

UFF. ST. 111/10
 Geom. P. P. BARRARDI
 Via ...
 Tel. ... GELA (CL)
 Cod. Fisc. ... 40813 D960F
 P.IVA 00013420856

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA CAUSA
 CIVILE N° 122/92 R.G. ESEC. IMM. PENDENTE PRESSO IL
 TRIBUNALE CIVILE DI GELA PROMOSSA DAL BANCO DI SICI-
 LIA CONTRO ██████████ a.r.l.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale
 Civile di Gela.

All'udienza del 26.09.2001 la S.V. mi nominava
 C.T.U. nella Causa Civile n. 122/92, promossa dal
 Banco di Sicilia contro ██████████

██████████ a. r. l. e nella medesima udienza mi invita-
 va a prestare giuramento, affidandomi l'incarico di
 "identificare, descrivere e valutare l'immobile pi-
 gnorato così come riportato nel relativo verbale.

Susseguentemente con lettera raccomandata e a.r. del
 02.04.2002, preavvisavo alle parti l'inizio delle
 operazioni peritali affidatemi dal sig. Giudice
 dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela per il
 giorno 20.04.2002 alle ore 16,00 presso il fondo ru-
 stico sito in Gela C.da Passo di Piazza catastato al
 foglio di mappa 220 part. 7-32-39-40-129 e 6 sub a.

Alla data ed ora sopraindicata, il sottoscritto C.
 T. U. si recava presso il suddetto fondo, ove non
 trovava nessuna persona interessata e pertanto im-
 possibilitato ad accedere agli immobili, oggetto
 della presente perizia, in quanto gli stessi sono

Tribunale di
 Depositala in
 CC...
 2.2.25
 R.C.



recintati e muniti di apposito cancello in ferro.

Successivamente, a seguito di contatti telefonici con le parti interessate, il sottoscritto C.T.U. in data 24.07.2002, previo accordo con gli stessi, alle ore 9,00 si recava in agro di Gela contrada "Passo di Piazza" e precisamente presso l'Azienda Soc. Cooperativa Agricola denominata [REDACTED] a r.l., in catasto al foglio di mappa 220 particelle 7-32-39-40-6 sub a e 129 f.r.. Ivi giunto trovavo il sig. [REDACTED] [REDACTED], socio della Cooperativa, il rag. [REDACTED] Presidente del Collegio Sindacale della predetta Soc. Cooperativa Agricola, entrambi assistiti dal geom. Ciscardi Nicolò ed alla continua presenza degli stessi intervenuti eseguiva accurato sopralluogo, prendendo appunti in fogli separati e scattando, nel contempo, delle foto che verranno allegate alla presente perizia. Al termine del sopralluogo il tecnico geometra Ciscardi mi dichiarava che la suddetta Azienda Agricola non risultava ancora censita in catasto, ed, all'uopo, lo stesso era stato incaricato dalla predetta Soc. Cooperativa Agricola [REDACTED] a.r.l." ad adoperarsi per l'accatastamento degli immobili dell'Azienda medesima, dichiarando, altresì, di aver provveduto alla richiesta del tipo mappale necessa-

rio per le operazioni di censimento in catasto. A questo punto Il rag. ██████████, nella sua qualità, mi invitava a non procedere all'accatastamento dell'Azienda, in quanto egli stesso si impegnava a produrre la relativa certificazione, mentre per quanto riguarda il progetto e la relativa autorizzazione degli immobili mi venivano successivamente prodotti a cura del tecnico geometra Ciscardi. Di quanto sopra veniva redatto apposito verbale di sopralluogo, che veniva confermato e sottoscritto da tutti gli intervenuti.

In seguito, il sottoscritto C.T.U. con istanza del 31.10.2002 depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Gela in data 02.11.2002, facevo presente alla S.V. Ill.ma la necessità di adoperarmi, previa Sua autorizzazione, a presentare il tipo mappale e la relativa documentazione Docfa necessari per l'accatastamento dei fabbricati aziendali presso l'Ufficio del Territorio di Caltanissetta, nella considerazione che, a quella data venivo informato telefonicamente dal tecnico di parte geometra Ciscardi, che lo stesso non aveva ancora provveduto alle operazioni catastali necessarie per censire gli immobili della suddetta Azienda agricola per il mancato anticipo di somme di denaro per le spese

occorrenti.

All'udienza del 04.02.2003 la S.V. mi autorizzava ad espletare le suddette operazioni catastali, avvalendomi di propri collaboratori per i rilievi necessari per l'accatastamento dei fabbricati dell'Azienda agricola in parola da eseguire.

In seguito con lettera raccomandata a.r. del 22.03.2003, il sottoscritto C.T.U. preavvisavo le parti interessate che il giorno 02.04.2003 alle ore 9,00 mi sarei recato presso il fondo rustico sito in Gela contrada Passo di Piazza, ove è ubicata la suddetta Azienda Agricola denominata " Soc. Cooperativa Agricola [REDACTED] a r.l.", per completare le operazioni peritali intraprese in data 24.07.2002. In data 01.04.2003 si presentava presso il mio Studio Tecnico sito in Gela Via Damaggio Fischetti, 23, il ragioniere [REDACTED] il quale mi riferiva che per il sopralluogo fissato dal predetto avviso per il giorno 02.04.2003 non poteva essere presente per motivi personali, pertanto di comune accordo veniva rifissata la nuova data di sopralluogo per il giorno 16.04.2003 sempre alle ore 9,00.

