

# **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Dott. ing. Salvatore Latone**

Via Olanda n° 31

93012 – Gela – (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail [salvatore.latone@ingpec.eu](mailto:salvatore.latone@ingpec.eu)



Firmato digitalmente da:

LATONE SALVATORE

Firmato il 29/11/2022 12:11

Seriale Certificato:  
83758039256162451518540167033943329085

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare n° 67/2017 promossa da UNICREDIT S.p.A. c/



**Relazione Integrativa per la rideterminazione valore fabbricato a  
seguito demolizione e ricostruzione.**

## **Premessa**

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 24/09/2020 disponeva la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico. Lo scrivente consegnava relazione definitiva in data 14/04/2021. Nell'udienza del 06/10/2022 veniva chiesto al CTU di integrare la relazione già depositata rideterminando il valore di mercato del fabbricato sito in Butera nella c.da Gurgazzi in catasto al fg. 77 Part. 84 interessato, successivamente alla data di redazione della CTU, da lavori di demolizione e ricostruzione miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Veniva eseguito un sopralluogo in data 19/11/2022 alle ore 11,45 alla presenza del CTU, del sig. F



Il'ing. Sebastiano Quartarone intervenuto nella

qualità di collaboratore del CTU.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Il fabbricato rurale sito nel territorio di Butera nella c.da Gurgazzi in catasto al fg. 77 Part. 84, oggetto della procedura esecutiva in oggetto indicata è stato interessato, dopo i sopralluoghi eseguiti per la redazione della relazione di consulenza tecnica depositata in Tribunale il 14/04/2021, da lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per l'adeguamento delle strutture portanti alla normativa sismica, per l'installazione di impianti tecnologici e l'efficientamento energetico. Tali lavori avviati in data 10/09/2021 sono stati eseguiti con DIA prot. 10878 del 03/08/2021 trasmessa al Comune di Butera.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta ancora non completo con le strutture portanti (comprese le fondazioni) interamente realizzate, il tetto in latero-cemento, le tamponature esterne ed i tramezzi interni in laterizi forati e pannelli coibentanti posti in opera su tutti i prospetti esterni.

Il fabbricato ha subito, per effetto di questi lavori (ancora non completi), un incremento di valore rispetto alla precedente relazione. L'aumento complessivo di valore su tutto il lotto valutato che comprendeva oltre al fabbricato anche i seguenti beni:

foglio 77, part.lla 21:

- a) qualità frutt irriguo, classe U, sup. (02.09.00), RR.DD. € 269,85;
- b) acque priv., sup. (01.25.40);

foglio 77, part.lla 84,

- a) qualità frutt. irriguo, classe U, sup. (00.01.52), RR.DD. € 3,61;
- b) fabbricato rurale, sup. (00.01.08);

foglio 77, part.lla 153,

- a) qualità orto irriguo, classe U, sup. (00.33.00), RR.DD. € 122,71;
- b) qualità vigneto, classe 2, sup. (00.09.00), RR.DD. € 8,37.



può essere valutato in euro 30.000,00 (euro trentamila/00), quindi il valore complessivo attuale del lotto n° 1, 2, 3 è di **euro 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**. Di seguito si riporta la scheda informativa dei beni aggiornata con la situazione attuale dell'immobile.

**1, 2, 3) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi con annesso fabbricato rurale e laghetto artificiale.**

**Dati catastali:** CT del Comune di Butera:

- foglio 77, part.lla 21:
  - c) qualità frutt irriguo, classe U, sup. (02.09.00), RR.DD. € 269,85;
  - d) acque priv., sup. (01.25.40);
- foglio 77, part.lla 84,
  - c) qualità frutt. irriguo, classe U, sup. (00.01.52), RR.DD. € 3,61;
  - d) fabbricato rurale, sup. (00.01.08);
- foglio 77, part.lla 153,
  - a) qualità orto irriguo, classe U, sup. (00.33.00), RR.DD. € 122,71;
  - b) qualità vigneto, classe 2, sup. (00.09.00), RR.DD. € 8,37.

