

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. Dott. Gaetano Sole

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento 100/2011 R.G. Es.

PROMOSSO DA

MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.

Avv. G. Balistreri

CONTRO

Caltanissetta, 29 agosto 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe Galanti

Via della Regione, 106

Caltanissetta

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano Sole, con provvedimento del 14.3.2012 io sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Galanti venivo nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 100/2011 R.G. Es., promossa da MPS Gestione Crediti S.p.a. nei confronti di [REDACTED] + 1 e, all'udienza del 16.5.2012, assumevo l'incarico sottoscrivendo il "*Verbale di conferimento incarico di stima*" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V..

Acquisivo altresì copia dell'atto di pignoramento notificato ai debitori il 18.10.2011 e della relazione dello Studio Argento redatta, su incarico dell'Avv. Giuseppe Balistreri, *esclusivamente come ausilio alla consultazione delle certificazioni ipotecarie e catastali, riguardante la storia del dominio, dei cespiti sottoposti ad esecuzione immobiliare nel ventennio anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento.*

Eseguiti gli studi preliminari della documentazione agli atti, in data 3.7.2012 accedevo telematicamente alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione catastale utile allo svolgimento del mandato (Allegato n° 2).

In data 5.7.2012 accedevo presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta ove provvedevo a richiedere il certificato di destinazione urbanistica per i beni oggetto di esecuzione, il quale veniva

rilasciato in data 16.7.2012 (Allegato n° 3).

In data 18.7.2012, accompagnato dal debitore, Sig. [REDACTED],
effettuavo sopralluogo presso i beni oggetto di procedura redigendo relativo
verbale (Allegato n° 1) e, con il suo pieno apporto collaborativo, effettuavo i
necessari rilievi grafici e fotografici (Allegato n° 4).

Pertanto, sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti e degli studi
condotti, provvedevo a soddisfare i quesiti, la cui risoluzione ed esposizione
occorre in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del
codice civile, redigendo la presente relazione come di seguito articolata.

1. RISPOSTA AI QUESITI

Pag. 3

Parte prima: *Risultanze dell'esome dell'atto di pignoramento e della
documentazione ipocatastale ventennale (Rif. quesiti a-b-c-d-p)* Pag. 3

Parte seconda: *Descrizione dei beni, identificazione degli stessi,
comprensiva dei dati catastali e dei confini (Rif. quesiti a-j-m)* Pag. 27

Parte terza: *Individuazione dello stato di possesso dei beni, con
l'indicazione, se affittati o locati, del canone pattuito, con accertamento
dello congruità dello stesso, dell'eventuale data di registrazione e della
scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un
giudizio in corso per il rilascio (Rif. quesito i)* Pag. 35

Parte quarta: *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri,
anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il loro carattere
storico-artistico (Rif. quesito f)* Pag. 35

Parte quinta: *Verifica della regolarità urbanistico-edilizia del bene
previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione
urbanistica previsto dalla vigente normativa (Rif. quesiti g-h)* Pag. 36

Parte sesta: *Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll.
nn. 47/1985 e 724/94 e succ. mod. e integr., con determinazione degli
oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi,
obblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere
rettificative, se possibili e convenienti; descrivere la regolarità degli
impianti ove esistenti, anche con riscontro alle normative di sicurezza
(Rif. quesito h)* Pag. 39

Parte settima: *Indicazione dell'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture (Rif. quesito e)* Pag. 39

Parte ottava: *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (Rif. quesito l)* Pag. 40

Parte nona: *Determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria (Rif. quesiti k-n)* Pag. 40

Parte decima: *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Rif. quesito o)* Pag. 44

2. CONCLUSIONI Pag. 44

3. ALLEGATI Pag. 44

1. RISPOSTA AI QUESITI

Parte prima: *Risultanze dell'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale ventennale (Rif. quesiti a-b-c-d-p).*

Si riportano di seguito le risultanze comparative scaturenti dal confronto tra la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare della MPS Gestione Crediti S.p.a. nei confronti di [REDACTED] +1, e la descrizione degli stessi effettuata nella documentazione ipocatastale ventennale. La trattazione viene effettuata per ogni immobile.

- **Descrizione del bene A (atto di pignoramento).**

A) *Beni di esclusiva e piena proprietà del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]*

Terreni ubicati in Caltanissetta (CL), in C.da Giebbia Rossa e/o C.da

Grasta e/o C.da Grastilla.

Trattasi di un'azienda agricola di Ha 13.65.60 (mq 136.560) coltivata a vigneto di uva da tavola a tendone per Ha 02.50.00 (mq 25.000), pescheto allevato a vaso per Ha 01.50.00 (mq 15.000), seminativo per Ha 09.37.80 (mq 93.780), tare ed incolti per Ha 00.27.80 (mq 2.780), mentre catastalmente risulta seminativo per Ha 03.03.60 (mq 30.360), mandorleto per Ha 07.57.62 (mq 75.762), pascolo per Ha 00.16.50 (mq 1.650), seminativo arboreo per Ha 02.87.88 (mq 28.788).

L'immobile è iscritto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Catasto dei Terreni del Comune di Caltanissetta come segue:

1. Foglio 287, p.lla 393, mandorleto, classe 2, Ha 01.13.85;
2. Foglio 287, p.lla 395, seminativo arboreo, classe 3, Ha 02.04.88;
3. Foglio 287, p.lla 274, seminativo arboreo, classe 3, Ha 00.83;
4. Foglio 287, p.lla 351, mandorleto, classe 2, sup. Ha 00.00.33;
5. Foglio 287, p.lla 353, mandorleto, classe 2, sup. Ha 00.25.74;
6. Foglio 288, p.lla 131, seminativo, classe 5, Ha 00.27.80;
7. Foglio 288, p.lla 153, mandorleto, classe 4, Ha 00.75.50;
8. Foglio 288, p.lla 161, pascolo, classe 2, Ha 00.16.50;
9. Foglio 288, p.lla 144, mandorleto, classe 4, Ha 01.00.00;
10. Foglio 288, p.lla 142, mandorleto, classe 4, Ha 01.00.00;
11. Foglio 288, p.lla 50, seminativo, classe 5, Ha 00.13.00;
12. Foglio 288, p.lla 145, mandorleto, classe 4, Ha 00.77.80;
13. Foglio 288, p.lla 130, seminativo, classe 5, Ha 00.48.00;
14. Foglio 288, p.lla 146, mandorleto, classe 4, Ha 00.65.40;
15. Foglio 288, p.lla 140, mandorleto, classe 4, Ha 00.99.00;

16. Foglio 288, p.lla 141, mandorleto, classe 4, Ha 01.00.00;

17. Foglio 289, p.lla 37, seminativo, classe 3, Ha 02.14.80.

- Descrizione del bene A (relazione ipocatastale ventennale).

La documentazione ipotecaria ventennale ricalca nella parte introduttiva i contenuti dell'atto di pignoramento. Nella descrizione catastale emergono invece alcune incongruenze nelle consistenze per le quali si rinvia alle osservazioni di cui al paragrafo seguente.

- Descrizione del bene A (Osservazioni del C.T.U).

In ordine ai beni intestati ad ██████████ si osserva che le consistenze, qualità e classi catastali per particella, riportate nell'atto di pignoramento, esitano le seguenti somme di consistenza per qualità e classe, con riferimento alla sintesi per sola qualità effettuata nella descrizione del bene la quale è risultata congruente nella somma:

<i>Somme per qualità riportate nell'atto di pignoramento</i>	<i>Somme per qualità e classe misurate nei dati riportati nell'atto di pignoramento</i>
	Seminativo di III Ha 02.14.80 (mq 21.480)
	<u>Seminativo di V Ha 00.88.80 (mq 8.880)</u>
Seminativo Ha 03.03.60 (mq 30.360)	Totale Seminativo Ha 03.03.30 (mq 30.360)
	Mandorleto di II Ha 01.39.92 (mq 13.992)
	<u>Mandorleto di IV Ha 06.17.70 (mq 61.770)</u>
Mandorleto Ha 07.57.62 (mq 75.762)	Totale Mandorleto Ha 07.57.62 (mq 75.762)
Pascolo Ha 00.16.50 (mq 1.650)	Pascolo di II Ha 00.16.50 (mq 1.650)
Semin.arb. Ha 02.87.88 (mq 28.788)	Semin. arb.di III Ha 02.87.88 (mq 28.788)

Entrambi i dati riconducono alla consistenza del bene riportata nell'atto di pignoramento, e precisamente Ha 13.65.60 pari a mq 136.560.

Detti dati non trovano tuttavia corrispondenza per qualità e classe rispetto alle visure catastali effettuate dallo scrivente e con i contenuti della relazione ipocatastale ventennale depositata dal debitore.

Infatti i su- menzionati beni sono odiernamente come di seguito classati, indicando con asterisco quelli di classamento difforme rispetto all'atto di pignoramento.