In data 16.04.2003 alle ore 9,00 si è presentato presso il mio studio tecnico il predetto rag. [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di Presidente della Soc. Co-

perativa Agricola [REDACTED] a r.l., il quale mi comunicava di aver dato, in data 14.02.2003, apposto incarico al geometra Giuseppe Vasta di Gela, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 747, consegnandomi, nel contempo, copia conforme del tipo mappale completo di tutti gli elaborati tecnici allegati, nonché una copia dei disegni di progetto dei fabbricati realizzati nell'Azienda agricola medesima. A questo punto il sottoscritto sollecitava il predetto ragioniere [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Presidente della suddetta cooperativa agricola, ad attivarsi per la definizione della pratica catastale e produrre quindi la certificazione sul censimento in catasto dei fabbricati dell'Azienda, oggetto della presente perizia.

In data 13/07/2004 il sottoscritto C.T.U. inoltrava una nota alla S.V. Ill.ma al fine di portare a termine il tipo mappale presentato in data 30/05/2003 redatto dal Geom. Vasta Giuseppe per conto della Soc. Coop. Agricola [REDACTED] a.r.l. e provvedere all'accatastamento dell'azienda con la procedura Docfa 3.0 con tutti i relativi elaborati. Tale nota è stata dalla S.V. vistata e si riservava di provvedere all'esito della produzione di documentazione attestante il sollecito da inoltrare al rag. [REDACTED]

al fine dell'acquisizione della documentazione catastale.

In data 29/07/2004 alle ore 18,00 si è presentato presso il mio studio di via Damaggio Fischetti n.23 il rag. [REDACTED] nella qualità di presidente della Soc. Cop. Agricola [REDACTED] a.r.l., il quale mi consegnava, in copia originale il tipo map-pale già approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta in data 28/07/2004. A questo punto informavo il rag. [REDACTED] che per quanto riguarda il relativo accatastamento degli immobili dell'Azienda avrebbe provveduto il sottoscritto C.T.U.. Il rag. [REDACTED] non ha avuto nulla da obiettare e si metteva a disposizione per eventuali informazioni e sopralluoghi occorrenti per portare a compimento la relativa pratica come si evince dall'allegato verbale. Susseguente il sottoscritto C.T.U., in compagnia dei collaboratori di studio e del topografo geom. De Simone Antonio Massimiliano, svolgeva diversi sopralluoghi in presenza del sig. [REDACTED] socio della cooperativa prendendo misure ed appunti in fogli separati e nel contempo scattava delle foto che si allegano alla presente relazione. Altresì le operazioni sono state rivolte anche a rilevare tutti gli immobili e le serre del tipo " Multi-

tunnel" per poterli inserire in mappa catastale al fine di avere una visione d'insieme dell'azienda agricola. Durante i sopralluoghi il sottoscritto constatava che la maggiore parte degli immobili costituenti l'azienda, oggi si trovano in parte in rovina ed in parte danneggiati dalla una tromba d'aria che si è abbattuta sul territorio di Gela nel mese di **Novembre 2003**. A questo punto il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli Uffici del Territorio di Caltanissetta e contattava il tecnico preposto all'accatastamento degli immobili urbani per sapere se era possibile in relazione allo stato quo dei fabbricati in cui versa oggi l'azienda agricola se la stessa era possibile accatastarla. Ma dopo una attenta disamina del caso proposto si conveniva che non era possibile procedere all'accatastamento dell'azienda agricola in quanto era necessario prima eseguire tutti quei lavori al fine di rendere agibile l'azienda stessa. **In ogni caso per la vendita all'asta dell'immobile oggetto di stima risultava sufficiente la denuncia di cambiamento n. 65917 del 09.05.2003 già approvata dall'U.T.E. di Caltanissetta in data 28.07.2004.** Il sottoscritto ha ritenuto opportuno informare il rag. [REDACTED] che non potevo portare a termine l'accatastamento

dell'immobile per le ragioni suesposte.

In data 31.12.2004 il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Comune di Gela Ripartizione Urbanistica in copia informale la concessione ad edificare dell'azienda e in data 12.01.2005 mi venivano rilasciate le seguenti concessioni: **Concessione a edificare n. 56 del 08.07.1988 e n. 128 del 03.07.1991 che si allegano alla presente.** In data 26/01/2005 il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Comune di Gela Ripartizione Urbanistica il relativo certificato di destinazione urbanistica in quanto la parte attrice a suo tempo non aveva provveduto, documentazione necessaria sia per la valutazione che per la vendita all'asta dell'immobile da eseguire. Detto certificato mi veniva rilasciato in data 07.02.2005 che si allega alla presente.