**a) Descrizione dell'immobile** – Il bene è costituito da un complesso agricolo composto da terreni agricoli, fabbricato rurale e laghetto artificiale. I beni sono raggiungibili da Riesi percorrendo la SP 47 fino a circa 4,5 km dopo l'incrocio con la S.P. 162. Al complesso si accede dalla S.P. 47.

Sul terreno è attualmente presente un vigneto per la produzione di uva da tavola con strutture di sostegno realizzate con paletti in cemento e tiranti in filo zincato e con impianto di irrigazione ancora in corso di realizzazione, occupante nel complesso una superficie di circa 13.000 mq.

Una porzione del terreno è attualmente incolto per una superficie complessiva pari mq. 11.000 circa. Una stradella con misto di cava costeggia longitudinalmente il terreno partendo dall'ingresso sulla SP 47 fino a giungere al laghetto artificiale posto a sud del complesso agricolo.

Su una piccola area posta a ridosso della SP. 47 e del fabbricato rurale sono presenti pochi alberi di ulivo.

Il fabbricato rurale è della tipologia realizzata dall'ERAS (poi ESA) negli anni '50. Presenta tetto a due falde inclinate ed occupa nel complesso una superficie pari a mq. 130 circa compresa la piccola veranda all'ingresso e l'area di pertinenza del pollaio. Rispetto alla tipologia delle case coloniche realizzate sul territorio, non è presente il piccolo fabbricato, solitamente posto vicino il fabbricato principale, che veniva destinato a deposito della paglia; tale fabbricato è stato presumibilmente demolito. Il fabbricato si presenta allo stato interessato da lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per l'adeguamento delle strutture portanti alla normativa sismica, per l'istallazione di impianti tecnologici e l'efficientamento energetico.

Il fabbricato è ancora non completo con le strutture portanti (comprese le fondazioni) interamente realizzate, il tetto in latero-cemento, le tamponature esterne ed i tramezzi



interni in laterizi forati e pannelli coibentanti posti in opera su tutti i prospetti esterni. Nella zona sud del terreno (particella 21) è presente un laghetto artificiale occupante nel complesso una superficie di mq. 12.500 circa e avente capacità di 40.000 mc. Il laghetto si presenta recintato con paletti in cemento e rete metallica ed è circondato da una stradella di ispezione. (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17).

Il bene confina a nord-ovest con la SP 47 da cui si accede, a nord-est con proprietà [redacted] sud-est in parte con [redacted]

**b) Proprietà del bene** – Il bene è di proprietà per l'intero [redacted]

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto agli esecutati sigg.ri P [redacted]

[redacted] per la quota di  $\frac{1}{4}$  cadauno indistinta e indivisa in regime di comunione legale, in virtù dell'atto di permuta ai rogiti del Notaio Romano Salvatore [redacted] 4 e trascritto il [redacted] l'ulteriore quota di  $\frac{1}{4}$  cadauno indistinta e indivisa in regime di comunione legale dei beni era pervenuta ai sigg.ri P [redacted] dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Michelangelo Caruso da Santa Caterina Villarmosa in data 03/02/1989 rep. n° 10147 e trascritto il 09/02/1989 ai nn° 1916/1696, da potere di Di Letizia Maria (maritata Di Letizia) nata a Riesi il 25/09/1922e Di Letizia Salvatore nato a Riesi il 19/03/1916.

**d) Verifica della completezza della documentazione in atti** – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

**e) Verifica accatastamento** – Tutti i terreni sono regolarmente accatastati. Il fabbricato rurale risulta ancora censito al catasto terreni; nella visura catastale è inserita, nel campo "annotazioni", la dicitura "...per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della Legge del 24/12/2007 n° 244...", l'Agenzia del Territorio richiede il passaggio del fabbricato dal catasto terreni al catasto fabbricati. Nell'estratto del foglio di mappa si può notare ancora la presenza di un piccolo fabbricato vicino al fabbricato principale; tale piccolo fabbricato non risulta più presente sui luoghi. Per l'eventuale vendita è necessario l'aggiornamento catastale del fabbricato.