Beni del Sig. [REDACTED]

- 1) Foglio 287, p.lla 393 sup. Ha 01.13.85 (mq 11.385), mandorleto di II
- 2) Foglio 287, p.lla 395 sup. Ha 02.04.88 (mq 20.488), sem. arboreo di III
- 3) Foglio 287, p.lla 274 sup. Ha 00.83.00 (mq 8.300), frutteto di U (*)
- 4) Foglio 287, p.lla 351 sup. Ha 00.00.33 (mq 33), mandorleto di II
- 5) Foglio 287, p.lla 353 sup. Ha 00.25.74 (mq 2.574), frutteto di U (*)
- 6) Foglio 288, p.lla 131 AA sup. Ha 00.17.80 (mq 1.780), seminativo di V
p.lla 131 AB sup. Ha 00.10.00 (mq 1.000), semin. arb. di II(*)
- 7) Foglio 288, p.lla 153 sup. Ha 00.75.50 (mq 7.550) seminativo di II (*)
- 8) Foglio 288, p.lla 161 AA sup. Ha 00.09.77 (mq 977), pascolo arboreo (*)
p.lla 161 AB sup. Ha 00.06.73 (mq 673), seminativo di II (*)
- 9) Foglio 288, p.lla 144 sup. Ha 01.00.00 (mq 10.000). seminativo di II (*)
- 10) Foglio 288, p.lla 142 sup. Ha 01.00.00 (mq 10.000), seminativo di II (*)
- 11) Foglio 288, p.lla 50 sup. Ha 00.13.00 (mq 1.300), seminativo di V
- 12) Foglio 288, p.lla 145 sup. Ha 00.77.80 (mq 7.780), seminativo di II (*)
- 13) Foglio 288, p.lla 130 AA sup. Ha 00.09.00 (mq 900), seminativo di V
p.lla 130 AB sup. Ha 00.39.00 (mq 3.900), sem. arb. di II(*)

14) Foglio 288, p.lla 146 sup. Ha 00.65.40 (mq 6.540), seminativo di II (*)

15) Foglio 288, p.lla 140 sup. Ha 00.99.00 (mq 9.900), seminativo di II (*)

16) Foglio 288, p.lla 141 sup. Ha 01.00.00 (mq 10.000), seminativo di II (*)

17) Foglio 289, p.lla 37 sup. Ha 02.14.80 (mq 21.480), seminativo di III

Si riporta di seguito una tavola comparativa delle qualità e classi con relative estensioni tra quanto evincibile nell'atto di pignoramento e quanto realmente evincibile in visura.

*Somme per qualità e classe misurate
nei dati riportati nell'atto di pignoramento*

*Somme per qualità e classe
misurate nelle visure catastali*

Semin.vo di II Ha 06.24.43 (mq 62.443)

Semin.vo di III Ha 02.14.80 (mq 21.480) Semin.vo di III Ha 02.14.80 (mq 21.480)

Semin.vo di V Ha 00.88.80 (mq 8.880) Semin.vo di V Ha 00.39.80 (mq 3.980)

Tot. Semin.vo Ha 03.03.60 (mq 30.360) Tot. Semin.vo Ha 08.79.03 (mq 87.903)

Semin. arb. Ha 02.87.88 (mq 28.788) Sem. arb. di II Ha 00.49.00 (mq 4.900)

Sem.arb. di III Ha 02.04.88 (mq 20.488)

Tot. Sem. arb. Ha 02.87.88 (mq 28.788) Tot. Sem. arb. Ha 02.53.88 (mq 25.388)

Mandor. di I Ha 01.39.92 (mq 13.992) Mandor.to di II Ha 01.14.18 (mq 11.418)

Mandor. di IV Ha 06.17.70 (mq 61.770)

Tot. Mandor.to Ha 07.57.62 (mq 75.762) Tot. Mandor.to Ha 01.14.18 (mq 11.418)

Pascolo di II Ha 00.16.50 (mq 1.650) Pascolo arb. Ha 00.09.77 (mq 977)

Frutteto U Ha 01.08.74 (mq 10.874)

La consistenza complessiva del bene risulta di Ha 136.560 (mq 136.560).

Le incongruenze rilevate nel classamento derivano verosimilmente

dall'erroneo riporto nell'atto di pignoramento della situazione censuaria antecedente al classamento operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio. I dati infatti trovano conferma nella relazione prodotta dal creditore precedente, ed in particolare nella parte relativa alle risultanze catastali, con l'eccezione della particella 161 AA del foglio 288 per la quale è riportata una consistenza di ha 09.77.00 (mq 97.700) in luogo della effettiva pari ad ha 00.09.77 (mq 977).

- Descrizione del bene B (atto di pignoramento)

B) Beni di esclusiva e piena proprietà del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED]

Trattasi di un'azienda agricola, di proprietà del Sig. [REDACTED], condotta in affitto alla Ditta [REDACTED] di Ha 6.60.00 coltivata a pescheto allevato a vaso per Ha 02.50.00, vigneto a tendone di uva da tavola per Ha 02.00.00, albicocco allevato a vaso per Ha 01.00.00, oliveto allevato a vaso per Ha 00.50.00, tare ed incolti per Ha 00.60.00, mentre catastalmente risulta seminativo arboreo per Ha 02.09.10, pascolo per Ha 01.59.80 e mandorleto per Ha 02.91.10.

Il Terreno è ubicato a Caltanissetta (CL) in C.da Giebbia Rossa o C.da Grusta.

L'immobile è iscritto all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, Catasto dei Terreni del Comune di Caltanissetta, come segue:

1. Foglio 289, p.lla 17, Seminativo Arboreo, classe 2, Ha 01.08.30;
2. Foglio 289, p.lla 101, Seminativo Arboreo, classe 2, Ha 01.00.80;
3. Foglio 289, p.lla 25, Pascolo, classe 3, Ha 00.43.20;

4. Foglio 289, p.lla 28, Mandorleto, classe 2, Ha 00.34.10;
5. Foglio 289, p.lla 200, Pascolo, classe 3, Ha 01.16.60;
6. Foglio 289, p.lla 202, Mandorleto, classe 1, Ha 02.57.00.



- Descrizione del bene B (relazione ipocatastale ventennale).

La documentazione ipotecaria ventennale ricalca nella parte introduttiva i contenuti dell'atto di pignoramento. Nella descrizione catastale emergono invece alcune incongruenze nella consistenza, nel classamento e nell'intestazione per le quali si rinvia alle osservazioni di cui al paragrafo seguente.

- Descrizione del bene B (Osservazioni del C.T.U).

In ordine ai beni intestati ad [REDACTED] si osserva che le consistenze, qualità e classi catastali per particella, riportate nell'atto di pignoramento, esitano le seguenti somme di consistenza per qualità e classe, con riferimento alla sintesi per sola qualità effettuata nella descrizione del bene la quale è risultata congruente nella somma:

<i>Somme per qualità riportate nell'atto di pignoramento</i>	<i>Somme per qualità e classe misurate nei dati riportati nell'atto di pignoramento</i>
Tot. Sem. arb. Ha 02.09.10 (mq 20.910)	Sem. arb. di II Ha 02.09.10 (mq 20.910)
Tot. Pascolo Ha 01.59.80 (mq 15.980)	Pascolo di III Ha 01.59.80 (mq 15.980)
	Mand.to di I Ha 02.57.00 (mq 25.700)
	Mand.to di II Ha 00.34.10 (mq 3.410)
Tot. Mand.to Ha 02.91.10 (mq 29.110)	Tot. Mand.to Ha 02.91.10 (mq 29.110)



Entrambi i dati riconducono alla consistenza del bene riportata nell'atto di pignoramento, e precisamente Ha 06.60.00 pari a mq 66.000.

Detti dati non trovano tuttavia corrispondenza per intestazione, qualità e classe rispetto alle visure catastali effettuate dallo scrivente.

Infatti i su menzionati beni, sono come di seguito odiernamente classati, indicando con asterisco quelli di classamento difforme rispetto all'atto di pignoramento.

Inoltre gli stessi beni risultano in parte intestati esclusivamente ad A [redacted] [redacted] (1 e 2) ed in parte ad [redacted] e [redacted] (3, 4 e 5). Si riportano pertanto i nuovi dati relativi al classamento distinti per intestazione:

Beni del Sig. [redacted]

- 1) Foglio 289, p.lla 17 sup. Ha 01.08.30 (mq 10.830), sem. arb. di II
- 2) Foglio 289, p.lla 101 sup. Ha 01.00.80 (mq 10.080), sem. arb. di II

Beni dei Sig.ri [redacted] e [redacted]

- 3) Foglio 289, p.lla 25 AA sup. Ha 00.12.00 (mq 1.200), uliveto di I (*)
p.lla 25 AB sup. Ha 00.31.20 (mq 3.120), pascolo di III
- 4) Foglio 289, p.lla 28 AA sup. Ha 00.06.00 (mq 600), uliveto di I (*)
p.lla 28 AB sup. Ha 00.28.10 (mq 2.810), mandorleto di II
- 5) Foglio 289, p.lla 200 sup. Ha 01.16.60 (mq 11.660), pascolo arbor. U (*)
- 6) Foglio 289, p.lla 202 AA sup. Ha 02.24.00 (mq 22.400), mandorleto di I
p.lla 202 AB sup. Ha 00.33.00 (mq 3.300), uliveto di I (*)

Si riporta di seguito una tavola comparativa delle qualità e classi con relative estensioni tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e quanto realmente evincibile in visura.

