STUDIO TECNICO
Geom. OLIVA GIUSEPPE
Via Passaniti, 127 - Tel. 914344
93012 GELA (CL)
Cod. Fisc. LVO GPP 55E12 D960U
Part. IVA 00175390851

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N°130/2013 promossa da

[redacted] rappresentato e difeso dall'Avvocato SEBASTIANO SALLEMI;

Contro

_____000000_____

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con provvedimento del 04/12/2014 ha disposto la nomina a C.T.U., del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811.-

Assegnandogli il seguente mandato.

a) identifichi esattamente e beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato; e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, ad informare il Giudice ai fini dell'autorizzazione ad effettuare all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale, secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile,

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) 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 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;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizioni), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) Accerti,altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Il Giudice dell'Esecuzione invita il C.T.U. a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano in caso di vendita, dei beni, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.-

PREMESSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli di pertinenza della Sig.ra _____, descritti nel pignoramento, come segue:

1) **1/1 piena proprietà immobile sito in Gela (CL), contrada Mignechi, distinto al N.C.E.U. al foglio 248 part.lla 560 (C/2);**
2) **1/1 piena proprietà terreno sito in Gela (CL), distinto al NCT al foglio 248 part.lle 539-559.-**

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Dopo uno attento studio dei fascicolo di parte, comunicavo con Raccomandate A.R. del 13/01/2015 alla debitrice esecutata e tramite P.E.C. all'Avv. Sebastiano Sallemi per il creditore procedente, che in data 28/01/2015 avrei iniziato le operazioni peritali, alle ore 9,30 presso il [redacted] dell'omonima contrada di Gela, a tale data ed ora, non si è presentata nessuna delle due parti per cui in data 12/02/2015 comunicavo con Raccomandata alla debitrice esecutata e tramite P.E.C. all'Avv. Sebastiano Sallemi per il creditore procedente, che in data 27/02/2015 avrei iniziato le operazioni peritali, alle ore 9,30 presso il [redacted] dell'omonima contrada di Gela, a tale data ed ora, non si è presentata nessuna delle due parti, ma nel pomeriggio di tale giorno la debitrice esecutata mi ha fatto pervenire un Fax. Che non era potuta intervenire al sopralluogo per motivi di salute, per cui concordavano telefonicamente di eseguire il sopralluogo in data 11/03/2015 alle ore 9,30. In tale data e ora ho trovato il Sig. cognato della assistito dal Dott. Agrario Salvatore Ferranti.

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla loro costante presenza si dava inizio alle operazioni peritali, eseguendo una ricognizione generale dei luoghi, eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico, sia del fabbricato sia del terreno su cui sono impiantate delle serre per la coltivazione di primaticci.

Vedi verbali allegati.

PARTE SECONDA

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

A. Immobili di proprietà della Sig.ra sono i seguenti:

1– Unità immobiliare a piano terra destinata a magazzino; Riportata nel catasto fabbricati del Comune di Gela in ditta

nata a Caltagirone il 15/09/1983, proprietà per 1/1 bene personale; foglio 248 p.lla, 560, contrada Mignechi s.n.c., piano T., Cat. C/2; Classe Seconda, mq. 74 rendita Euro 267,52;

2– Terreno sito in Gela, nella contrada Mignechi, risultante nel catasto terreni del Comune di Gela, al foglio di mappa 248 particella 559, serra di classe unica, estesa are 45.50 R.D. €. 187,75 e R.A. €. 84,60 e particella 539, serra di classe unica, estesa are 16.30 R.D. €. 67,26 e R.A. €. 30,31; entrambe le particelle risultano intestate a

nata a Caltagirone il 15/09/1983 proprietà 1/1 bene personale.

(Vedi Visure storiche allegate).

1)- MAGAZZINO:

Unità immobiliare a piano terra; Riportata nel catasto fabbricati del Comune di Gela, al foglio 248 p.lla, 560, contrada Mignechi s.n.c., piano

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

T., Cat. C/2; Classe Seconda, mq. 74 rendita Euro 267,52; nella realtà tale unità è adibita a ricovero diurno e notturno del conduttore, in tale unità sono state ricavati quattro piccoli vani ed un grande vano centrale, sul lato Ovest è stata costruita una veranda (Vedi elaborato grafico del fabbricato).

