

Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n. 14/2024 R.G.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Patrizia Castellano

Promossa da: OLYMPIA SPV s.r.l.

Contro: .

Studio Agro-Tecnico Agr. Dott. G. Scudera Via Omero 2 – 93012 Gela (CL)

Cell. 3498822855 Mail: giuseppe.scudera@virgilio.it – giuseppescudera@pecagrotecnici.it



SOMMARIO

1	PREMESSA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2	RISPOSTA AI QUESITI.....	8
	A Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	8
	C Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	9
	E Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile....	9
	f) Accerti lo stato di possesso del bene	9
	h) Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento	10
	j) Conformità opere.....	10
	k) Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico	10
	m) Divisibilità dell'immobile procapite	11
	n) Valuti la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti.....	11
	o) Descrizione dell'immobile pignorato	11
	r) Determini il complessivo valore dell'immobile	12



In data 11/01/2025, il sottoscritto Agr. Dott. Scudera Giuseppe, con studio sito in Gela, Via Omero n.2, iscritto al collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della provincia di Caltanissetta – Ragusa al n. 347 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, come esperto Estimatore nell'esecuzione immobiliare n°14/2024, promossa da OLYMPIA SPV s.r.l.

In data 13/03/2025 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti.

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
- b) Provveda ad acquisire **I.** Planimetria catastale; **II.** tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; **III.** certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; **IV.** anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; **V.** eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
- c) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
- d) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
- e) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.



f) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto: **I.** segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; **II.** valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; **III** nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; **IV.** nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

g) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: **I.** acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; **II.** verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; **III.** se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

- h) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*
- i) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

j) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

k) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

l) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

m) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

n) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

o) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

p) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

q) *Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971.*

r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso;*

s) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

t) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

u) *Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 12.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.*

v) *<Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....).*

NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

2 RISPOSTA AI QUESITI

In forza dell'atto di pignoramento del 15/03/2024 rep.263/24, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/04/2024 reg. gen. n.4395 reg. part. n. 3603 a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. con sede in Via V. Alfieri n. 1 -31015 Conegliano (TV) - C.F./P.I. 05256490268 contro (CL) il

, è stata pignorata la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni della proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto dei Terreni di Gela come appresso indicato:

CATASTO TERRENI:

Comune	Foglio	Part.Illa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.d.	R.a.
Gela	171	4		Seminativo	3	27960	86,64	36,10
Gela	171	6		Sem. irriguo	2	120	0,87	0,62
Gela	171	7		incolto prod.	U	50	0,01	0,01
Gela	171	8		incolto prod.	U	42	0,01	0,01
Gela	171	9		Sem. irriguo	2	39	0,28	0,20
Gela	171	35	AA	Vigneto	2	1946	25,03	8,54
			AB	Sem. irriguo	2	12804	91,92	66,13
Gela	171	52		Uliveto	2	6820	24,66	17,61
Gela	171	141		Seminativo	3	14830	45,95	19,15
Gela	171	169		Fabb dirudo		41	-	-
Gela	171	145	AA	Vigneto	3	10100	93,89	41,73
			AB	Seminativo	3	4650	14,41	6,00

a) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nelle trascrizioni degli atti di Pignoramento, con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art.567 c.p.c.), comparati ulteriormente con le visure aggiornate e lo stato attuale dei beni, lo scrivente illustra alla S.V.I. le seguenti difformità:

Dall'analisi degli atti è emersa una discordanza tra la trascrizione del pignoramento e la proprietà di parte del bene oggetto di esecuzione.

Da come si evince dalla relazione notarile ventennale depositata, raffrontata con l'atto di proprietà, la particella 4 del foglio di mappa 171 indicata in grossetto nella tabella al punto 2, risulta intestata società semplice agricola il cui rappresentante legale è il : . Atto di compravendita del 25 febbraio 2013 rep n. 48835 raccolta 18353.