*Somme per qualità e classe misurate
nei dati riportati nell'atto di pignoramento*

*Somme per qualità e classe
misurate nelle visure catastali*

Sem. arb. di II Ha 02.09.10 (mq 20.910)

Sem. arb. di II Ha 02.09.10 (mq 20.910)

Pascolo di III Ha 01.59.80 (mq 15.980)

Pascolo di III Ha 00.31.20 (mq 3.120)

Mand.to di I Ha 02.57.00 (mq 25.700)

Mand.to di I Ha 02.24.00 (mq 22.400)

Mand.to di II Ha 00.34.10 (mq 3.410)

Mand.to di II Ha 00.28.10 (mq 2.810)

Tot. Mand.to Ha 02.91.10 (mq 29.110)

Tot. Mand.to Ha 02.52.10 (mq 25.210)

Oliveto di I Ha 00.51.00 (mq 5.100)

Pascolo arb. U Ha 01.16.60 (mq 11.660)

La consistenza del bene risulta di Ha 06.60.00 (mq 66.000).

Le incongruenze rilevate nel classamento derivano verosimilmente dall'erroneo riporto nell'atto di pignoramento della situazione censuaria antecedente al classamento operato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio. Tale circostanza trova conferma nella relazione prodotta dal creditore procedente con l'eccezione della particella 28 AA del foglio 289 per la quale è riportato un dato di consistenza di Ha 06.00.00 (mq 60.000) in luogo del reale valore pari ad Ha 06.00 (mq 600), e della particella 25 del foglio 289 la cui qualità di pascolo è riferita alla sola porzione AA anziché della effettiva porzione AB.

In ordine alle intestazioni si rileva infine che la predetta relazione riporta come intestata alla ditta [REDACTED] (anziché solo [REDACTED]) solo la particella 28 difformemente dalle visure catastali, le quali riportano anche le particelle 25, 200 e 202.

Storia del dominio (relazione ipocatastale ventennale).

Nella documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente si evincono le seguenti provenienze cui conseguono le verifiche ed osservazioni ex art. 173 c.p.c. del C.T.U..

Cespite n° 1

Le unità censuarie, che costituiscono il cespite uno, oggetto di pignoramento immobiliare, si appartengono oggi al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intera piena proprietà. La provenienza di detti immobili al signor [REDACTED] è alquanto articolata poiché sono pervenuti in forza di vari titoli, come di seguito meglio specificato.

A. Gli appezzamenti di terreno

Ha 01.13.85 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 287 particella 393(ex 349-271);

Ha 02.04.88 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 287 particella 395(ex 354-273);

Ha 00.83.00 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 287 particella 274;

Ha 00.33.00 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 287 particella 351(ex 271);

Ha 00.25.74 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 287 particella 353(ex 272).

Detti appezzamenti sono stati acquistati in forza dell'atto di compravendita del 04/08/2006, ai rogiti del notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 15114/5379, atto trascritto l'08/08/2006 ai nn°15329/9474 da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il quale a sua volta, ne

era divenuto, in forza dell'atto di compravendita del 22/04/2006 ai rogiti del Notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 6376, atto che risulta trascritto l'08/05/1996 ai nn° 4887/4258 da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Al signor [REDACTED] l'appezzamento di terreno censito al foglio 287 particelle 274 e 272 (oggi 353), era pervenuto giusta atto di compravendita del 04/04/1975, ai rogiti del Notaio Pompeo Grasso, repertorio n° 111076, atto che risulta trascritto il 02/05/1975 ai nn° 4492/3944 da potere dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Mentre le particelle 271 (oggi 393 e 351) e 273 (oggi 395) sono pervenute per averle acquistate mediante atto di compravendita del 13/10/1965 ai rogiti del Notaio Carlo Vianini, atto che risulta trascritto il 22/10/1965 ai nn° 15751/14382 da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T392872 relativa alla particella 393, n° T394529 relativa alla particella 395 n° T395487 relativa alla particella 274, n° T397577 relativa alla particella 351 e n° T398648 relativa alla particella 353 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

Le predette estensioni di terreno sarebbero pervenute al debitore a mezzo dell'Atto Pubblico di compravendita del 04/08/2006, Repertorio n. 15114, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota presentata con Modello Unico n. 9474.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da potere del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000 fino al 04/08/2006.

Il predetto [REDACTED] frazionava alcune particelle originarie con tipo di frazionamento del 03/11/1997 n° 1988.1/1997 dal quale sono derivate quelle oggetto di trasferimento secondo lo schema sotto riportato:

- La particelle 393 deriva dalla 349;
- La particella 395 deriva dalla 354;
- La particella 274 risulta invariata;
- La particella 351 risulta invariata;
- La particella 353 risulta invariata.

Al predetto Sig. [REDACTED] le estensioni sarebbero pervenute a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 22/04/1996, (data indicata come 22/04/2006 nella certificazione prodotta dal creditore procedente verosimilmente per mero errore di battitura), rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, repertorio n° 6376, registrato a Caltanissetta il 7.5.1996 al n° 929, volturato al n° 1782.1/1996 in atti dal 19.7.1997, da potere del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario fino al 22/04/1996.

Il predetto [REDACTED] frazionava alcune particelle originarie con tipo di frazionamento del 19/03/1996 n. 458.3/1996 in atti dal 20/03/1996 dal quale sono derivate quelle oggetto di trasferimento secondo lo schema sotto riportato:

- La particella 349 (odierna 393) deriva dalla 271;
- La particella 354 (odierna 395) deriva dalla 273;
- La particella 274 risulta invariata;
- La particella 351 deriva dalla 271;
- La particella 353 deriva dalla 272.

Per quanto riguarda le particelle 272 (dalla quale deriva la 353 intestata al debitore) e 274 (intestata al debitore), dalla consecuzione degli atti catastali risulta una provenienza al Sig. [REDACTED] per mezzo dell'atto pubblico del 04/04/1975. repertorio n. 111076 voltura n. 204475, in atti dal 26/06/1989 rogato dal Notaio Pompeo Grasso in Caltanissetta da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] comproprietario fino al 04/04/1975, e [REDACTED] nato a [REDACTED] comproprietario fino al 04/04/1975.

Per le restanti particelle 271 (dalla quale derivano le odierne 393 e 351 intestate al debitore) e 273 (dalla quale deriva la odierna particella 395), le stesse risultano intestate ad [REDACTED], dante causa del debitore fin dall'impianto meccanografico del 24.10.1977.

B. Gli appezzamenti di terreno

Ha 00.27.80 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288 particella 131;

Ha 00.75.50 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288 particella 153;

Ha 00.16.50 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288 particella 161;

Ha 01.00.00 in Caltanissetta Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288 particella 144.

Le predette particelle 131, 153, 161 e 144 del foglio di mappa 288 risultano pervenute al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] mediante l'atto di compravendita del 04/08/2006, ai rogiti del Notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 15114/5379, atto trascritto il 08/08/2006 ai nn° 15330/9475 da

potere del signor [redacted] nato a [redacted]
[redacted] nata a [redacted] ai quali le sole particelle 131, 153 e 161
erano pervenute giusta atto di compravendita del 02/01/1989 ai rogiti del
Notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 2856, atto che risulta trascritto il
20/01/1989 ai nn° 1021/923 da potere dei signori [redacted] nato a
[redacted] e [redacted] nata a [redacted], mentre
la particella 144, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita del
06/11/1987 ai rogiti del Notaio Gabriele Vancheri, repertorio n°
35431/5661, atto che risulta trascritto il 23/11/1987 ai nn° 10741/12956 da
potere del signor [redacted] nato a [redacted].

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T400208 relativa alla particella
131, n° T403381 relativa alla particella 153 e n° T404838 relativa alla
particella 161 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

Le predette estensioni di terreno sarebbero pervenute al debitore a mezzo
dell'atto Pubblico di compravendita del 04/08/2006, repertorio n. 15114,
rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota
presentata con Modello Unico n. 9475.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da
potere del Sig. [redacted] nato a [redacted] al [redacted], proprietario
per un ½ fino al 04/08/2006 e [redacted] nata a [redacted],
proprietaria per ½ fino al 04/08/2006.

Ai predetti [redacted] e [redacted] le stesse pervenivano da potere del Sig.
[redacted] proprietario per 1000/1000 fino al 02/01/1989 a mezzo
dell'atto pubblico di compravendita del 02/01/1989, repertorio n. 2856 in
Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, volturato al n.1408.1/1989 in atti dal

18/06/2002 (protocollo n. 86889), registrato all'Ufficio Registro di Caltanissetta al n. 204 del 20/01/1989.

Dalla visura storico catastale del 3.7.2012 n° T405877 relativa alla particella 144 (Allegato n°2) si evince invece quanto segue.

La predetta estensione di terreno sarebbe pervenuta al debitore a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 04/08/2006, repertorio n. 15114, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota presentata con Modello Unico n. 9475.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da potere del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per un ½ fino al 4/08/2006 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per ½ fino al 04/08/2006.

Ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] la stessa perveniva a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 06/11/1987, repertorio n° 35431 in Notaio Gabriele Vancheri in Caltanissetta, volturato al n.1633.1/1988 in atti dal 28/01/1993, registrato all' Ufficio Registro di Caltanissetta al n° 1490 del 23/11/1987, da potere del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1000/1000 fino al 6.11.1987.

