



Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n. 24/2024 R.G.
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Patrizia Castellano

Promossa da: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A; Vivaio Green Plant S.r.l;

Contro: e

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

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



1 PREMESSA

In data 10/07/2024, 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°24/2024, promossa da CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A contro _____ e _____

Preliminarmente, il giudice, rilevato che alcuni beni pignorati della presente procedura esecutiva sono i medesimi di quella recante il n. 32/2024 R.G.es promossa da Vivaio Green Plant S.r.l. AGRICOLA CONTRO _____ ha disposto la riunione della procedura esecutiva precedentemente indicata alla procedura n°24/2004 per il quale il sottoscritto è stato nominato.

In data 11/09/2024, 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) *Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- b) *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
 - I. *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
 - II. *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
 - III. *nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- c) *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*

- d) *identifichi esattamente i 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;*
- e) *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*
- f) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- g) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- h) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, 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;*
- i) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli Estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- j) *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- k) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- l) *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 o sanzionatorie;*
- m) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- n) *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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

- o) *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 un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
- p) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*
- q) *alleggi 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;*
- r) *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, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- s) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- t) *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 trascrizione), 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;*
- u) *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- v) *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- w) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviame copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- x) *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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- y) *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo*

2 DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 13/04/2024 rep.438, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/05/2024 reg. gen. n.6092 reg. part. n. 5073, a favore di CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A con sede in Via Università n°1 -43121 Parma (PR) - C.F./P.I. 02113530345 contro nata a Gela (CL) il ed ivi residente in : nato a Gela (CL) il ed ivi residente in via è stata pignorata la quota di 2/2 della proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto dei Terreni di Gela come appresso indicato:

CATASTO TERRENI:

Comune	Foglio	Part.IIIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.d.	R.a.
Gela	131	138	AA	Semin Irrig	02	3.788	27,19	19,56
			AB	Agrumeto	01	1.669	42,15	20,69
			AC	Seminativo	03	293	0,89	0,38
Gela	131	139		Seminativo	03	4.160	12,68	5,37
Gela	131	432	AA	Semin Irrig	02	2.727	19,58	14,08
			AB	Agrumeto	01	307	7,75	3,81
			AC	Seminativo	03	856	2,61	1,11

In forza dell'atto di pignoramento del 31/05/2024 rep.622/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2024 reg. gen. n.7932 reg. part. n. 6666, a favore di Vivaio Green Plant S.r.l. con sede in Strada Comunale n°30 - Vittoria (RG) - C.F./P.I. 01668010885 contro nata a Gela (CL) il ed ivi residente in Via de è stata pignorata oltre agli immobili citati nel precedente pignoramento la quota di 1/1 della proprietà e nuda proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto Fabbricati come appresso indicati:

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particelle	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Piano
Gela	142	765	2	C/6	3	47 mq	47 mq	T
Gela	142	765	6	A/3	2	7,0 vani	158 mq	2

2.1 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, non sono state riscontrate difformità.

2.2 Documentazione

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

- Visure catastali per soggetto:
 - o n. T28551/2024
- Visure catastali per immobile:
 - o n. T28932/2024
 - o n. T29031/2024
- Estratto di mappa:
 - o n. T29115/2024

L'esame dei Suddetti documenti, ha confermato i dati riportati in tabella al punto 2.

2.3 Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla verifica delle certificazioni storico - ipotecaria ventennale, allegate agli atti di causa, redatte dai Notai Dott. ssa _____ notaio in _____ (PA) e Dott. ssa ? _____ notaio in _____, 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, riferimenti di cui al punto 2, agli esecutati i beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita seguente

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2004 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 7803
Pubblico ufficiale _____) Repertorio 32388/17768 del 04/05/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GELA (CL)

Per ciò che concerne i beni iscritti al catasto fabbricati, riferimenti di cui al punto 2, all'esecutata il bene pervenuto in forza di atto di donazione seguente

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2002 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 1998
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 28787 del 15/02/2002

3 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Identificazione dei beni, dati catastali

Il cespite sotto identificato si trova in agro di GELA in contrada Priolo Soprano ed è costituito da un unico corpo, distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.IIIa	Porz.	Qualità	Superficie (mq)
131	138	AA	Semin Irrig	3.788
		AB	Agrumeto	1.669
		AC	Seminativo	293
131	139		Seminativo	4.160
131	432	AA	Semin Irrig	2.727
		AB	Agrumeto	307
		AC	Seminativo	856