Nell'atto di pignoramento del 15/03/2024 rep.263/24 si sottopone erroneamente ad esecuzione forzata suddetta particella, in proprietà alla società agricola, in ragione della quota di ½ ciascuno ai

Per tale ragione suddetta particella verrà esclusa dalla presente relazione.

a.1) Documentazione

Ad integrazione della documentazione rinvenuta nel fascicolo d'ufficio, lo scrivente ha ritenuto utile acquisire la seguente documentazione integrativa ed aggiornata:

- Visura catastale per soggetto
 - o T64603/2025
- Visura catastali per immobile
 - o T64146/2025
- Visura storica per immobile
 - o T70305
- Estratto di mappa
 - o T4486/2025.
- Visura ipotecaria
 - o T1 107603,

L'esame dei suddetti documenti, ha confermato i dati riportati in tabella al punto 2 evidenziando le difformità di cui al punto a.

c) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nelle trascrizioni degli atti di Pignoramento, con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art.567 c.p.c.), comparati ulteriormente con le visure aggiornate e lo stato attuale dei beni sono emerse le seguenti difformità:

Le particelle 6,7,8,9 del foglio di mappa 171 nell'atto di pignoramento vengono indicate come fabbricati rurali, a seguito della demolizione di tale rudere, con variazione catastale del 09/11/2016 Pratica n. CL0053196 in atti dal 09/11/2016 IST.53061/2016 (n. 1084.1/2016), successiva alla stipula del contratto di mutuo ipotecario, le suddette vengono accatastate al catasto terreni mantenendo la stessa numerazione e superficie in metri quadrati e di conseguenza non compromettendo l'individuazione del bene.

e) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile....

I debitori risultano coniugati in comunione legale dei beni, così come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e nell'atto di proprietà.

f) Accerti lo stato di possesso del bene

Il bene in oggetto è occupato dalla società ' _____ mediante contratto di comodato a titolo gratuito di fondo rustico stipulato il 21 ottobre 2011 e in scadenza il 20 novembre 2026, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta al numero 1643 serie 3 del 24 novembre 2011.

h) Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla verifica delle certificazioni storico - ipotecaria ventennale, si desume che gli atti di trasferimento dei cespiti hanno avuto una regolare continuità nel ventennio antecedente al pignoramento in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

Per ciò che concerne i beni iscritti al catasto terreni e fabbricati, riferimenti di cui al punto 2, agli esecutati i beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita seguente

- TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 3843 Registro Generale 6576

Pubblico ufficiale LA NOCE FILIPPO Repertorio 8516/1219 del 08/03/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Per ciò che concerne, vincoli oneri Giuridici gravanti, i beni sono assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 56 Registro Generale 739

Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 555/436 del 21/01/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 4395

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 263 del 15/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

j) Conformità opere

L'invaso realizzato all'interno delle particelle 141-35 del foglio di mappa 171 è stato autorizzato mediante provvedimento n.36 del 16 gennaio 2008 con autorizzazione n. 2008 dal Comune di Gela. Lo stesso è stato autorizzato all'invaso delle acque dal genio civile il 23/03/2015 con autorizzazione prot. 49625 /9/Dir.

k) Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili che compongono il fondo, ricadono nel territorio comunale di Gela in c.da Feudo Nobile. Secondo il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 08 Luglio 2025 su richiesta dello scrivente, il bene ricade:

- in zona territoriale omogenea E/1

per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

m) Divisibilità dell'immobile procapite

Dall'esame della documentazione e dal sopralluogo tecnico effettuato, si è accertato che non sussistono lotti pro capite specificatamente identificabili o assegnabili. L'immobile, nella sua configurazione attuale, non presenta divisioni o frazionamenti autonomi che possano essere ricondotti a singole quote ideali di comproprietà.