Nelle more dei lavori precedentemente descritti, lo scrivente ha eseguito una accurata indagine di mercato allo scopo di confrontare il "più probabile valore venale" accertato in regime economico di ordinarietà alla data **GENNAIO 2005**. Nel caso dell'azienda in esame, vengono a mancare alcuni elementi atti a determinare il valore di stima e prima fra tutti quello di "mercato corrente", in considerazione che per tale contrattazione di vendita non

risulta frequente nel mercato di Gela data l'estensione dei terreni costituendi l'azienda e lo stato quo dei fabbricati e delle infrastrutture costituenti l'azienda. Pertanto, il compito dello scrivente C.T.U. è di determinare il valore dell'azienda nel suo complesso, adottando il valore di stima sintetico che permette di ottenere il valore reale corrente senza tenere conto dell'attuale irrisorio beneficio fondiario, poiché non c'è rispondenza logica e normale tra il beneficio fondiario e il valore capitale corrispondente (terreni- fabbricati civili e industriali) in quanto in atto l'azienda non viene condotta così come lo farebbe un imprenditore agricolo con relativo impiego di capitali liquidi. Completati tutti i lavori e tutti gli accertamenti necessari per la valutazione, lo scrivente per comodità di consultazione ha articolato la presente relazione nei seguenti capitoli:

Capitolo Primo:Composizione della seguente relazione;

Capitolo Secondo:Premessa;

Capitolo Terzo:Descrizione dell'immobile;

Capitolo Quarto:Valutazione;

Capitolo Quinto:Riepilogo delle valutazioni;

CAPITOLO PRIMO

Alla presente relazione di consulenza tecnica fanno parte

integrante le seguenti tavole:

Allegato A:

Planimetrie

A) Stralcio del F.272 della carta d'Italia II quadrante

S.E. Ponte Dirillo Scala 1:25000

B) Stralcio del foglio di mappa n. 220 prima
dell'accatastamento degli immobili dell'Azienda Agricola

██████████ al 16.09.1993 Scala 1:4000

C) Stralcio del foglio di mappa n. 220 dopo

l'accatastamento degli immobili aggiornata al 23.07.2004

Scala 1:4000

Allegato B :

Planimetria d'insieme (in scala 1:2000) dell'azienda a-
gricola posta in agro di Gela contrada Passo di Piazza
distinta al catasto terreni al F. 220 part.11e 6-32-40-
129-619-620-621-622.623.

Allegato C :

Elaborati grafici dei seguenti corpi di fabbrica (in
scala 1:100):

A) Fabbricato d'adibire a cabina elettrica;

B) Fabbricato d'adibire a gruppo elettrogeno;

C) Fabbricato già adibito a caseificio (in rovina);

D) Fabbricato adibito a palazzina custode e uffici;

E) Fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;

F) Fabbricato già adibito a stalla equini (in rovina);

G) Fabbricato già adibito a deposito foraggio (oggi utilizzato per altri usi);

H) Fabbricato già adibito a stalla ingrasso ovini (in rovina);

I) Fabbricato già adibito a stalla ovini (in rovina).

Allegato D :

Rilievo topografico dettagliato delle serre del tipo "Multitunnel" eseguito con l'ausilio di uno strumento del tipo Trimble mod. 5605M ancorato a punti fiduciali. (Scala 1:4000 e Scala 1:1000)-

Allegato E :

Elaborato fotografico del complesso aziendale della Cooperativa Agricola [REDACTED] a.r.l.

CAPITOLO SECONDO

PREMESSA:

Dagli atti dei fascicoli di parte si legge che l'immobile da eseguire di proprietà della Soc. Coop. Agricola [REDACTED] a.r.l. è il seguente:

-Fondo rustico in Gela C.da Passo di Piazza, con entrostante fabbricato rurale, esteso ha. 42.90.40

confinante: a nord con [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] a sud con strada consorziale n. 17, ad est con

proprietà [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED]

[REDACTED] e strada comune con quest'ultimo nonché con

i germani [REDACTED] [REDACTED] In

catasto alla pag. 23750 , foglio 220 part.
7,32,39,40,129e 6 sub/a.

Nelle more, la Soc. Coop. Agricola [REDACTED]
a.r.l. con sede in [REDACTED] ha provveduto ad inserire in
mappa catastale gli immobili realizzati con le con-
cessioni ad edificare n. 56 del 08.07.1988 e n. 128
del 03.07.1991 pertanto i dati catastali aggiornati
per gli appezzamenti di terreno siti in territorio
di Gela C/da Passo di Piazza sono i seguenti:

1. F. 220 part.6 Qualità Mandorleto Classe 3 Ha.
15.40.00 R.D. € 628,32 R.A. € 516,97
2. F. 220 part.32 Qualità Uliveto Classe 3 Ha.
2.27.90 R.D. € 51,79 R.A. € 47,08
3. F. 220 part.40 Qualità Seminativo Classe 4 Ha.
11.88.70 R.D. € 270,12 R.A. € 49,11
4. F. 220 part.619 Qualità Seminativo Classe 4 Ha.
3.32.98 R.D. € 75,67 R.A. € 13,76
5. F. 220 part. 620 Acque Private di ha. 73.59 (
Laghetto in fase di realizzazione)
6. F. 220 part. 622 Qualità Seminativo Classe 4
Ha. 5.55.24 R.D. € 126,17 R.A. € 22,94

Mentre i fabbricati ivi esistenti risultano così riportati in
catasto :

F. 220 part. 129 Fabbricato Rurale di are 04.00 senza Reddito

F. 220 part. 621 Ente Urbano di are 00.13 senza reddito (allo stato

detto fabbricato non esiste) - vedi planimetria allegato "B"

F. 220 part.623 Ente urbano di ha. 3.67.86 senza reddito (Particella dove ricadono gli immobili dell'azienda) - vedi planimetria allegato "B", il tutto come si evince dalle visure catastali allegati alla presente

Per quanto concerne il fabbricato rurale (vedi visure catastali del 07.03.2003 e del 23.01.2005) fino ad oggi risulta intestato erroneamente alla ditta :

██████████ nata a ██████ il ██████

██████████ nata a ██████ il ██████

██████████ nato a ██████ il ██████

██████████ nato a ██████ il ██████

██████████ nato a ██████ il ██████

Errore imputabile a digitalizzazione in sede meccanografica che occorre fare rilevare all'U.T.E. ed in ogni caso non risulta influente per la vendita all'asta. Pertanto sarà a cura dell'assegnatario provvedere a correggere i dati catastali.