C. Gli appezzamenti di terreno

*Ha 01.00.00 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288
particella 142;*

*Ha 00.13.00 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288
particella 50;*

*Ha 00.77.80 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288
particella 145;*

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Ha 00.48.00 in Caltanissetta. Contrada Gebbharossa NCT foglio 288
particella 130;

Ha 00.65.40 in Caltanissetta. Contrada Gebbharossa NCT foglio 288
particella 146.

Al signor [REDACTED], le particelle 142, 50, 145, 130 e 146 del foglio di
mappa 288 risultano pervenute, in forza dell'atto di compravendita del
04/08/2006, ai rogiti del Notaio Grasso Alfredo, repertorio n° 15114/5379,
atto trascritto l'08/08/2006 ai nn° 15331/9476 da potere del signor
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Al predetto dante causa, le
sole particelle 142, 145 e 50 del foglio 288 erano pervenute giusta atto di
compravendita del 30/10/1980, ai rogiti del Notaio Gabriele Vancheri,
repertorio nn° 18203/3094, atto che risulta trascritto il 18/11/1980 ai nn°
12493/10791 da potere dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Mentre le
particelle 130 e 146 sono pervenute in virtù dell'atto di compravendita del
18/10/1984 ai rogiti del notaio Gabriele Vancheri, repertorio n°
28373/4824, atto trascritto il 24/10/1984 ai nn° 13149/11423 da potere del
signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T407104 relativa alla particella
142 n° T408981 relativa alla particella 50 n° T409908 relativa alla particella
145, n° T 411081 relativa alla particella 130 e n° T412299 della particella
146 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

Le estensioni di terreno relative alle particelle 142, 50 e 145, sarebbero
pervenute al debitore a mezzo dell'atto Pubblico di compravendita del

18

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

04/08/2006, repertorio n. 15114, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota presentata con Modello Unico n. 9476.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da potere del Sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per un 1000/1000 fino al 04/08/2006.

Al predetto [REDACTED] le stesse estensioni sarebbero così pervenute: la particella 142 da potere del Sig. [REDACTED], proprietario per 1000/1000 fino al 30/10/1980, e le particelle 50 e 145 da potere del Sig.

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 fino al 30/10/1980, tutte a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 10/11/1980, in Notaio Gabriele Vancheri in Caltanissetta, repertorio n. 18203, volturato al n. 208081 in atti dal 26/06/1989 (protocollo n. 86889), registrato all'Ufficio Registro di Caltanissetta al n. 5454, volume 71m del 10/11/1980.

Le estensioni di terreno relative alle particelle 130 e 146 sarebbero invece pervenute da potere del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

proprietario per un 1000/1000 fino al 4/08/2006. Al predetto [REDACTED] sarebbero pervenute da [REDACTED] e, fu [REDACTED], proprietario fino al 18/10/1984, a mezzo atto pubblico di compravendita del 18.10.1984 rogato dal Notaio Gabriele Vancheri in Caltanissetta, repertorio n. 28373, registrato all'Ufficio Registro di Caltanissetta il 6.11.1984, volume 71m n. 5334 del 06/11/1984.

D. Gli appezzamenti di terreno

*Ha 00.99,00 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288
particella 140;*

*Ha 01.00,00 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 288
particella 141.*

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Le unità censuarie distinte in catasto al foglio 288 particelle 140 e 141 sono pervenute in forza dell'atto di compravendita del 04/08/2006, ai rogiti del notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 15114/5379, atto trascritto il 08/08/2006 ai nn° 15327/9472 da potere dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ai quali dette particelle, erano a loro volta pervenute, giusta atto di compravendita del 24/12/1973 ai rogiti del Notaio Salvatore Stella, repertorio n° 921, atto che risulta trascritto il 09/01/1974 ai nn° 303/348 da potere del signor [redacted] nato a [redacted].

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T413745 relativa alla particella 140 e n° T415099 relativa alla particella 141 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

Le estensioni di terreno relative alle particelle 140 e 141, sarebbero pervenute al debitore a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 04/08/2006, repertorio n. 15114, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota presentata con Modello Unico n. 9472.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da potere dei Sig.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietari per la quota indivisa di 1/2 ciascuno fino al 04/08/2006.

Ai predetti [redacted] e [redacted] le predette estensioni sarebbero pervenute da potere del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietario fino al 24/12/1973, a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 24/12/1973, rogato dal Notaio Stella Salvatore in Serradifalco, repertorio n.

921. voltura n. 112074 in atti dal 26/06/1989, registrato all'Ufficio Registro di Caltanissetta al n. 163 del 09/01/1974.

E. L'appezzamento di terreno

Ha 02.14.80 in Caltanissetta, Contrada Gebbiarossa NCT foglio 289 particella 37.

La sola particella 37 del foglio di mappa 289 è pervenuta mediante atto di compravendita del 04/08/2006, ai rogiti del notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 15114/5379, atto trascritto l'08/08/2006 ai nn° 15328/9473 da potere del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] al quale era pervenuto giusta atto di compravendita del 15/02/1959 ai rogiti del Notaio Pompeo Grasso, repertorio n° 6573, atto trascritto il 09/03/1959 ai nn° 3944/3518; da potere del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Osservazioni del C.T.U.

Dalla visura storico catastale del 3.7.2012 n° T416558 relativa alla particella 289 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

L'estensione di terreno relativa alla particella 289, sarebbe pervenuta al debitore a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 04/08/2006, repertorio n. 15114, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, trascritto con nota presentata con Modello Unico n. 9473.1/2006 in atti dal 09/08/2006, da potere del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario fino al 04/08/2006 e dall'impianto meccanografico (24/10/1987).

Cespite n° 2

Le unità censuarie, che costituiscono il cespite due, oggetto di pignoramento immobiliare, si appartengono oggi ai signori [redacted] nato a [redacted]

██████████ e ██████████ nata a ██████████ per la quota di
1/2 ciascuno in piena proprietà.

Al signor ██████████ gli immobili che costituiscono detto cespite sono
pervenuti in forza di due distinti titoli di proprietà, e precisamente:

A. Gli appezzamenti di terreno

Ha 00.43.20 in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 25;

Ha 00.34.10. in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 28;

Ha 01.16.60. in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 200;

Ha 02.57.00. in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 202.

Le particelle 25-28-200- e 202 sono state acquistate in forza dell'atto di
compravendita del 15/07/1978, ai rogiti del notaio Pompeo Grasso,
repertorio n° 114607, atto trascritto l'11/08/1978 al nn° 8353/7133 da
potere della signora ██████████ nata a ██████████

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T432110 relativa alla particella
25, n° F433211 relativa alla particella 28, n° T434485 relativa alla particella
200 e n° T435837 relativa alla particella 202 (Allegato n° 2) si evince quanto
segue.

Le estensioni di terreno relative alle particelle 25, 28, 200 e 202, sarebbero
pervenute ad ██████████ nato a ██████████ proprietario per 1/2
e ██████████ nata a ██████████ proprietaria per 1/2, a mezzo
dell'atto pubblico di compravendita del 15/07/1978, repertorio n. 114607,
rogato dal Notaio Pompeo (e non Alfredo come indicato nella
documentazione prodotta dal debitore) Grasso in Caltanissetta, registrato a

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Caltanissetta al n. 3357 del 01/08/1978, da potere della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria fino al 15/07/1978.

Si osserva che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 02/09/1971 antecedentemente all'entrata in vigore della legge di riforma del diritto di famiglia del 20/09/1975. Dall'estratto dell'atto di matrimonio del 27/03/2012 rilasciato dal Comune di Delia, allegato agli atti di causa, non risultano annotazioni, dovendo ritenere conseguentemente la coppia in regime di comunione dei beni. Nel caso di specie gli stessi avrebbero pertanto acquistato i beni per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Si osserva altresì, che per le particelle 200 e 202, la prima derivata dalla particella 24 e la seconda dalla particella 86 del medesimo foglio a mezzo del frazionamento n. 2678 in atti dal 26/06/1989, si riscontra nelle visure un'intestazione a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per $\frac{1}{2}$ fino al 07/03/2011, senza nessuna congruente causale.

B. Gli appezzamenti di terreno

Ha 01.08.30 in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 17;

Ha 01.00.80 in Caltanissetta Contrada Grasta NCT foglio 289 part. 101.

Le particelle 17 e 101 sono state acquistate in forza dell'atto di compravendita del 15/11/1995, ai rogiti del notaio Alfredo Grasso, repertorio n° 6232, atto trascritto il 04/12/1995 ai nn° 12117/10131 da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] la quale a sua volta ne era divenuta proprietaria giusta atto di compravendita del 31/07/1973, repertorio n° 109023, atto trascritto il 29/08/1973 ai nn°

11809/10508 da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Osservazioni del C.T.U.

Dalle visure storico catastali del 3.7.2012 n° T426310 relativa alla particella 17 e n° T430250 relativa alla particella 101 (Allegato n° 2) si evince quanto segue.