n) Valuti la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti

In riferimento al quesito posto, si ritiene che i beni pignorati debbano essere posti in vendita in un singolo lotto unico, in quanto non sussistono le condizioni utili e vantaggiose per una loro suddivisione in lotti distinti. I beni in oggetto costituiscono un'entità unica dal punto di vista funzionale o economico. La loro separazione comprometterebbe significativamente il valore intrinseco e l'appetibilità per potenziali acquirenti, che tipicamente ricercano l'intero complesso per un utilizzo coerente e completo. La vendita in un singolo lotto unico rappresenta la soluzione più razionale ed economicamente vantaggiosa per la procedura esecutiva, garantendo la massima valorizzazione dei beni pignorati e il miglior soddisfacimento delle ragioni creditorie.

o) Descrizione dell'immobile pignorato

Come richiesto nel mandato conferito vengono appresso evidenziati gli elementi utili per le operazioni di vendita.

Il lotto sopra citato dista dal centro abitato di Gela circa 24 km e si raggiunge percorrendo la SS115, direzione Vittoria per 14 km, svoltando a sinistra per la SP 31 direzione Niscemi, percorrendola per 6 km per poi svoltare a destra, direzione ingresso Sughereta di Niscemi, percorrendo la stradella interpoderale per circa 3 km. Il lotto si trova ubicato sul confine sud-ovest della Riserva Naturale Orientata "Sughereta di Niscemi".

Il lotto confina a Nord interamente con la particella 4 foglio di mappa 171 di proprietà della società "Sughereta di Niscemi" con Sughereta di Niscemi ricadente nel territorio del comune di Caltagirone (CT), a Ovest con una stradella interpoderale, e a Sud con le p.lle 211-209 foglio di mappa 171 di proprietà dell'esecutato "Sughereta di Niscemi".

I confini aziendali sono ben delimitati da dislivelli, recinzioni e bordure realizzate con piante arbustive.

Gli appezzamenti sono ubicati in agro del Comune di Gela, precisamente presso la contrada Feudo Nobile. Il lotto consta delle particelle 6, 7, 8, 9, 35, 141, 145 tutte confinanti tra loro, e poco distanti le p.lle 52 e 169, del foglio di mappa 171. Esso, sebbene formato da diversi appezzamenti, ha un'unica conformazione ed è di facile accesso.

Il lotto ricade in un comprensorio a vocazione orticola olivicola e giace su tre ampi piani di campagna pianeggianti collegati da strade aziendali in terra battuta ben collegate tra loro che lo rendono facilmente percorribile e funzionale alle attività agricole. I dislivelli sono arginati da muri di contenimento in pietra, rivestiti in rete metallica. I terreni si inseriscono nel contesto pedologico e climatico della Sicilia centro-meridionale, caratterizzato da un clima mediterraneo con estati calde e secche e inverni miti e poco piovosi. Dal punto di vista pedologico,



questi suoli sono prevalentemente sciolti o franco-sabbiosi, con una significativa presenza di sabbie e calcare. Questa composizione conferisce loro un'ottima permeabilità e un buon drenaggio, il che significa che l'acqua piovana o irrigua tende a infiltrarsi rapidamente, riducendo i rischi di ristagno superficiale.

In merito alla disponibilità di eventuali risorse idriche all'interno del cespite, è presente un laghetto artificiale invasare le acque ubicato sulle particelle 35 e 141 del foglio di mappa 171. L'invaso ha dimensioni 18 m x 50 m per una profondità di 5 m, con una capacità di circa 2500 mc, si presenta privo di rivestimento.

Nella particella 35 è presente un vigneto per uva da mosto, anno di impianto 2021, varietà Frappato N. in regola con gli adempimenti, per una superficie totale di 8906 mq allevato a spalliera guyot, ma in evidente stato di abbandono, quasi del tutto morto privo di struttura di sostegno.

All'interno del cespite sono presenti strutture serricole in ferro zincato a una o più campate per una superficie complessiva di circa mq 7.346.