Dalla lettura dei certificati e trascrizione emessi dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, si legge la seguente cronistoria dei beni da esecutore:

-la Cooperativa Agricola ██████████ - Società Cooperativa a

r.l. ha acquistato con atto di vendita del 19.05.1989 rogato

dal notaio Vincenzo Cricchio di Gela da ██████████ nato a ██████

██████████ il ██████████ il fondo rustico con caseggiato rurale, sito in territorio di Gela nella contrada Passo di Piazza, este-

so catastalmente in unione al suolo di sedime del fabbricato rurale, ha. 42.90.40 e per quanto sia la sua effettiva consistenza, confinante a nord con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] a sud con strada consorziale n. 17, ad est con proprietà di [REDACTED] e ad ovest con terreno di [REDACTED]

[REDACTED] e con strada comune con quest'ultimo nonché con terre dei germani [REDACTED] e [REDACTED]

Detto immobile è gravato di una servitù passiva e perpetua

per l'attraversamento di un acquedotto ricadente nelle parti-

celle di terreni 7 e 32 del foglio 220 lungo il confine pro-

spiciente la strada di Bonifica n. 17 ad una distanza variabi-

le (secondo le necessità), dall'asse della strada, da metri

cinque a metri otto e posta ad una profondità di metri 1,10,

come si legge nell'atto di costituzione di servitù, ricevuto

dal Notaio Luigi Marino di Gela in data 30.05.1980.

Detta cronistoria risulta anche negli estratti storici catastali del Comune di Gela, rilasciati dall'U.T.E. di Caltanissetta.

Dal certificato di destinazione urbanistica n.65

/2005 prodotto dal sottoscritto C.T.U., si legge

l'area dell'azienda ricade in zona E(verde agrico-

lo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., super-

ficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, al-

tezza massima m. 7,50, distacco degli edifici m.

50,00 e dai confini del lotto m. 25 ed altre limita-

zioni e vincoli meglio specificati nel suddetto documento.

CAPITOLO TERZO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA ESECUZIONE .

Il fondo rustico, oggetto di stima, di proprietà della Soc. Coop. Agricola [REDACTED] a.r.l., è sito in territorio di Gela nella contrada Passo di Piazza, ed è esteso catastalmente in unione al suolo di sedime del fabbricato rurale e dei fabbricati realizzati, di ha. 42.90.40, e confina: a nord con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]; a sud con strada consorziale n. 17; ad est con proprietà di [REDACTED] e ad ovest con terreno di [REDACTED] e con strada comune con quest'ultimo nonché con terre dei germani [REDACTED] e [REDACTED].

Detto immobile è annotato al catasto terreni al Foglio 220 in ditta Soc. Coop. Agricola [REDACTED] a r.l. con le seguenti particelle:

part.6 di Ha. 15.40.00; part.32 di Ha. 2.27.90;

part.40 di Ha. 11.88.70; part.619 di Ha. 3.32.98;

part.620 Ha. 73.59; part.622 di Ha. 5.55.24;

Per effetto dell'introduzione del tipo mappale n.65917 del 23.07.2004 risultano come ENTE URBANO

senza ditta le seguenti particelle:

part.621 Ente Urbano di are 00.13 e part.623 Ente

urbano di ha. 3.67.86.In atti catastali la part.129

del Fabbricato Rurale di are 04.00 risulta intesta-

to alla ditta: [redacted] nata a [redacted] il

[redacted] [redacted] [redacted] nata a [redacted] il

[redacted] [redacted] [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] [redacted] [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] [redacted] [redacted] nato a [redacted] il

[redacted]

L'intero fondo presenta una forma rettangolare e lo stesso confina a sud con la strada di Bonifica n° 17 ,perfettamente bitumata ed in ottimo stato di percorribilità da cui si accede, come si evince dalle planimetrie dell'allegato "A". Il terreno dell'intero fondo presenta natura mineralogica varia in quanto si alternano zone pianeggianti ,con terreno avente struttura glomerulare ,perfettamente umidificato e tendente allo sciolto e zone accidentate con presenza di rocce affioranti e pendii degradanti ,dolcemente.

Nel complesso nella sua quasi totalità l'azienda è perfettamente lavorabile e si presta benissimo ad essere sfruttata con colture di alto pregio .

Il clima è quello tipicamente mediterraneo (mite e tendente al siccitoso) con brevi sbalzi di temperatura tra il giorno e la notte .L'azienda in partico-

lare , in quanto molto vicina alla fascia costiera , si presta egregiamente ad essere sfruttata con colture primaticce .

