

indistinta di 1/18, per successione in morte del [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED]

Foglio di mappa 249, particelle 65 (classe serra estesa ha 00.68.30), **66** (classe serra,

estesa ha 00.64.85) e **115** (fabbricato rurale), per la quota indivisa e indistinta di 1/9

pervenutegli per successione dal padre [REDACTED] [REDACTED]

Foglio di mappa 228 particelle 109 (seminativo di 2° classe, esteso are 66.80), **794**

(qualità vigneto di 2° classe di are 03.10), **795** (qualità vigneto di 2° classe di are 02.90) e

796 (qualità vigneto di 2° classe di are 04.90), pervenutegli per la quota indivisa e

indistinta di 1/18, per successione in morte del [REDACTED] [REDACTED] il

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Gli appezzamenti di terreni distinti al foglio 249 (c.da Bulala) ricadono in zona territoriale omogenea E (verde agricolo) dichiarata dall'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA. di notevole interesse pubblico e pertanto vincolata. L'area ricade nella fascia di 300 metri dalla battigia ed è soggetta a vincolo paesaggistico. Essa è inserita nell'elenco dei siti di protezione speciale della Regione Sicilia.

I terreni distinti al foglio catastale 228 ricadono per effetto del P.R.G. in zona D1 (zona industriale). L'area è vincolata perché dichiarata dall'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA. di notevole interesse pubblico.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITÀ

Di seguito si riportano, per gli immobili pignorati, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la data del pignoramento:

- ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Gela del 7.2.2002, iscritta alla CC.RR.II. di Caltanissetta il 25.07.2002 ai nn. 7019/686, per l'importo di € 80.000, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.;

- pignoramento immobiliare del 16.1.2003, trascritto l'11.03.2003 ai nn. 5572/5106, in favore del Consorzio Agrario Provinciale di Caltanissetta.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Si è scelto di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto attraverso la comparazione diretta. Questa viene normalmente utilizzata nei casi di zone agricole uniformi per condizioni tecnico-economiche e nei casi, come quello in oggetto, in cui le forme di conduzione risultano largamente diffuse.

A tal fine sono state considerate le caratteristiche delle coltivazioni in relazione ai collegamenti alle strade pubbliche ed ai mercati principali, le peculiarità intrinseche dei fondi quali l'altitudine dei terreni, la giacitura, l'esposizione, la presenza di acqua, lo stato di conservazione degli impianti ed altro.

Operando in tal modo, il valore di stima cui si è pervenuti risulta per i terreni in c.da Bulala (fgl 249) pari ad € 9.500,00 ogni 1.000 metri quadrati, per quelli in c.da Piano Rizzuto (fgl. 228) € 5.810,00 ogni 1.000 metri quadrati.

Si ha pertanto:

● [REDACTED]	[REDACTED]
● - foglio 249, p.lle 69 e 113 (6.800 mq)	€ 64.600,00
● - foglio 249, p.lle 161, 67 e 116 (10.095 mq)	€ 95.902,00
● [REDACTED]	[REDACTED]

● - foglio 228, p.lle 791, 792, 793 e 797 (15.950 mq)

€ 92.670,00

PIANI DI VENDITA.

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

1 – quota indistinta e indivisa pari a 3/9 di un appezzamento di terreno in agro di Gela

*c.da Bulala, (foglio di mappa 249, p.lle 65,66 e 115, esteso ha 01.34.15, con impianti
serricoli, prezzo a base d'asta € 42.400,00;*

2 – intero appezzamento di terreno sito in agro di Gela c.da Bulala, distinto al fgl. 249,

*p.lle 69 e 113, esteso catastalmente are 68.00, coltivato a serre, prezzo a base d'asta €
64.600,00;*

3 – intero appezzamento di terreno sito in agro di Gela c.da Bulala, distinto al fgl. 249,

*p.lle 161, 67 e 116, esteso catastalmente are ha 01.00.95, coltivato a serre, prezzo a base
d'asta € 95.900,00;*

4 – quota indistinta e indivisa pari a 3/18 di un appezzamento di terreno in agro di Gela

*c.da Piano Rizzuto, (foglio di mappa 228, p.lle 109, 794, 795 e 796, esteso are 77.70, con
impianti serricoli, prezzo a base d'asta € 7.500,00;*

5 - intero appezzamento di terreno sito in agro di Gela c.da Piano Rizzuto, distinto al fgl.

*228, p.lle 791, 792, 793 e 797, esteso catastalmente are ha 01.59.50, coltivato a serre,
prezzo a base d'asta € 92.600,00;*

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

Gela novembre 2005

Il CTU

ing.N.M.Cannizzaro