Tale fabbricato ha una Superficie Non Residenziale di mq. 61,35, una superficie lorda di mq.67,52 una altezza di ml. 3,50, la struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a., solaio di copertura con travetti prefabbricati con interposte pignatte laterizie e sovrastante strato di caldana in calcestruzzo, la pavimentazione è costituita da battuto di cemento, le pareti sono grezze, gli infissi sono in lamiera zincata.

2)- **TERRENO :**

Terreno sito in Gela, nella contrada Mignechi, risultante nel catasto terreni del Comune di Gela, al foglio di mappa 248 particella 559, serra di classe unica, estesa are 45.50 R.D. €. 187,75 e R.A. €. 84,60 e particella 539, serra di classe unica, estesa are 16.30 R.D. €. 67,26 e R.A. €. 30,31;

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituita da uno appezzamento di terreno con annesso fabbricato, dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela, per l'unità immobiliare a piano terra; Riportata nel catasto fabbricati del Comune di Gela, al foglio 248 p.lla, 560, contrada Mignechi s.n.c., piano T., Cat. C/2; Classe Seconda, mq. 74 rendita Euro 267,52; nella realtà tale unità è adibita a ricovero diurno e notturno del conduttore, in tale unità sono state ricavati

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quattro piccoli vani ed un grande vano centrale, sul lato Ovest è stata costruita una veranda, **non risulta rilasciato nessun progetto e non risulta presentata nessuna domanda di Condono Edilizio, per cui tale fabbricato risulta costruito abusivamente e non è possibile sanarlo ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto il credito è maturato dopo il 2003 data dell'ultimo condono edilizio per cui il bene è incommerciabile.**

Il terreno sito in Gela, nella contrada Mignechi, risultante nel catasto terreni del Comune di Gela, al foglio di mappa 248 particella 559, serra di classe unica, estesa are 45.50 e particella 539, serra di classe unica, estesa are 16.30; e l'area di sedime del fabbricato distinto con la particella 560 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1-Per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 171 del 18/07/1971 ricade in **Zona E** (Verde Agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq. 15.000, altezza massima mt. 7,50 distacco dagli edifici m. 50,00 dai confini del lotto m. 25,00.

2-Per effetto della L.R. n.9 del 12/01/93 i vincoli proceda mentali preordinati all'esproprio previsti dagli strumenti urbanistici sono stati prorogati fino al 31/12/93 e in atto hanno cessato la loro efficacia.

3-Il frazionamento in lotti per la vendita può costituire lottizzazione abusiva in relazione agli elementi descritti al 1° comma dell'art. 18 Legge 47/85.

4-L'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica con D.M. LL.PP. del 23/09/1981.

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5-Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali altre norme e vincoli a conoscenza diretta dell'organo preposto alla tutela dei vincoli e dei soggetti diversi del Comune.

6-Con il presente certificato si attesta limitatamente ai documenti esistenti in ufficio, che nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

a)L'area oggetto del presente certificato con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della Legge 29Giugno 1939 e dell'art.9 del Relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n.1357.

b)l'area è soggetta, dal 1953 a vincolo idrogeologico, a norma dell'art.1 tit.1 cap.1 del R.D.L. 30 Dicembre 1923 n.3267, le superiori particelle ricadono in ZONA I-c.de Maroglio –S.Lucia – Bulala.

Per ogni altro provvedimento o nulla osta inerente le suddette aree si rimanda al competente **Ispettorato Ripartimento delle Foreste**, giusto D.A. n.569 –"Nuove direttive unificate per il rilascio dell'Autorizzazione e del Nulla Osta al vincolo idrogeologico in armonia con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I)(l.r.n.16/96 R.D.n.3267/1923 e R.D.n.1126/1926)".

c)l'area in oggetto ricade all'interno delle aree **SIC- Siti di importanza comunitaria** – Regione Siciliana – ITA050001, presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la ragione biogeografica mediterranea

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013.

- Con l'adozione della revisione del P.R.G. scattano ai sensi dell'art.12 comma 3° del D.P.R. n°380/2001, le misure di salvaguardia, pertanto, è sospesa ogni determinazione su richiesta di rilascio di Concessione Edilizia, in caso di contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato.