Le strutture serricole ubicate nel lato ovest della particella 141 si presentano divise a 2 campate grandi e una piccola per una superficie complessiva di 3244 mq. Esse sono prive di copertura, dotate di rete anti afide laterale, zoccolatura laterale in vetroresina ondulata e necessitano di manutenzione ordinaria. Parte di esse è dotata di raccoglimento dell'acqua piovana, che viene convogliata nell'invaso presente sul fondo. Mentre le serre presenti sul lato est della particella 145 di superficie complessiva di 4102 mq si presentano a campata unica, dotate di rete anti afide sia laterale che di copertura, zoccolatura laterale in vetroresina ondulata e anch'esse necessitano di manutenzione ordinaria.

La particella 52 ospita un oliveto trascurato ma produttivo.

La particella 169 è occupata da un fabbricato diruto. Sulle particelle 6,7,8,9, un tempo accatastate come fabbricati ad oggi non risultano manufatti.

r) Determini il complessivo valore dell'immobile

Scopo della presente relazione è quello di determinare il prezzo base per la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri di stima, il procedimento ritenuto congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti beni è quello sintetico per comparazione diretta. La procedura si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

Per applicare tale metodo si sono dovuti perciò eseguire una serie di ricerche di mercato, con particolare riferimento a compravendite di beni simili e alla richiesta di prezzi in zona in qualità di possibile acquirente. I valori accertati sono stati quindi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato mentre per i terreni è l'ettaro. I valori ottenuti sono poi stati ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili tenendo conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono:



- La contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- Le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- La vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico;
- Le migliorie apportate al fondo;
- L'ubicazione più o meno privilegiata;
- Lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, le servitù attive o passive che gravano su di esso;
- L'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- L'esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc.;
- I particolari comodi attivi /passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- L'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità;
- Le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria;

Nel caso in esame, tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni in oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto unico di vendita.

A conclusione delle suddette verifiche di raffronti di valori e costi e delle peculiarità dei beni trattati, si ritiene di poter attribuire, i seguenti valori unitari di mercato:

€/Ha 13.000,00 per il valore dei terreni investiti a oliveto

€/Ha 12.000,00 per il valore dei terreni investiti a seminativo irriguo

€/mq 10,00 per il valore dell'impianto serricolo

€/mc 3,60 per il valore dell'invaso

Considerato che il vigneto ubicato nella particella è privo di struttura e le piante sono per la maggior parte morte e di piccola dimensione facili da estirpare, la superficie verrà calcolata come seminativo irriguo.

Sulla base dei valori attribuiti risulta quindi possibile compiere le seguenti elaborazioni matematiche da cui scaturisce il valore di mercato degli appezzamenti di terreno ubicati a Gela (CL) C. da Feudo Nobile, della superficie complessiva di ha 05.14.01 così distinti:

Terreno seminativo esclusa superficie vaso con pertinenza:

= 44.581 mq - 2500 mq = 42.081 mq x €/Ha 12.000,00 = € 50.497,20

Oliveto 6.820 mq x €/ha 13.000 = € 8.866,00

Serre in metallo mq 7.346 x 10 €/mq = € 73.460,00

Invaso di circa mc 2.500 x 3,60 €/mc = € 9.000,00

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti è di € 141.823,20 (Euro centoquarantunomilaottocentoventitre,20).

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 1 è di

€ 141.823,20 (Euro centoquarantunomilaottocentoventitre,20).

Con quanto esposto. Il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti alla presente Relazione Peritale.

Gela 29/09/2025

Il professionista CTU

Agrotecnico Dott. Scudera Giuseppe

Fanno parte integrante della presente Relazione peritale i seguenti allegati;

All_1 Verbale di Sopralluogo;

All_2 Viste aeree della zona con indicazioni dei beni;

All_3 Rilievo fotografico dell'immobile;

All_4 Stralcio estratto di Mappa catastale 1:200 con indicazione e consistenza dei beni;

All_5 Visure catastali per soggetto;

All_6 Scheda Superfici Vitite.

All_7 Certificazione destinazione urbanistica;

All_8 Contratto di comodato;

All_9 Autorizzazione invaso;

All_10 Estratto di matrimonio

All_11 copia atto di compravendita

All_12 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore;

All_13 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore;