Il cespite sotto identificato fa parte di un edificio in linea adibito a civile abitazione, sito nel comune di Gela ubicato in via del Sarto Andrea n°38 costituito da un'abitazione situata al P.2 composto da 7 vani, con accessori e pertinenze legittime, e da un box auto sito al piano T ubicato in via del Sarto Andrea n°32, distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Comune	Foglio	Particelle	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Piano
Gela	142	765	2	C/6	3	47 mq	47 mq	T
Gela	142	765	6	A/3	2	7,0 vani	158 mq	2

Tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni in oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di due lotti di vendita.

Lotto 1

- Gela foglio 131, particelle nn. 138,139,432;

Lotto 2

- Gela foglio 142, particella 765 sub 2,6

3.2 Titolo di proprietà

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui i Sig.ri _____ e _____

sono proprietari per 1/2 ciascuno, risultano essere pervenuti in virtù dell'atto di compravendita



Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui la Sig.ra _____ per l'immobile sito al 2°p è proprietaria per 1/1 e l'immobile sito al p.t detiene la nuda proprietà in quota 1/1, risultano essere pervenuti in virtù dell'atto di donazione, per diritto e nella quota su indicata, del 15/02/2002 rogato dal Notaio _____, notaio in _____, repertorio 28787 trascritto il 05/03/2002 ai nn. 1998/1770.

3.3 Confini

I rilievi compiuti dallo scrivente, in occasione dei sopralluoghi, e gli accertamenti successivamente effettuati, permettono di descrivere i confini del lotto di che trattasi, risultante confinante:

Lotto 1:

p.lla nn.138:

- A Nord e Ovest con terreni di proprietà di _____ (p.lla 484);
- A Sud con terreni di proprietà degli esecutati (p.lla 432);
- A Est con torrente priolo;

p.lla nn.432:

- A Est con torrente priolo;
- A Sud e Nord con terreni di proprietà degli esecutati (p.lla 138,139);
- A Ovest con terreni di proprietà di _____ (p.lla 430);

p.lla nn 139:

- A Est con torrente priolo;
- A Nord con terreni di proprietà degli esecutati (p.lla 432);
- A Ovest con terreni di proprietà di _____ (p.lla 849);
- A Sud con terreni di proprietà di _____ (p.lla 144)

Lotto 2:

L'immobile, posto al piano 2, confina a sud con via del Sarto Andrea inferiormente con appartamento intestato alla ditta esecutata e altri comp. superiormente con appartamento di altra ditta a est con particella 764 e a ovest particella 2908.

3.4 Descrizione dei beni

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

Il **lotto 1**, sopra citato, dista dal centro abitato di Gela circa 13 km e si raggiunge percorrendo la SS115, direzione Vittoria, svoltando a sinistra al chilometro 11 sulla SP 11 direzione Niscemi percorrendola per circa 1 km. Il lotto si trova svoltando dapprima a sinistra sulla sp 35 e, successivamente, dopo 100 mt a destra immettendosi su una strada interpodereale privata per 400 mt. Gli appezzamenti del lotto sitati sulla destra sono di facile accesso. Esso ricade in un comprensorio a vocazione orticola /olivicola e si presenta con una giacitura pianeggiante. Dal punto di vista pedologico i terreni si presentano di medio impasto con buon grado di fertilità. Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto e in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee. All'interno del lotto sono presenti strutture serricole, ricadenti nella particella 432 in toto e in parte nella particella 138, per una superficie complessiva di 4.947 mq, realizzate con paletti in cemento armato vibrato e orditura in legno. Le serre si presentano in discrete condizioni e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto oggetto di incendio. All'interno della particella 138 insiste un agrumeto in stato di abbandono, anch'esso oggetto di incendio, se ne consiglia l'estirpazione.

All'interno della particella 139 è presente un vaso artificiale interrato con sponda alta 0.50 cm e una profondità di circa 3 mt che occupa una superficie di circa 265 mq, utilizzato per la raccolta delle acque piovane captata dalle serre presenti nella particella 432. Il rivestimento presente è in evidente stato di degrado, necessita di sostituzione. Sempre all'interno della particella 139 è presente un pozzo trivellato con annesso agricolo costruito in muratura portante con mattoni in tufo e copertura in lamiera a protezione dell'impianto di sollevamento delle acque, da cui si diparte la tubazione interrata per l'irrigazione del fondo. Il pozzo è autorizzato con DDS 1745 del 13/06/2012 alla derivazione delle acque. Sia la superficie delle serre che la superficie utile della particella è attualmente coltivata ad ortive.