Le estensioni di terreno relative alle particelle 17 e 101 sarebbero pervenute ad [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a mezzo dell'atto pubblico di compravendita del 15/11/1995, repertorio n. 6232, rogato dal Notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta, registrato a Caltanissetta al n. 2667 del 01/12/1995, voltura n. 4420.1/1995 in atti dal 04/01/2002, protocollo n. 1094 da potere della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria fino al 15/07/1978. A quest'ultima il bene sarebbe pervenuto per la particella 17 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario fino al 31/07/1973, e per la particella 101 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] tutore fino al 31/07/1973, e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario fino al 31/07/1973, a mezzo dell'atto pubblico del 31/07/1973, repertorio n. 109023, rogato dal Notaio Pompeo Grasso in Caltanissetta, registrato a Caltanissetta al n. 3367 del 16/08/1973.

Si osserva che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] antecedentemente all'entrata in vigore della legge di riforma del diritto di famiglia del 20/09/1975. Dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato agli atti di causa non risultano annotazioni, dovendo ritenere conseguentemente la coppia in regime di comunione dei beni. Nel caso di specie il Sig. [REDACTED] avrebbe acquistato il bene intervenendo

nell'atto da solo, motivo per il quale ne andrebbe verificato lo status a bene strumentale all'esercizio della professione. atteso che trattasi di azienda agricola, per valutare l'assoggettamento o meno al regime della comunione dei beni con il coniuge E [REDACTED]

- Formalità (documentazione ipocatastale ventennale).

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente si evincono le seguenti formalità nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

1. Atto di pignoramento immobiliare del 30/06/1984 trascritto il 06/07/1984 ai numeri 8631/7442 a favore del Banco di Credito Siciliano S.p.a. con sede Canicattì e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 289 particelle 200, 202, 25 e 28. e altri immobili.
2. Atto di pignoramento immobiliare del 05/11/1987 trascritto il 20/11/1987 ai numeri 12894/10686 a favore del Istituto Bancario San Paolo con sede Torino e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 289 particelle 200, 202, 25 e 28 e altri immobili.
3. Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Alfredo Grasso repertorio n. 6067 del 23/06/1995 ed iscritta il 26/06/1995 ai nn. 6871/584 a favore della [REDACTED] a. con sede [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] e nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per un montante di E [REDACTED]

654.000.000 a fronte di una sorte di € 337.180.689 che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare e altri immobili.

4. Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Alfredo Grasso repertorio n° 15115/5380 del 04/08/2006 ed iscritta l'08/08/2006 ai nn. 15332/4791 a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.a. con sede in Firenze e contro i signori [redacted] nato a [redacted], [redacted] nato a [redacted] [redacted] per un montante di € 660.000,00 a fronte di una sorte di € 330.000,00 che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

5. Atto di pignoramento immobiliare del 18/10/2011 trascritto il 27/10/2011 ai numeri 12146/9617 a favore della MPS Capital Services S.p.a. con sede Firenze e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] nato a [redacted] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

- Osservazioni del C.T.U. (art. 173 c.p.c.)

Dagli elementi infra evidenziati ne consegue la declaratoria di congruenza tra documentazione catastale attuale, atto di pignoramento e certificazione notarile, con eccezione delle non sostanziali incongruenze nel classamento, consistenza ed intestazione, che potranno essere oggetto di verifica prima della vendita dei beni.

Parte seconda: Descrizione dei beni, identificazione degli stessi, comprensiva dei dati catastali e dei confini (Rif. quesiti a-j-m).

La descrizione dei beni oggetto di esecuzione verrà effettuata con riferimento all'atto di pignoramento ed alla relazione ipocatastale ventennale, individuando in seno agli stessi le unità suscettibili di autonomo interesse economico in quanto dislocate separatamente, seppure in siti vicini. Dal sopralluogo si sono infatti individuati separati appezzamenti, pur facenti capo alla stessa azienda, tutti dotati di autonomi sistemi impiantistici irrigui, i quali possono pertanto essere appetibili anche singolarmente, ampliando così la platea di potenziali acquirenti.

• **Immobile I**

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Caltanissetta contrada Gebbiarossa, afferente al **cespite 1A**, pervenuto ad A [REDACTED] come infra evidenziato, censito al N.C.T. del Comune di Caltanissetta, come di seguito:

- 1) **Foglio 287, p.lla 393** sup. Ha 01.13.85, (mq 11.385), mandorleto di II, Reddito Dominicale € 88,20, Reddito Agrario € 44,10;
- 2) **Foglio 287, p.lla 395** sup. Ha 02.04.88 (mq 20.488), sem. arborato di III, Reddito Dominicale € 68,78, Reddito Agrario € 26,45;
- 3) **Foglio 287, p.lla 274** sup. Ha 00.83.00 (mq 8.300), frutteto di U, Reddito Dominicale € 158,60, Reddito Agrario € 85,73;
- 4) **Foglio 287, p.lla 351** sup. Ha 00.00.33 (mq 33), mandorleto di II, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,13;
- 5) **Foglio 287, p.lla 353** sup. Ha 00.25.74 (mq 2.574), frutteto di U, Reddito Dominicale € 49,19, Reddito Agrario € 26,59.

Dalla somma delle superfici, con riferimento alle qualità e alle classi indicate in visura catastale, lo stesso risulta ad oggi classato come di seguito:

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

- Seminativo arborato di III Ha 2.04.88 pari a mq 20.488
- Mandorleto di II Ha 1.14.18 pari a mq 11.418
- Frutteto U Ha 1.08.74 pari a mq 10.874

Il tutto per una consistenza catastale di **Ila 4.27.80** pari a **mq 42.780**.

In sede di sopralluogo, si è riscontrata la non corrispondenza di qualità e classi indicate in visura rispetto alla realtà, verificando dai rilievi espletati la presenza di colture di vario tipo come di seguito meglio specificate:

- vigneto di uva da tavola di tipo a tendone esteso per circa ha 02.50.00 pari a mq 25.000 (Foto 2 e 3 – Allegato 4);
- pescheto allevato a vaso per circa ha 00.77.80 pari a mq 7.780 (Foto 1, 2 e 4 - Allegato 4);
- incolto, ivi compresi i percorsi e le strade di servizio per circa ha 01.00.00 pari a mq 10.000.

L'immobile, costituito dalle predette particelle tutte contermini, dista 3 km circa dal centro abitato di Delia ed è raggiungibile attraverso la S.S. 190 (tratto Delia – Sommatino) dalla quale, dopo circa 1.5 km da Delia, si diparte una strada di tipo consortile, che conduce direttamente all'appezzamento di terreno di che trattasi.

Il lotto si presenta con una forma di tipo ad elle e confina a nord con la suddetta strada consortile e con le particelle 350 e 355, ad est con impluvio naturale, a sud con le particelle 394 e 396 del medesimo foglio e ad ovest con le particelle 350 e 352.

Il sito risulta caratterizzato da una giacitura quasi pianeggiante, da una ottimale esposizione al soleggiamento e da terreni che presentano buone caratteristiche podologiche con matrice di tipo argillosa e gessosa.

Essendo prospiciente su viabilità pubblica, il fondo di che trattasi è facilmente raggiungibile dai mezzi meccanici ed è altresì servito da percorsi interni in terra battuta che ne facilitano la coltivazione; risulta altresì dotato di impianto di irrigazione a goccia con approvvigionamento di acqua attraverso emungimento di pozzi trivellati a mezzo di elettropompe.

Le colture in atto praticate si presentano in ottime condizioni essendo di recente impianto e nel periodo apicale della capacità produttiva.

• **Immobile II**

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Caltanissetta, contrada Gebbiarossa, afferente ai **cespiti 1B, 1C, 1D, ed 1E** pervenuti ad **[REDACTED]** come infra evidenziato, censiti al N.C.T. del Comune di Caltanissetta, come di seguito:

- 6) **Foglio 288, p.lla 131 AA sup.** Ha 00.17.80 (mq 1.780), seminativo di V, Reddito Dominicale € 1,84, Reddito Agrario € 0,55; **p.lla 131 AB sup.** Ha 00.10.00 (mq 1.000), sem. arb. di II, Reddito Dominicale € 5,42, Reddito Agrario € 1,55;
- 7) **Foglio 288, p.lla 153 sup.** Ha 00.75.50 (mq 7.550) seminativo di II, Reddito Dominicale € 38,99, Reddito Agrario € 11,70;
- 8) **Foglio 288, p.lla 161 AA sup.** Ha 00.09.77 (mq 977), pascolo arborato, Reddito Dominicale € 2,52, Reddito Agrario € 0,50; **p.lla 161 AB sup.** Ha 00.06.73 (mq 673), seminativo di II. Reddito Dominicale € 3,48, Reddito Agrario € 1,04;
- 9) **Foglio 288, p.lla 144 sup.** Ha 01.00.00 (mq 10.000), seminativo di II. Reddito Dominicale € 51,65. Reddito Agrario € 15,49;

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

- 10) **Foglio 288, p.lla 142** sup. Ha 01.00.00 (mq 10.000), seminativo di II,
Reddito Dominicale € 51,65, Reddito Agrario € 15,49;
- 11) **Foglio 288, p.lla 50** sup. Ha 00.13.00 (mq 1.300), seminativo di V,
Reddito Dominicale € 1,34, Reddito Agrario € 0,40;
- 12) **Foglio 288, p.lla 145** sup. Ha 00.77.80 (mq 7.780), seminativo di II,
Reddito Dominicale € 40,18, Reddito Agrario € 12,05;
- 13) **Foglio 288, p.lla 130 AA** sup. Ha 00.09.00 (mq 900), seminativo di V,
Reddito Dominicale € 0,93, Reddito Agrario € 0,28; **p.lla 130 AB** sup.
Ha 00.39.00 (mq 3.900), sem. arb. di II, Reddito Dominicale € 21,15,
Reddito Agrario € 6,04;
- 14) **Foglio 288, p.lla 146** sup. Ha 00.65.40 (mq 6.540), seminativo di II,
Reddito Dominicale € 33,78, Reddito Agrario € 10,13;
- 15) **Foglio 288, p.lla 140** sup. Ha 00.99.00 (mq 9.900), seminativo di II,
Reddito Dominicale € 51,13, Reddito Agrario € 15,34;
- 16) **Foglio 288, p.lla 141** sup. Ha 01.00.00 (mq 10.000), seminativo di II,
Reddito Dominicale € 51,65, Reddito Agrario € 15,49;
- 17) **Foglio 289, p.lla 37** sup. Ha 02.14.80 (mq 21.480), seminativo di III,
Reddito Dominicale € 66,56, Reddito Agrario € 27,73.