- Inoltre, ai fini del procedimento di revisione del PRG vigente, per l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge n.1902/1952 e s.m.i. e ai sensi dell'art.12 comma 3 del DPR 380/2001, si certifica che:

-Per effetto della deliberazione n°60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, e successiva Determina Dirigenziale n.658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in **Zona E** (verde agricolo) con i seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

b) altezza massima mt.7,00;

c) distanza dai confini m.7,50;

d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;

e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;

f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.I.del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada;

g) copertura piana o,se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area è normata dall' **Art.30. Aree S.I.C e Z.P.S.**

Si precisa che le previsioni di cui alla deliberazione n.60 del 14/06/2010 del Commissario ad Acta, ad oggi non sono attuative in pendenza del procedimento di approvazione del PRG di competenza della Regione.

-Infine, sempre con riferimento alle norme di salvaguardia del PTP, si certifica che con D.D.G n.8471 del 04/12/2009, si è disposta l'adozione, del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA e che ai sensi dell'art.143, comma 9, del Decreto Lgs. del 22/01/2004 n.24 a far data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti interventi in contrasto con le previsioni di tutela previste nel piano stesso.

L' area ricade nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio locale n.18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", in area di tutela 2(col.in GIALLO). **Art.21 Paesaggi locali e loro normativa.**

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica N.181/2015, rilasciato in data 14 Maggio 2015.

Il terreno è dotato di un pozzo vasca con anelli in cemento armato avente un diametro interno di ml. 6,00 ed esterno di ml. 6,40 dotato di impianto di sollevamento e distribuzione, il terreno è coltivato a serre con pali in cemento e copertura con film in polietilene per la coltura di primaticci sotto serra.

L'area coperta da serre è di mq. 4573,56 la rimanente superficie è occupate da tare ed incolti

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene di proprietà di .

Dalla Certificazione rilasciata ai sensi dell'art. 567 C.P.C. dal Notaio di Vittoria, in data , è riportato quanto segue:

Che gli immobili oggetto di pignoramento fabbricato riportato nel N.C.E.U. di Gela al Foglio 248 particella 560 e terreni, riportati nel N.C.T. al foglio di mappa 248 particelle 539 e 559 sono di proprietà per l'intero della proprietà, bene personale, della Sig.ra sopra generalizzata, in virtù dell'atto di vendita del , a rogito Notaio A. Ciancico di Caltagirone e trascritto presso l?Agenzia del Territorio di Caltanissetta l' ai nn. a potere di nato a Caltagirone (CT) i. Al dante causa etti immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di donazione del a rogito Notaio G.V. Pisa di Niscemi trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il ai nn. da potere d ıato a Niscemi il e successivo atto di rettifica del a rogito Notaio A. Ciancico di Niscemi è trascritto presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta il agost

Per quanto suddetto, per gli l'immobili oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla Certificazione rilasciata ai sensi dell'art. 567 C.P.C. dal Notaio di Vittoria, è riportato quanto segue:

1)- Mutuo Fondiario iscritto presso l'Agenzia del Territotio di Caltanisseta l'1 febbraio 2012 ai nn. 1538/94, a favore del Credito Siciliano spa con sede in Palermo (Pa) P.I. 04226470823 e contro nata a Caltagirone (Ct) il 15 settembre 1983, per un importo di euro 200.000/00 (sorte capitale euro 100.000/00 durata anni 20) grava su tutti i cespiti.

2)- Verbale di pignoramento immobili trascitto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04 dicembre 2013 ai nn. 12439/10204, a favore [redacted] grava su tutti i cespiti.

PARTE QUARTA

***STIMA DEGLI IMMOBILI E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI* Beni di proprietà della Sig.ra**

Il metodo da me adottato è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, per terreni e fabbricati similari siti nella stessa zona.