L'intero fondo si trova interamente recintato con rete metallica e paletti in c.a. dell'altezza media di mt 2.00. L'azienda in atto non dispone di acqua per l'irrigazione ed il laghetto artificiale in fase di realizzazione di are 73.59 sfruttando i pendii esistenti dell'intero fondo dovrebbe accumulare l'acqua per assicurare all'azienda una autosufficienza idrica durante il periodo estivo. Nel complesso le opere di scolo e di difesa idraulica dell'intero fondo sono buone e favoriti anche dalla natura del terreno (sabbioso). La viabilità interpodereale rappresentata da una rete di stradelle (in terra battuta) di servizio interne sono percorribili da auto e mezzi ed appaiono adeguate alle future esigenze dell'azienda.

Allo stato attuale il fondo risulta incolto mentre le serre del tipo "Multitunnel" risultano coltivate quasi a pieno regime ad eccezione di quelle danneggiate dalla tromba d'aria che si è abbattuta sul territorio di Gela nel mese di Novembre 2003.

Come si evince dalla planimetria d'insieme, "Allegato B" i corpi di fabbrica dell'azienda sono stati

realizzati nell'angolo sud-ovest dell'intero fondo
con accesso dalla strada di bonifica n.17 .

In atto detti immobili risultano nella maggiore parte in rovina e soltanto il fabbricato adibito a palazzina del custode ed uffici, il fabbricato adibito a deposito macchine attrezzi ed il fabbricato già adibito a deposito foraggio sono in atto utilizzati. In detta planimetria sono stati evidenziati i corpi di fabbricati e le opere esistenti e precisamente:

- A) Fabbricato d'adibire a cabina elettrica;
- B) Fabbricato d'adibire a gruppo elettrogeno;
- C) Fabbricato già adibito a caseificio (in rovina);
- D) Fabbricato adibito a palazzina custode e uffici;
- E) Fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;
- F) Fabbricato già adibito a stalla equini (in rovina);
- G) Fabbricato già adibito a deposito foraggio (oggi utilizzato per altri usi);
- H) Fabbricato già adibito a stalla ingrasso ovini (in rovina);
- I) Fabbricato già adibito a stalla ovini (in rovina);
- L) Serra con struttura metallica e copertura in vetro;
- M) Vasca in c.a. per fertirrigazione (in rovina);
- N) Serre del tipo "Multitunnel" in parte in rovina;
- O) Fabbricato rurale esistente (in rovina);
- P) Laghetto in fase di realizzazione (acque private).

Tutti i corpi di fabbrica e le infrastrutture sono stati realizzate dalla Soc. Coop. Agricola [REDACTED] a r.l. con le concessioni ad edificare n. 56 del 08.07.1988 e n. 128 del 03.07.1991 e durante la loro fase di costruzione rispetto al progetto originario sono state apportate delle varianti. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno rilevare i corpi di fabbrica sopra menzionati in quanto non rispondenti ai disegni di progetto e sono stati riportati in planimetrie e prospetti nell'allegato "C" e meglio evidenziati nell'elaborato fotografico. Per avere una maggiore cognizione dell'azienda agricola e della sua suscettività, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno descrivere sinteticamente i singoli corpi di fabbrica e le infrastrutture complementari, come si legge in seguito:

A) FABBRICATO D'ADIBIRE A CABINA ELETTRICA:

Il fabbricato a piano terra e primo piano d'adibire a cabina elettrica è costituito da due vani di cui il primo di mq. 9,90 ed il secondo di mq. 13,50 . Detto fabbricato ,di forma rettangolare, ha le seguenti dimensioni di mt 8,70x3,60 per una superficie lorda di mq.31,32 . Lo stesso risulta realizzato con fondazioni in c.a. ,muri perimetrali in conci di tufo ,solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi

speciali. Detto immobile si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente ed è pronto ad ospitare il trasformatore da parte dell'ENEL. Si precisa che l'immobile risulta soltanto manchevole di infissi esterni.

Detto immobile risulta riportato in planimetria e prospetto nell'allegato "C" indicato con la lettera "A" ed evidenziato dalle foto n.3-4

B) FABBRICATO D'ADIBIRE A GRUPPO ELETTROGENO :

Il fabbricato a piano terra d'adibire a gruppo elettrogeno ha una superficie lorda di mq. 36.00 aventi le dimensioni esterne di mt 6.00x6.00 con una superficie utile interna di mq. 26,16. Lo stesso risulta realizzato con fondazioni in c.a. ,muri perimetrali in conci di tufo ,solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi speciali. Detto immobile si presenta già rifinito si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente ed è pronto ad ospitare il gruppo elettrogeno. Detto immobile risulta riportato in planimetria e prospetto nell'allegato "C" indicato con la lettera "B" ed evidenziato dalla foto n.5.

C) FABBRICATO GIA' ADIBITO A CASEIFICIO (IN ROVINA):

Il fabbricato a piano terra con copertura piana già adibito a caseificio ha una superficie utile di mq. $(42,25+42,25)= 84,50$.A detto immobile, di forma rettangolare delle dimensioni di mt 13,90x7,10, sono stati aggiunti (rispetto al progetto originario) due corpi accessori adibiti a ripostiglio di cui uno posto a nord di mt 3,30x2,60 con copertura a spio-vente mentre l'altro posto a sud con copertura piana di mt 2,20x2,00 . Il fabbricato risulta realizzato con fondazioni in c.a. ,muri perimetrali in conci di tufo ,solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi speciali. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente. Detto immobile è stato già utilizzato allo scopo per cui è stato destinato e dopo abbandonato per necessita ripristinare principalmente gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario)e quant'altro necessario al fine di rendere agibile l'immobile, In atto la cella frigo ed il bancone di conservazione degli alimenti risultano fuori uso.