Dalla somma delle superfici, con riferimento alle qualità e alle classi indicate in visura catastale, lo stesso risulta ad oggi classato come di seguito:

Seminativo di II	Ha 6.24.43 pari a mq	62.443
Seminativo di III	Ha 2.14.80 pari a mq	21.480
Seminativo di V	Ila 0.39.80 pari a mq	3.980
Seminativo arboreo di II	Ha 0.49.00 pari a mq	4.900
Pascolo arboreo	Ha 0.09.77 pari a mq	977

30

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Il tutto per una consistenza catastale di **ha 9.37.80** pari a **mq 93.780**.

In sede di sopralluogo, si è riscontrata la non corrispondenza di qualità e classi indicate in visura rispetto alla realtà, verificando dai rilievi espletati la presenza di colture di vario tipo come di seguito meglio specificate:

- vigneto di uva da tavola di tipo a tendone esteso per circa ha 02.00.00 pari a mq 20.000 (Foto 9 - Allegato n° 4);
- pescheto allevato a vaso per circa ha 06.00.00 pari a mq 60.000 (Foto 7, 8 e 10 - Allegato n° 4);
- albicoccheto allevato a vaso per circa ha 01.00.00 pari a mq 10.000 (Foto 5, 6 e 8 - Allegato n° 4);
- incolto, ivi compresi i percorsi e le strade di servizio per circa ha 00.37.80 pari a mq 3.780.

L'immobile, costituito dalle predette particelle tutte contermini, dista 4 km circa dal centro abitato di Delia e 1 km circa dal precedente immobile I, ed è raggiungibile sempre attraverso la S.S. 190 (tratto Delia - Sommatino) dalla quale, dopo circa 1,5 km da Delia, si diparte una strada di tipo consortile dalla quale, dopo 1,8 km circa si diparte una strada interpodereale in terra battuta che conduce, dopo 0,7 km circa, direttamente all'appezzamento di terreno di che trattasi. Il fondo risulta altresì raggiungibile direttamente dalla S.P. 179 che da Delia si sviluppa in direzione Sommatino, sulla quale confluisce peraltro la suddetta strada interpodereale in terra battuta.

Lo stesso, di forma irregolare, confina a nord-est con la predetta strada interpodereale in terra battuta che conduce direttamente alla S.P. 179, a sud con la particella 139 ed ad ovest con le particelle 160, 152 e 147.

Del medesimo lotto fa parte altresì la particella 37 del limitrofo foglio 289 la

31

quale risulta frontistante alle particelle di cui sopra, separata solo dalla strada interpodereale in terra battuta di cui infra. La stessa particella confina pertanto a ovest con la predetta strada, a sud-est con la particella 37, a est con le particelle 74, 111, 43, 90 e 173 e a nord-ovest con la particella 18.

All'interno del fondo di che trattasi si rileva la presenza della particella 143, quasi completamente inglobata dalle particelle 144, 153 e 142, la quale risulta di altra proprietà e quindi non facente parte del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Il sito risulta caratterizzato da una giacitura acclive, ma con buona esposizione al soleggiamento, e da terreni che presentano buone caratteristiche podologiche con matrice di tipo argillosa e gessosa.

Come infra specificato, il fondo di che trattasi è facilmente raggiungibile dai mezzi meccanici ed è altresì servito da percorsi interni in terra battuta che ne facilitano la coltivazione; risulta altresì dotato di impianto di irrigazione a goccia con approvvigionamento di acqua attraverso emungimento di pozzi trivellati a mezzo di elettropompe.

Le colture in atto praticate si presentano in ottime condizioni essendo di recente impianto e nel periodo apicale della capacità produttiva.

• **Immobile III**

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Caltanissetta, contrada Grasta, afferente ai **cespiti 2A e 2B**, pervenuti ad [REDACTED] e [REDACTED] come infra evidenziato, censiti al N.C.T. del Comune di Caltanissetta, come di seguito.

Beni del Sig. A [REDACTED] (cespite 2A)

1) Foglio 289, p.lla 17 sup. Ha 01.08.30 (mq 10.830), sem. arb. di II,

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Reddito Dominicale € 58,73, Reddito Agrario € 16,78;

- 2) **Foglio 289, p.lla 101** sup. Ha 01.00.80 (mq 10.080), sem. arb. di II,
Reddito Dominicale € 54,66, Reddito Agrario € 15,62;

Beni del Sig. [redacted] e [redacted] (cespite 2B)

- 3) **Foglio 289, p.lla 25 AA** sup. Ha 00.12.00 (mq 1.200), uliveto di I,
Reddito Dominicale € 9,92, Reddito Agrario € 4,96; **p.lla 25 AB** sup. Ha
00.31.20 (mq 3.120), pascolo di III, Reddito Dominicale € 1,61, Reddito
Agrario € 0,81;

- 4) **Foglio 289, p.lla 28 AA** sup. Ha 00.06.00 (mq 600), uliveto di I, Reddito
Dominicale € 4,96, Reddito Agrario € 2,48; **p.lla 28 AB** sup. Ha
00.28.10 (mq 2.810), mandorleto di II, Reddito Dominicale € 21,77,
Reddito Agrario € 10,88;

- 5) **Foglio 289, p.lla 200** sup. Ha 01.16.60 (mq 11.660), pascolo arborato U,
Reddito Dominicale € 30,11, Reddito Agrario € 6,02;

- 6) **Foglio 289, p.lla 202 AA** sup. Ha 02.24.00 (mq 22.400), mandorleto di I,
Reddito Dominicale € 231,37, Reddito Agrario € 115,69; **p.lla 202 AB**
sup. Ha 00.33.00 (mq 3.300), uliveto di I, Reddito Dominicale € 27,27,
Reddito Agrario € 13,69.

Dalla somma delle superficie delle qualità e classi indicate in visura catastale
lo stesso risulta ad oggi classato come di seguito:

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| - Seminativo arboreo di II | Ha 02.09.10 pari a mq 20.910 |
| - Pascolo III | Ha 00.31.20 pari a mq 3.120 |
| - Mandorleto di I | Ha 02.24.00 pari a mq 22.400 |
| - Mandorleto di II | Ha 00.28.10 pari a mq 2.810 |
| - Pascolo arboreo U | Ha 01.16.60 pari a mq 11.660 |

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

- Uliveto di I Ha 00.51.00 pari a mq 5.100

Il tutto per una consistenza catastale di **ha 6.66.00** pari a **mq 66.000**.

Dal sopralluogo si è riscontrata la non corrispondenza tra le qualità e le classi indicate in visura verificando, dai rilievi espletati, quanto segue:

- vigneto di uva da tavola esteso per circa ha 02.00.00 pari a mq 20.000 (Foto 13 - Allegato n° 4);
- pescheto allevato a vaso per circa ha 04.00.00 pari a mq 43.000 (Foto 11, 12 e 14 - Allegato n° 4);
- incolto, ivi compresi i percorsi e le strade di servizio per circa ha 00.30.00 pari a mq 3.000.

Il fondo come sopra descritto è ubicato a circa 3,5 km dal centro abitato di Delia ed è direttamente raggiungibile attraverso la S.P. 179 il cui tracciato occupa parte della ex linea ferrata compresa tra Delia e Sommatino.

La stessa strada divide in due porzioni il fondo ed in particolare la prima porzione, costituita dalle particelle 200, 202, 25 e 28, confina ad sud-est con la predetta strada provinciale, a nord con le particelle 256, 154, 25, 8 e 16, a ovest con altro foglio catastale ed a sud con le particelle 199 e 201. La seconda porzione, costituita dalle particelle 101 e 17, confina ad nord-ovest con la predetta strada, a nord-est con le particelle 27 e 171, a sud-ovest con le particelle 252 e 253 ed a sud-est con le particelle 205, 206 e 223.

L'appezzamento di terreno di che trattasi, di forma regolare, di natura moderatamente acclive e di buone caratteristiche di soleggiamento, si presenta in atto coltivato a pescheto e vigneto, con terreno avente buone caratteristiche podologiche a matrice argillosa e gessosa. Lo stesso risulta facilmente raggiungibile dai mezzi meccanici e la sua coltivazione risulta

agevole riscontrandosi percorsi interni in terra battuta e impianto di irrigazione a goccia alimentato da pozzi trivellati emunti con elettropompa.