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- ISCRIZIONE NN° 2099/556 del 17/0 [redacted] nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta in data 11/02/2005 rep. n° 229481 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo codice fiscale 05102070827, e



contro [redacted] nato a Riesi il [redacted] ([redacted]) terzo datore d'ipoteca e [redacted] [redacted] nata a Mazzarino il [redacted] ([redacted]) terzo datore d'ipoteca (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 del CT del Comune di Butera); [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]) terzo datore d'ipoteca; [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) terzo datore d'ipoteca (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 CT del Comune di Butera) e (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 133 partt. 76, 219 e 262 CT del Comune di Butera); debitore non datore d'ipoteca: [redacted] generalizzato; - capitale euro 165.000 – totale 330.000 – durata anni 10;

- ISCRIZIONE NN° 12809/2399 del 07/08/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Romano Salvatore da Caltanissetta in data 31/07/2007 rep. n° 236476 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo codice fiscale 05102070827, e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]) terzo datore d'ipoteca, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted]) (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 del CT del Comune di Butera), [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 CT del Comune di Butera) e (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 133 partt. 76, 219 e 262 CT del Comune di Butera); debitore non datore d'ipoteca: [redacted] sopra generalizzato; - capitale euro 110.000 – totale 165.000 – durata anni 20;
- ISCRIZIONE NN° 3259/267 del 02/04/2014 nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Caltanissetta il 27/03/2014 al n° 1739/2014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta viale della Regione, 172) codice fiscale 00884060526 e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted]) (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 CT del Comune di Butera e fg. 133 partt. 76, 219 e 262 CT del Comune di Butera); - capitale euro 105.760,44 – totale 140.000,00;
- ISCRIZIONE NN° 6276/468 del 11/06/2014 nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Caltanissetta il 27/05/2013 al n° 234 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa (domicilio ipotecario eletto---) codice fiscale 00026870881 e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ([redacted]), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ([redacted]) (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 CT del Comune di Butera e fg. 133 partt. 76, 219 e 262 CT del Comune di Butera); - capitale euro 73.308,26 – totale 100.000,00;
- TRASCRIZIONE NN° 9982/8517 del 10/10/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Gela in data 04/08/2017, rep. n° 779/2017, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma,



codice fiscale 00348170101 e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (PNDP 6620122U [redacted] E [redacted] Angela nata [redacted] il [redacted] (PNDP 457121605P) (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 del CT del Comune di Butera) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (PNDP [redacted]) terzo datore d'ipoteca; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (PNDP [redacted]) (proprietà per ¼ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 77 partt. 21, 84 e 153 CT del Comune di Butera) e (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legali dei beni fg. 133 partt. 76, 219 e 262 CT del Comune di Butera).

**g) Destinazione urbanistica del bene** – I terreni oggetto della presente procedura per effetto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Butera approvato con Decreto Assessoriale n° 192 del 18/06/1984 ricadono in zona “E” Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. Ciò risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Butera il 16/10/2020 prot. 11876/2020.

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il fabbricato presente è stato edificato nel periodo successivo al 1950 dell'ERAS (Ente per la Riforma Agraria in Sicilia) poi divenuto ESA nel 1965. E' comunque un fabbricato costruito prima del 01 settembre 1967 e dalla visione dello stato dei luoghi non risulta aver subito modifiche rispetto alla tipologia presente nel nostro territorio. Non risulta presente sui luoghi il piccolo fabbricato vicino al fabbricato principale tipico della tipologia della zona. Tale fabbricato sarà stato demolito, atteso che è ancora presente nell'estratto del foglio di mappa. I lavori attualmente in corso sul fabbricato sono stati realizzati con DIA prot. 10878 del 03/08/2021 trasmessa al Comune di Butera. Il laghetto artificiale è autorizzato dal Comune di Butera con provvedimento n° 162 del 2005, reg. gen. 1481 del giorno 11/11/2004 e con provvedimento del Genio Civile di Caltanissetta prot. 10456/05 del 01/08/2005.

**i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – I beni, così [redacted] Rocco, sono occupati dalla sig.ra [redacted] li detiene per effetto di un contratto di affitto registrato a Gela il 10/11/2015 al n° 1148 3T. La durata dell'affitto indicata nel contratto è di 15 anni a partire dal 01/11/2015 e con scadenza prevista per il 30/11/2030 con possibilità di rinnovo per altri 15 anni. Il canone pattuito è 1.500 euro per ogni anno di locazione, da pagare posticipatamente entro il 31 dicembre di ogni anno.