Metodo della stima Sintetica .-

Da indagini presso esperti mediatori, notai e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

ANNUALITA' 2008 per la Regione Agraria N° 5 PIANA DI GELA (che è ultimo dato disponibile) tale dato si può ritenere congruo in quanto negli ultimi anni non vi sono stati aumenti di prezzo per i terreni agricoli, tenuto conto della natura, consistenza, della sua ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima, della presenza di mq. 4.753,56 di serre, di un pozzo vasca ad anelli in cemento armato, dell'impianto di sollevamento e di distribuzione, nonché la presenza del fabbricato, per tali motivi il più probabile valore di mercato all'attualità dell'azienda agricola oggetto di stima è di €. 133.535,60, così ottenuti:

€. 26.000/00 valore del terreno;

€. 47.535,60 Valore delle serre;

€. 15.000/00 Pozzo Vasca;

€. 10.000/00 impianto di sollevamento acqua e distribuzione;

€. 35.000/00 Fabbricato.-

Dal Valore così ottenuto bisogna detrarre il costo presunto della demolizione del fabbricato e del trasporto a rifiuto del materiale di risulta, quantificabile in €. 3.500/00 per **Il valore complessivo dell'intero compendio diventa pari ad €. 130.035,60**

Arrotondato ad €. 130.000/00

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie che è inferiore a mq. 1.000; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, **la unità immobiliare oggetto della presente perizia, rientrano nella Classe Energetica G.-**

Predisposizione del piano di vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Si predispone la vendita in uno unico lotto, in quanto trattasi di uno unico complesso aziendale.-

LOTTO N° 1:

L'intera proprietà del complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova meglio descritto in premessa, del Terreno sito in Gela, nella contrada Mignechi, risultante nel catasto terreni del Comune di Gela, al foglio di mappa 248 particella 559, serra di classe unica, estesa are 45.50 e particella 539, serra di classe unica, estesa are 16.30 con entro stante una unità immobiliare a piano terra destinata a magazzino; Riportata nel catasto fabbricati del Comune di Gela, foglio 248 p.lla, 560, contrada Mignechi s.n.c., piano T., Cat. C/2; Classe Seconda, mq. 74 rendita Euro 267,52; confinante nel complesso a Sud con le particelle 576 e 538 ad Est con strada vicinale, a Nord con le particelle 451 e 540 ed a Ovest con la particella 75.

Valore del Lotto arrotondato €. 130.000/00

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita della porzione degli immobili oggetto di esecuzione, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità, del bene venduto:

1)- Mutuo Fondiario iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanisseta l'1 febbraio 2012 ai nn. 1538/94, a favore del Credito Siciliano spa con sede in Palermo (Pa) P.I. 04226470823 e contro [redacted] per un importo di euro 200.000/00 (sorte capitale euro 100.000/00 durata anni 20) grava su tutti i cespiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

2)- Verbale di pignoramento immobili trascitto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04 dicembre 2013 ai nn. 12439/10204, a favore di [redacted] e contrc [redacted] grava su tutti i cespiti.

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Terreni 17%
- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

1- Verbali di sopralluogo;
2- Copia mappa;
3- Visure storiche Catastali;
4- Certificato di destinazione urbanistica;
5- Fotografie;
6- Planimetria Catastali;
7- Planimetrie corrispondenti allo stato attuale;
8- Specifica delle competenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Gela lì

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Oliva)

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1

L'anno Duemilaquindici il giorno 28 del mese di Gennaio, in Gela, il sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, nominato C.T.U. all'udienza del 04/12/2014, nella Causa Civile, iscritta al N° 130/2013 R.G.Es. del Tribunale di Gela – Promossa da [redacted] *rappresentato e difeso dall'Avv. SEBASTIANO SALLEMI.*

contro: BARONE QUINTALINA.

Alle Ore 9,30 presso il [redacted] dell'omonima contrada di Gela , luogo stabilito come punto di incontro, ~~ho trovato~~ Non si è presentato nessuna delle parti in causa

Le parti erano state preavvertite con raccomandata A.R. e comunicazione Via PEC del sopralluogo.

Dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, alla presenza di tutti gli intervenuti, si è dato inizio alle operazioni peritali, eseguendo una ricognizione generale dei luoghi ed eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico, prendendo appunti in separati fogli.

Le parti mi dichiarano quanto segue:

Firmato Da: OLIVA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 4422170d4623de1a337e3d06f10aa930

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009