Detto immobile risulta riportato in planimetria e prospetto nell'allegato "C" indicato con la lettera "C" ed evidenziato dalla foto n.7-8-9-10 e 11.

D) FABBRICATO ADIBITO A PALAZZINA CUSTODE ED UFFICI.

Il fabbricato adibito a palazzina custode ed uffici è composto da piano terra e primo piano ed ha una superficie lorda di mq. 115,44. Il piano terra, adibito ad uffici è costituito da tre vani, un ingresso, un archivio e un locale caldaie mentre il primo piano con accesso indipendente all'esterno mediante una scala esterna in c.a. è composta da due vani letto, un soggiorno, una cucina, un ingresso, un disimpegno ed un w.c. bagno il tutto come si evince in dettaglio dalle planimetrie e prospetti riportati nell'allegato "C". L'immobile risulta realizzato con fondazioni in c.a. ed una struttura portante intelaiata in c.a. con solai del tipo prefabbricato in c.a. e laterizi speciali ed oggetti pensili in c.a.. Le strutture murarie del piano terra è stata realizzata in conci di tufo e malta bastarda, mentre quelle del piano superiore sono stati realizzati in blocchi di laterizi e malta bastarda.

Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente ed in particolare gli ambienti interni risultano intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio preverniciato e avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnolo-

000

gici (idrico, fognario ed elettrico). Per quanto concerne l'impianto elettrico risulta allacciato all'E.N.E.L. con un contatore che si trova incassato nel muretto di recinzione posto all'ingresso dell'azienda agricola e l'allacciamento alla casa del custode risulta al quanto precario come si evince dalla foto n. 1-2. In atto l'immobile risulta abitato ed è perfettamente agibile, nel complesso il suo stato di conservazione è buono. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 12-13-14-15-16-17-18 ed in planimetrie e prospetto riportate nell'allegato "C" indicato con la lettera "D".

E) FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI;

Il fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi è costituito da un piano terra realizzato interamente con una struttura metallica in alluminio e montanti tubolari in ferro zincato ed il relativo tetto di copertura è costituito da capriate realizzate in ferro tubolare zincato con copertura in lastre di alluminio preverniciato. Detto fabbricato di forma rettangolare presenta le seguenti dimensioni mt 20,60 di lunghezza e mt 6,90 di larghezza costituenti un unico ambiente. Detto fabbricato poggia su una fondazione del tipo a travi rovesce in c.a. e la pavimentazione dello stesso è stata realizzata con

000

massetto di calcestruzzo semplice .

Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 19-20 ed in planimetria e prospetto riportato nell'allegato "C" indicato con la lettera "E". Detto fabbricato in atto è utilizzato ed è in ottimo stato di conservazione .

F) FABBRICATO GIÀ ADIBITO A STALLA EQUINI (IN ROVINA):

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla equini di forma rettangolare presenta una lunghezza di mt. 60,60 e una larghezza di 15,00 mt e una superficie interna utile di mq 906,00 . Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Detto fabbricato risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata in metallo con capriate in ferro tubolare zincato e lamiera grecata. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in c.a. .In atto fabbricato si presenta in rovina in quanto parte del tetto risulta crollato a causa di una tromba d'aria abbattutasi nel territorio di Gela nel Novembre del 2003, mentre all'interno i posti mangiatoia e gli

impianti tecnologici (idrico ed elettrico) per ospitare gli animali si trovano totalmente distrutti (dovuti ad atti vandalici) per cui detto fabbricato realizzato allo scopo d'adibire a stalla equina non risulta agibile. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 21-22-23-24 ed in planimetria e prospetti riportati nell'allegato "C" indicato con la lettera "F".

G) FABBRICATO GIÀ ADIBITO A DEPOSITO FORAGGIO (OGGI UTILIZZATO PER ALTRI USI);

Il fabbricato realizzato per deposito foraggio presenta una forma rettangolare delle seguenti dimensioni di mt. 25,00x8,00 ed è stato realizzato con una struttura in parte muraria ed in parte metallica con copertura a capriate in ferro tubolare e lastre in vetro resina. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. In atto detto fabbricato viene utilizzato per deposito di vari utensili e si presenta in ottimo stato di conservazione. Il tutto come si evince in dettaglio dalla foto n. 27 ed in planimetria e prospetti riportati nell'allegato "C" indicato con la lettera "G".

H) FABBRICATO GIÀ ADIBITO A STALLA INGRASSO OVINI (IN RO-

VINA);

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla ingrasso ovini di forma rettangolare presenta una lunghezza di mt. 50,10 ed una larghezza di 13,80 mt e una superficie interna utile di mq 690,00 . Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Detto fabbricato risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata in metallo con capriate in ferro tubolare zincato e lamiera grecata. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in cemento armato. In detto fabbricato si presenta in rovina in quanto gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) per ospitare gli animali si trovano totalmente distrutti (dovuti ad atti vandalici) per cui detto fabbricato realizzato allo scopo d'adibire a stalla ingrasso ovini non risulta per agibile. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 25-28-29-30-31 ed in planimetria e prospetti riportati nell'allegato "C" indicato con la lettera "H".