Le colture in esso praticate si presentano in ottime condizioni essendo di recente impianto e nel periodo apicale della capacità produttiva.

Parte terza: *Individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se affittati o locati, del canone pattuito, con accertamento della congruità dello stesso, dell'eventuale data di registrazione e della scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (Rif. quesito i).*

Tutti gli appezzamenti di terreno oggetto di stima hanno i confini materializzati dalle colture in atto ma non risultano recintati. Il debitore [redacted] ne ha consentito l'accesso, sia negli appezzamenti di sua proprietà, sia in quelli di [redacted] e [redacted], che per quanto risulta agli atti della procedura sarebbero dallo stesso condotti in locazione nell'ambito della stessa azienda agricola.

Nessun altro occupante è stato trovato sull'immobile, elemento che unitamente ai predetti ne permette di ricondurne il possesso al debitore.

Parte quarta: *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico (Rif. quesito f).*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 16.07.2012 (Allegato n° 3) si evince che le particelle

274 e 353 del foglio 287 ricadono nel paesaggio locale n° 9 in area di livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, adottato con Decreto del Dirigente Generale n° 8471 del 4.2.2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA., normato dall'art. 20 delle relative norme di attuazione. Detta titolazione non integra particolari limitazioni nello svolgimento delle attività agricole e nella realizzazione dei pertinenti manufatti strumentali allo svolgimento delle predette attività che rimangono subordinate comunque al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali che può prevedere delle limitazioni in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle costruzioni.

Parte quinta: *Verifica della regolarità urbanistico-edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (Rif. ques. g-h).*

Nel lotto in esame non risultano ubicate costruzioni edilizie.

Per quanto riguarda i terreni, in data 16.7.2012 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Caltanissetta (Allegato n° 3), che così titola gli immobili in oggetto:

- *Omissis - secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del P.R.G. e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale, i lotti di terreno di cui all'allegato estratto di mappa catastale sono così destinati:*

- *Beni del Sig. ██████████:*

Al foglio di mappa n° 287, le p.lla 393, 395, 274, 351, 353, ricadono in zona E2 "Verde Agricolo dei feudi";

Al foglio di mappa n° 288, le p.lle 131, 153, 161, 144, 142, 50, 145, 130, 146, 140, 141, ricadono in zona E2 "Verde Agricolo dei feudi";

Al foglio di mappa n° 289, la p.lla 37, ricade in zona E2 "Verde Agricolo dei feudi";

- Beni del Sig. ██████████:

Al foglio di mappa n° 289, le p.lle 17, 101, ricadono in zona E2 "Verde Agricolo dei feudi";

- Beni del Sig. ██████████ e ██████████:

Al foglio di mappa n° 289, le p.lle 25, 28, 200, 202 ricadono in zona E2 "Verde Agricolo dei feudi".

Ciò con riferimento agli elaborati della Variante Generale di revisione del P.R.G. di Caltanissetta adeguata alle prescrizioni del D.Dir. n° 570 del 19.7.2005 dell'A.T.A. oggetto di presa d'atto con delibera di c.c. n° 11 del 23.4.2007. In particolare, la zona E2 è normata dagli artt. 39 e 41 delle Norme di Attuazione delle quali di seguito si descrivono le principali possibilità edificatorie.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo: le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento -(omissis)-

- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 7,5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m. 6,50 alla gronda e m. 8 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1,% dell'area complessiva del lotto -omissis-*

Ed ancora:

Tutte le particelle ricadono nel paesaggio locale n° 9 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, adottato con Decreto del Dirigente Generale n° 8471 del 4.2.2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA., in parte con vincolo di tutela 1 per le particelle 274 e 395 del foglio di mappa n° 287.

L'area con livello di tutela 1 è normata dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano con le prescrizioni del paesaggio locale n. 9

Si osserva che detto art. 20 non integra particolari limitazioni nello svolgimento delle attività agricole e nella realizzazione dei pertinenti manufatti strumentali allo svolgimento delle predette attività, subordinate

comunque al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte sesta: *Indicare i vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll. nn. 47/1985 e 724/94 e succ. mod. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrivere la regolarità degli impianti ove esistenti, anche con riscontro alle normative di sicurezza (Rif. quesito h).*

Nelle estensioni di terreno oggetto di trattazione non insistono fabbricati.

Parte settima: *Indicazione dell'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture (Rif. quesito c).*

La rappresentazione catastale degli immobili è conforme alla situazione dei luoghi, eccezion fatta per le discrepanze rilevate all'erenti al classamento delle colture in atto rispetto a quelle indicate nelle visure catastali, discrepanze verosimilmente riconducibili al recente impianto delle coltivazioni non denunciate all'Agenzia del Territorio, e dalla predetta non ancora d'ufficio rilevate. Dette discrepanze non sono comunque determinanti a definire le caratteristiche censuarie ai fini della vendita e potranno comunque essere oggetto di aggiornamento prima della vendita.

In ordine all'eventualità di assoggettamento a volture ed aggiornamento delle intestazioni, le stesse potranno eventualmente aver luogo nel caso si riscontrassero nuovi e diversi elementi rispetto a quelli già oggetto di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

accertamento indicati nel capitolo relativo alla soddisfazione del primo quesito, rilevandosi l'attualità e la conformità delle intestazioni.

Parte ottava: indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (Rif. quesito l).

Seguendo l'iter logico della trattazione può ipotizzarsi la vendita secondo i lotti definiti dallo scrivente, (Immobile I, II e III) ritenuti, per le caratteristiche anzi descritte, connotati di autonomo interesse commerciale.

Parte nona: Determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria (Rif. quesiti k-n).

Per la stima degli immobili di che trattasi si è adottato il metodo sintetico comparativo potendosi attingere da fonti attendibili, quali imprenditori, consulenti d'aziende agricole e mediatori, i prezzi dei terreni agricoli.

Per la determinazione del prezzo, vanno altresì valutati, nel caso di specie, la vicinanza al centro abitato (3÷4 km) la facilità di raggiungimento con mezzi meccanici, la presenza degli impianti di irrigazione, la sistemazione agraria in percorsi, l'ottimale fase produttiva delle piantagioni, la giacitura che conferisce un ottimo soleggiamento e la buona natura podologica dei terreni che li rende fertili e facilmente coltivabili.

Si indicano pertanto di seguito i prezzi rilevati, rapportati al parametro tecnico unitario costituito dall'ettaro (10.000 mq):

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

- per pescheto e albicoccheto si individuano prezzi, variabili per classe, da 40.000 a 50.000 €/ha;
- per vigneto di uva da tavola si individuano prezzi variabili da 45.000 a 55.000 €/ha;
- per incolto si individuano prezzi variabili da 5.000 a 10.000 €/ha.

Nel caso di specie, per l'immobile I, di giacitura pianeggiante e direttamente accessibile da strada pubblica, si è ritenuto di caratterizzare detti prezzi nella fascia alta, per l'immobile II, non direttamente accessibile da strada pubblica e di giacitura acclive, nella fascia media e per l'immobile III, di giacitura moderatamente acclive e direttamente accessibile da strada pubblica, nella fascia medio alta, conseguendone pertanto i seguenti valori unitari:

- Immobile I

Pescheto **50.000 €/ha** Vigneto **55.000 €/ha** Incolto **10.000 €/ha**

- Immobile II

Pesc.to-Albic.to **45.000 €/ha** Vigneto **50.000 €/ha** Incolto **7.500 €/ha**

- Immobile III

Pescheto **47.500 €/ha** Vigneto **52.500 €/ha** Incolto **8.500 €/ha**

Si procede pertanto di seguito alla stima dei singoli immobili riassumendo i principali dati di natura commerciale.

• **Immobile I**

Appezamento di terreno in contrada Gebbiarossa del comune di Caltanissetta avente consistenza catastale di **11a 4.27.80** pari a **mq 42.780**, censito al **foglio 287, p.lla 393** di Ha 01.13.85, (mq 11.385), **p.lla 395** di Ha 02.04.88, **p.lla 274** di Ha 00.83.00, **p.lla 351** di Ha 00.00.33, **p.lla 353** di Ha 00.25.74.

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Lo stesso è coltivato a vigneto per circa ha 02.50.00 pari a mq 25.000, a pescheto per circa ha 00.77.80 pari a mq 7.780 ed incolto per circa ha 01.00.00.