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: “**Terreni (parte a vigneto, parte ad uliveto e parte incolta) aventi superficie di mq. 25.252 circa, fabbricato rurale avente superficie lorda complessiva pari a mq. 130 circa (allo stato con lavori in corso di adeguamento sismico ed efficientamento energetico) e laghetto artificiale avente capacità di circa 40.000 mc. ed occupante nel complesso una superficie di mq. 12.500 circa, siti in Butera (CL) c.da Gurgazzi**”.

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)**.  
Il bene sopra elencato è stato valutato 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 a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale per i terreni, della tipologia, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo, e per i fabbricati, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, dello stato conservativo. Per quanto riguarda il laghetto della tipologia, della superficie occupata e dell'anno di costruzione. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

**m) Allegati fotografici e planimetrici** – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

**n) Quota di possesso del bene** – Il bene è di proprietà per l'intero in quota indistinta e indivisa in regime di comunione legale degli esecutati sigg.ri [redacted] nato a [redacted] il 01/10/19[redacted] e [redacted] nata a Riesi il [redacted].

**o) Eventuale pagamento dell'IVA** – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 09/09/2017 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 9982/8517 del 10/10/2017, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutati sigg.ri [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a Riesi il [redacted].

Si rilevano le seguenti incongruenze:

- nell'atto di pignoramento immobiliare i beni sono stati pignorati per la quota di  $\frac{1}{4}$  per ciascuno per i sigg.ri [redacted] ma invece risultano di proprietà per  $\frac{1}{2}$  indistinto e indiviso dei sigg.ri [redacted];
- nella trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare i beni sono stati pignorati per la quota di  $\frac{1}{4}$  per ciascuno per i sigg.ri [redacted] ma invece risultano di proprietà per  $\frac{1}{2}$  indistinto e indiviso dei sigg.ri [redacted];
- nella trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare il cognome "[redacted]" è a volte erroneamente indicato come [redacted] a volte come [redacted].

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Essendo allo stato l'immobile in corso di costruzione, non si rende necessaria la redazione dell'APE. Infatti tra i casi in cui non è necessaria la redazione della detta Attestazione rientrano tra le altre:

- i fabbricati in fase di costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o agibilità al momento della compravendita (scheletri strutturali o immobili al rustico o stato grezzo).



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

In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica.

Gela li, 29/11/2022

**IL C.T.U.**  
**Dott. ing. Salvatore Latone**



## Verbale di sopralluogo

L'anno duemilasettecento il giorno 19 del  
mese di novembre alle ore 11,45, ~~si è~~  
nell'ambito delle Fo. Amministrative n° 67/2017

Tra l'incarico di sopralluogo + 3 viene eseguita  
un sopralluogo sul fabbricato di via Gargani  
oggetto delle procedure al fine di verificare lo  
stato dei luoghi ed individuare le necessità  
eseguite a seguito dei lavori di ristrutturazione  
eseguiti. Sono presenti il sig. Pietro Rocca figlio  
di Pietro Rocca, il CTU sig. Latone e il sig.  
Giovanni Quattrocchi intervenuto in qualità  
di collaboratore del CTU. Viene visionato lo  
stato dei luoghi e viene eseguita un rilievo  
fotografico accertando che il manufatto è stato  
demolito e ricostruito e i lavori sono ancora  
in corso. Alle ore 12,15 viene chiuso il presente  
verbale.

D.C.S.  
P. Rocca  
G. Quattrocchi  
J. Latone



**Foto n° 1 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**



**Foto n° 2 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**





**Foto n° 3 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**



**Foto n° 4 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**





**Foto n° 5 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**



**Foto n° 6 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli esterni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**





**Foto n° 7 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli interni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**



**Foto n° 8 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli interni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**





**Foto n° 9 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli interni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**



**Foto n° 10 – Fabbricato rurale sito in Butera c.da Gurgazzi – Foglio 77, part. 84 – Panoramica degli interni del fabbricato rurale oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico.**