I) FABBRICATO GIÀ ADIBITO A STALLA OVINI (IN ROVINA);

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla in-

grasso ovini di forma ad (L) presenta una superficie interna utile di mq 630,00. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Detto fabbricato risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata in metallo con capriate in ferro tubolare zincato e lamiera grecata. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in cemento armato. In atto fabbricato si presenta in rovina in quanto gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) per ospitare gli animali si trovano totalmente distrutti (dovuti ad atti vandalici) per cui detto fabbricato realizzato allo scopo d'adibire a stalla ovini non risulta agibile. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 32-33-34-35-36 ed in planimetria e prospetti riportati nell'allegato "C" indicato con la lettera "I".

L) SERRA CON STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN VETRO

La serra con struttura portante in metallo e copertura in lastre di vetro di mq.2.497,00 presenta una struttura è in ottimo stato di conservazione ma gli impianti tecnologici consistenti nel dispositivo di raffrescamento e l'impianto di riscaldamento si tro-

vano in stato precario per tanto sono bisognevoli di un'adeguata revisione .Dette serre risultano idonee sia per la coltivazione di piante floreali che per le colture ortive in quanto la natura del terreno risulta idonea. Allo stato le serre risultano incolte ed in stato d'abbandono. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 37-38-39 ed in planimetria nell'allegato "B" indicato con la lettera "L".

M)VASCA IN C.A. PER FERTIRRIGAZIONE (IN ROVINA) ;

In zona adiacente rispetto la serra con struttura metallica e copertura in vetro per la coltivazione protetta, si trova realizzata una vasca in c.a. a cielo aperto di mq.53,00 con un'altezza di mt. 1,50 circa per complessivi mc.79,50. In atto la vasca non risulta utilizzata e il fondo interno di essa si presenta ingerbito da vegetazione spontanea. La stessa è stata realizzata per irrigare con impianto a goccia la serra utilizzando l'acqua con concimi sciolti nella stessa. Il tutto come si evince in dettaglio dalla foto n. 37 ed in planimetria nell'allegato "B" indicato con la lettera "M".

N)SERRE DEL TIPO "MULTITUNNEL" IN PARTE (IN ROVINA)

Altresi si trovano realizzate n. 10 serre del tipo "Multitunnel" di mq. 1000, circa ciascuna di forma rettangolare che servono per la coltivazione di

000

colture orticole di alto pregio, quali melanzane, pomodori, peperoni e lattuga, che permettono di ottenere ottimi risultati con l'adduzione di apprestamenti meno efficienti rispetto alle più costose serre tradizionali in metallo. In atto alcune serre si trovano in parte rovinate a seguito della tromba d'aria abbattutasi nel territorio di Gela nel mese di Novembre del 2003. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 40-41-42-43-44-45 ed in planimetria nell'allegato "B" indicato con la lettera "N".

O) FABBRICATO RURALE ESISTENTE (IN ROVINA)

Il fabbricato rurale riportato in catasto al foglio 220 particella 129 ha una superficie lorda di mq. 400 ed allo stato la struttura muraria in elevazione si presenta in discreto stato di conservazione. Detto fabbricato è costituito da un seminterrato, piano terra e primo piano, mentre i solai intermedi e il tetto di copertura risultano al quanto degradati. Ogni altra opera di rifinitura non risulta idonea. Il fabbricato non gode di nessun impianto tecnologico. Non è stato possibile riportarlo in planimetria in quanto l'interno è alquanto precario e fatiscante. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 46-47-48-49-50-51 ed in planimetria nell'allegato

"B" indicato con la lettera "O".

P) LAGHETTO IN FASE DI REALIZZAZIONE (ACQUE PRIVATE)

Il laghetto che in atto si trova in fase di realizzazione nel fondo oggetto di stima ha una superficie di are 73.59 ed è censito in catasto al foglio 220 particella 620 ed è indicato come acque private. Detto laghetto si trova in stato d'abbandono come si evince dalla foto n. 52 e non riesce a raccogliere le acque piovane in quanto è stato eseguito semplicemente lo scavo. Detto laghetto risulta indicato nell'allegato "B" evidenziato con la lettera "P". Si precisa che la Cooperativa ha accatastato un fabbricato di mq. 13 a margine del laghetto riportato in catasto terreni come ente urbano con la particella 621. Detto fabbricato allo stato non esiste e sicuramente data la sua modesta consistenza sarà stato distrutto a causa della tromba d'aria che si è abbattuta sul territorio di Gela nel Novembre del 2003. Detto immobile era stato realizzato per ricovero dei macchinari per attingere l'acqua dal laghetto in modo da metterla in rete per la distribuzione della stessa.

VALUTAZIONE.