Il più probabile valore di mercato, come di seguito determinato, è pari ad € 186.400 (Euro centottantaseimilaquattrocento):

Coltura	Superficie	Prezzo/ha	Valore
Pescheto	ha 00.77.80	€/ha 50.000	€ 38.900
Vigneto	ha 02.50.00	€/ha 55.000	€ 137.500
Incolto	ha 01.00.00	€/ha 10.000	€ 10.000
			€ 186.400

• **Immobile II**

Appezamento di terreno in contrada Gebbiarossa del comune di Caltanissetta avente consistenza catastale di **Ila 9.37.80** pari a **mq 93.780**, censito al **foglio 288, p.lla 131 AA** di Ha 00.17.80, **p.lla 131 AB** di Ha 00.10.00, **p.lla 153** di Ha 00.75.50, **p.lla 161 AA** di Ha 00.09.77, **p.lla 161 AB** di Ha 00.06.73, **p.lla 144** di Ha 01.00.00, **p.lla 142** di Ha 01.00.00, **p.lla 50** di Ha 00.13.00, **p.lla 145** di Ha 00.77.80, **p.lla 130 AA** di Ha 00.09.00, **p.lla 130 AB** di Ha 00.39.00, **p.lla 146** di Ha 00.65.40, **p.lla 140** di Ha 00.99.00, **p.lla 141** di Ha 01.00.00, e al **foglio 289, p.lla 37** di Ha 02.14.80

L'appezamento è coltivato a vigneto per circa ha 02.00.00 pari a mq 20.000, a pescheto per circa ha 06.00.00 pari a mq 60.000, ad albicoccheto per circa ha 01.00.00 pari a mq 10.000 ed incolto per circa ha 00.38.00 pari a mq 3.800.

Il più probabile valore di mercato, come di seguito determinato, è di € 417.850 (Euro quattrocentodiciassettemilaottocentocinquanta):

42

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Coltura	Superficie	Prezzo/ha	Valore
Pescheto	ha 06.00.00	€/ha 45.000	€ 270.000
Albicoccheto	ha 01.00.00	€/ha 45.000	€ 45.000
Vigneto	ha 02.00.00	€/ha 50.000	€ 100.000
Incolto	ha 00.38.00	€/ha 7.500	€ 2.850
			€ 417.850

• **Immobile III**

Appezamento di terreno in contrada Grasta del comune di Caltanissetta avente consistenza catastale di **Ila 6.66.00** pari a mq **66.000**, censito al foglio **289**, p.lla **17** di Ha 01.08.30, p.lla **101** di Ha 01.00.80, p.lla **25 AA** di Ha 00.12.00, p.lla **25 AB** di Ha 00.31.20, p.lla **28 AA** di Ha 00.06.00, p.lla **28 AB** di Ha 00.28.10, p.lla **200** di Ha 01.16.60, p.lla **202 AA** di Ha 02.24.00, p.lla **202 AB** di Ha 00.33.00.

L'appezzamento è coltivato a vigneto per circa ha 02.00.00, pari a mq 20.000 a pescheto per circa ha 04.30.00 pari a mq 43.000, ed incolto per circa ha 00.30.00 pari a mq 3.000.

Il più probabile valore di mercato, come di seguito determinato, è di € **311.800** (Euro trecentoundicimilaottocento):

Coltura	Superficie	Prezzo/ha	Valore
Pescheto	ha 04.30.00	€ 47.500	€ 204.250
Vigneto	ha 02.00.00	€ 52.500	€ 105.000
Incolto	ha 00.30.00	€ 8.500	€ 2.550
			€ 311.800

Parte decima: Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso (Rif. quesito o).

In ordine all'assoggettamento al pagamento dell'I.V.A., integrandosi un trasferimento tra privati, lo stesso è assoggettato al pagamento dell'imposta di registro.

2. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dell'**immobile I** è di € **186.400** (Euro centottantaseimilaquattrocento).

Il più probabile valore di mercato dell'**immobile II** è di € **417.850** (Euro Quattrocentodiciassettemilaottoeentocinquanta).

Il più probabile valore di mercato dell'**immobile III** è di € **311.800** (Euro trecentoundicimilaottocento).

Il **valore complessivo dei beni** oggetto di procedimento esecutivo risulta pertanto pari ad € **916.050** (Euro novecentosedicimilacinquanta).

3. ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta;
- 4) Documentazione fotografica.

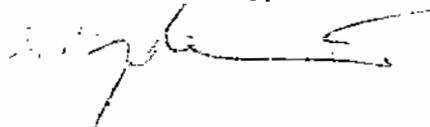
Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 29.08.2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Galanti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

del p. 1-13

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. Dott. Gaetano Sole



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- INTEGRAZIONE -



Procedimento 100/2011 R.G. Es.

PROMOSSO DA

MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.

Avv. G. Balistreri



CONTRO

[REDACTED] + !

Caltanissetta, 3 gennaio 2013



il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe Galanti
Viale della Regione, 106
Caltanissetta



[Handwritten signature]

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano Sole, con provvedimento del 23.10.2012 io sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Galanti, già nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 100/2011 R.G. Es., promossa da MPS Gestione Crediti S.p.a. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] venivo dalla V.S. interessato dal provvedimento di richiesta di integrazione della consulenza i cui contenuti di seguito integralmente si riportano:

- Omissis - rilevato che nella relazione di stima il C.T.U. ha rilevato la sussistenza di alcune incongruenze tra i dati catastali risultanti dall'atto di pignoramento, e le visure catastali estratte dallo stesso consulente; considerato che il C.T.U., tuttavia, non chiarisce se tali incongruenze costituiscano un ostacolo alla possibilità di esatta individuazione dei beni, posto che a ciò conseguirebbe la necessità di pronunciare l'inefficacia del pignoramento, non potendosene disporre la vendita;

rilevato per altro verso che l'ordinanza con la quale veniva conferito l'incarico prevede al punto e) non soltanto la verifica della regolarità catastale, bensì anche l'obbligo di provvedere "all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto"; ritenuta pertanto la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale prima della vendita (cfr. relazione di stima pag. 39).

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

P.Q.M.

invita il C.T.U. ad integrare la relazione, nei termini di cui in parte motiva, sotto il vincolo del precedente giuramento, entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione della presente - omissis - .

Preso atto dei contenuti del mandato si ritiene preliminarmente di dover offrire alcuni chiarimenti in ordine alla relazione già depositata.

Nella parte settima lo scrivente si esprimeva sulla conformità della rappresentazione catastale alla situazione dei luoghi, nonché sull'attualità e conformità delle intestazioni. I beni sono infatti perfettamente definiti nella loro identificazione catastale, e segnatamente foglio, particella e confini, non presentando discrepanze con la documentazione afferente il pignoramento rispetto alla quale vi è continuità, elementi tutti che ne permettono la vendita, così come specificato.

Le incongruenze rilevate, trattandosi di terreni agricoli, interessano esclusivamente il classamento, correlato alle colture in atto.

Lo scrivente, nel contesto, ha osservato che le predette colture sono state oggetto di variazione tra la data dell'atto di pignoramento, i rilievi dell'Agenzia del Territorio e gli accertamenti eseguiti dallo scrivente ove si rilevava il recente impianto delle coltivazioni.

Lo scrivente precisava altresì che le discrepanze non erano comunque determinanti a definirne le caratteristiche censuarie ai fini della vendita e che facoltativamente potevano comunque essere oggetto di aggiornamento prima della vendita.

In tale contesto deve inoltre osservarsi che l'eventuale esercizio di detta facoltà obbligherebbe a specifici ulteriori rilievi sul posto ed ai pertinenti

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

aggiornamenti, ciò in considerazione della natura transitoria delle colture, in alcuni casi stagionale.

Ciò premesso, le norme di legge che fondano la necessità di aggiornamento catastale sono costituite per i fabbricati dall'art. 19, comma 14, del D.L. n° 78 del 31 maggio 2010. (in G.U. n° 125 del 31.5.2010) che ha modificato l'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n° 52, aggiungendovi (con decorrenza dal 1° luglio 2010, a norma del successivo comma 16), il seguente comma 1-bis: *"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*.

Detta norma è causalmente correlata alla disciplina del cosiddetto prezzo-valore regolata dall' art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n° 266 che così dispone: *"In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al DPR 26 aprile 1986 n° 131, per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita*

Giuseppe Galanti
C.T.U. Ingegnere
Tribunale di Caltanissetta

dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del citato testo unico di cui al DPR n. 131 del 1986. (n.d.r. e quindi in funzione delle rendite catastali e pertanto del loro classamento) *indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.*

Ne consegue che, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare **di terreni agricoli**, e non di **immobili ad uso abitativo e relative pertinenze**, l'aspetto fiscale ha rilevanza esclusivamente sull'effettivo prezzo che si determinerà all'esito della procedura e non sul valore catastale come per i fabbricati. fattispecie quest'ultima per la quale, ai fini dell'applicazione della normativa, l'acquirente potrebbe trovare più conveniente scegliere il cosiddetto prezzo-valore rispetto all'imponibile catastale, il che renderebbe opportuno, anche nel caso di discrepanze irrilevanti sugli elementi di individuazione del bene, l'esecuzione delle pertinenti variazioni catastali.

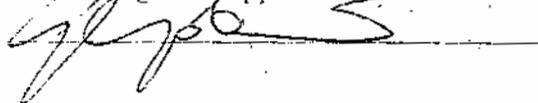
Pertanto, rilevando che i beni di che trattasi, come già evidenziato nella relazione che precede, risultano **perfettamente individuati e volturati**, e che il loro valore di mercato è stato **perfettamente determinato**, nulla osta al loro trasferimento, ritenendo quindi, per i su indicati motivi, di non procedere alle predette variazioni, per le quali, tra l'altro, si integrerebbe un aggravio dei costi per la procedura.

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 03.12.2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Galanti



ASTE
INGEGNERIA
GIUDIZIARIE.it

Viale della Regione 10n Caltanissetta - Tel fax 093 1552113
giuseppe.galanti@ingepi.com