Tenendo presente le suddette considerazioni intrinseche ed estrinseche dove si deduce lo status quo

degli immobili sopra descritti;

tenendo presente tutte quelle notizie ed accertamenti tecnico-economici sopraccitati che concorrono alla determinazione del valore venale dei singoli fabbricati sia del tipo civile che del tipo industriale e delle relative infrastrutture;

-considerando il valore potenziale dei singoli fabbricati del tipo civile ed industriale e delle infrastrutture componenti l'azienda agricola-zootecnica;

considerando che le opere di ripristino e di rifacimento dei fabbricati per adibirli secondo la loro destinazione e le relative opere di completamento delle infrastrutture comportano una spesa non indifferente;

-considerando che nel caso in esame vengono a mancare alcuni elementi di paragone atti a determinare il valore di stima e primo fra tutti quello di "mercato", in quanto tale contrattazione di vendita non risulta frequente nel mercato;

-considerando, altresì, i prezzi di mercato praticati, oggi GENNAIO 2005, sulla piazza di Gela per compravendita di immobili similari che il sottoscritto C.T.U. conosce per esperienza diretta, nell'espletamento della libera professione di geome-

tra, e procedendo con metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore; Considerati i costi medi a sito e cementi per le costruzioni dei singoli fabbricati e delle relative infrastrutture e precisamente ritengo assegnare i seguenti valori:

-A) € 400,00 al mq. per i fabbricati del tipo civile;

-B) € 200,00 al mq. per i fabbricati del tipo industriale

-C) € 20,00 al mq. per le serre metalliche con copertura a vetro;

-D) € 8,00 al mq. per le serre del tipo "Multitunnel".

Detti valori vengono abbattuti del 25% per i fabbricati e delle relative infrastrutture in relazione allo stato di degrado in cui versano per cui si assegnano i seguenti valori e precisamente:

1. Per fabbricato d'adibire a cabina elettrica di

mq. 31,32 x € 300,00 = € 9.396,00

2. Per fabbricato d'adibire a gruppo elettrogeno

di mq. 36,00 x € 400,00 = € 14.400,00

3. Per fabbricato già adibito a caseificio di mq.

98,69 x € 300,00 = € 29.607,00

4. Per fabbricato adibito a palazzina custode ed

uffici di mq. 230,88 x € 400,00 = € 92.352,00

5. Per fabbricato adibito a deposito macchine e

attrezzi di mq. 183,34 x € 200,00 = € 36.668,00

6. Per fabbricato già adibito a stalla equini (in rovina) di mq.909,00 x € 150,00= € 136.350,00
7. Per fabbricato già adibito a deposito foraggio di mq. 200,00 x € 200,00= € 40.000,00
8. Per fabbricato già adibito a stalla ingrasso ovini (in rovina) di mq.691,38 x € 150,00= € 103.707,00
9. Per il fabbricato già adibito a stalla ovini (in rovina) di mq.670,79 x € 150,00 = € 100.618,50
10. Per serra con struttura metallica e copertura in vetro di mq.2497,00 x € 15,00= € 37.455,00
10. Per vasca in c.a. per fertirrigazione (in rovina) assegno un valore a stima € 2.500,00
11. Per serre del tipo "Multitunnel" in parte in rovina di mq.9.699 x € 6,00= € 58.194,00
12. Per fabbricato rurale esistente (in rovina) di mq.400,000 assegno un valore a stima di € 15.000,00
13. Per il laghetto in fase di realizzazione di mq. 7.359 assegno un valore a stima di € 60.000,00 per il lavori eseguiti a tutto oggi.

Per cui la valutazione complessiva dei fabbricati del tipo civile ed industriale compreso le infrastrutture ammonta ad € 736.247,50 che si arrotonda ad € 736.000,00 diconsi Euro Settecentotrentaseimila/00. Considerando, altresì, il valore della super-

DCC

ficie dei terreni che è di Ha 42.90.40 comprensivo del suolo dei fabbricati e delle infrastrutture a cui ritengo assegnare un valore di € 210.000,00 in relazione al sito ed alla natura del terreno.

Pertanto il valore venale totale dell'azienda agricola - zootecnica della Soc. Coop. Agricola [REDACTED]

[REDACTED] a r.l. ammonta ad € 946.000,00 diconsi € Novecentoquarantaseimila/00 sita in agro di Gela contrada

Passo di Piazza e riportata in catasto terreni al foglio di mappa 220 con le seguenti particelle:

part. 6 Qualità Mandorleto Classe 3 Ha. 15.40.00

R.D. € 628,32 R.A. € 516,97; part. 32 Qualità Uliveto

Classe 3 Ha. 2.27.90 R.D. € 51,79 R.A. € 47,08 ;

part. 40 Qualità Seminativo Classe 4 Ha. 11.88.70

R.D. € 270,12 R.A. € 49,11; part. 619 Qualità Semi-

nativo Classe 4 Ha. 3.32.98 R.D. € 75,67 R.A. €

13,76; part. 620 Acque Private di ha. 73.59 ; part.

622 Qualità Seminativo Classe 4 Ha. 5.55.24 R.D. €

126,17 R.A. € 22,94; part. 129 Fabbricato Rurale di are 04.00

senza Reddito ; part. 621 Ente Urbano di are 00.13 senza reddito;

part. 623 Ente urbano di ha. 3.67.86 senza reddito.

La vendita all'asta dell'immobile è comprensiva del-

la servitù passiva e perpetua per attraversamento di

un acquedotto precedentemente descritto in premessa

ad altresì sono a carico dell'aggiudicatario le spe-

000

se occorrenti per portare a termine l'accatastamento
dopo aver ripristinato l'intera azienda e provvedere
a far rettificare all'U.T.E. di Caltanissetta
l'intestazione del fabbricato rurale (F. 220 part.
129) .

Si riferisce che in ottemperanza all'art. 8 della
legge n. 448 del 28.02.2001 l'INVIM è stata soppres-
sa con decorrenza dal 1° Gennaio 2002.

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Gela, li 07/02/2005

Il C.T.U.

(Geom. *Rocco Pizzardi*)