Il **Lotto 2** consta in un appartamento e un box auto sito nel quartiere Settefanne in via del Sarto Andrea N°38, a pochi passi da via Settefanne, una via notevolmente percorsa da mezzi di trasporto di persone e merci, con concentrazione di numerose attività commerciali di qualsiasi genere del tipo supermercati, panifici, bar, tabacchi, rosticcerie, fruttivendoli e ufficio postale. L'appartamento è posto al secondo piano e si affaccia su due lati Nord e Sud. Il prospetto dell'appartamento non è intonacato su entrambe le vie nelle quali si affaccia. Al bene si accede mediante portone d'ingresso posto al piano terra in via del Sarto Andrea. La scala condominiale, a due rampe per piano, è in parte pavimentata e con segni di umidità alle pareti. L'immobile è dotato di impianto idrico e gas, invece non risulta dotato di impianto di climatizzazione e di impianto di riscaldamento. Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa in marmo, pareti e soffitti con intonaco civile per interni con l'ultimo strato gesso scagliola e completati di pittura idrosolubile. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramiche fornito di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca-doccia. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, dotati di cassonetti in alluminio e avvolgibile in plastica. Gli

infissi interni sono in legno. L'abitazione presenta un solo balcone sul lato sud dell'immobile, interamente rifinito con pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro.

L'appartamento, occupa nel complesso, una superficie lorda abitabile di mq 158 circa. L'abitazione è costituita da una cucina con annesso cucinino, tre camere tutte con aperture esterne, un salotto, un servizio igienico e un ripostiglio, collegati tra loro mediante corridoio unico centrale.

3.5 Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalle risultanze catastali i suddetti beni risultano conformi alle risultanze identificative catastali.

3.6 Regime patrimoniale

Con sentenza del 25/07/2024 c.c. R.G. 54/2024 il tribunale ha pronunciato la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i debitori.

3.7 Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Notarili, allegata agli atti di causa, si evince che i beni sono assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE del 16/11/2011 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 12943
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 11975/6261 del 11/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 5073 Registro Generale 6092
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 438 del 13/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) ISCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 665 Registro Generale 10560
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 85/2023 del 13/06/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) TRASCRIZIONE del 10/07/2024 - Registro Particolare 6666 Registro Generale 7932
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI GELA Repertorio 622/2024 del 31/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.8 Ubicazione dei beni sotto il profilo Urbanistico

I beni immobili che compongono il Lotto 1, ricadono nel territorio comunale di Gela in c.da Priolo soprano. Secondo il certificato di destinazione urbanistica n.620 rilasciato in data 31 ottobre 2024 su richiesta dello scrivente il bene ricade:



- in zona E/1 del PRG del comune di Gela in area agricola produttiva. Vincoli ZPS-Limite fascia di rispetto fiumi.

I beni immobili che compongono il Lotto 2, sono stati edificati in assenza di concessione edilizia; Per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia indicato al foglio 142 p.lla765 sub 2 è stata presentata al Comune di Gela, domanda di condono edilizio prot. n°94014 del 31/12/1986. Tale istanza è stata esitata favorevolmente dal Comune di Gela che ha rilasciato concessione Edilizia in Sanatoria n°10125 del 17/03/2015. Con istanza prot. n 14744 del 10/02/1995 è stata avanzata richiesta di condono edilizio relativo all'abuso di piano secondo, indicato al foglio 142 p.lla765 sub 6, per la quale il comune con prot. n° 17231 del 15/02/2024 richiedeva documentazione aggiuntiva, per i dettagli si rimanda all'allegato n°4.

3.9 Intestazione immobili all'atto della notifica

Le unità immobiliari descritte e sottoposte a pignoramento, di proprietà della parte debitrice, costituisce unica quota ai fini della procedura.

3.10 Verifica dati atti pignoramento e nota di trascrizione

Gli accertamenti compiuti dallo scrivente sui seguenti atti rinvenuti nel fascicolo d'ufficio:

- Atto di pignoramento immobiliare del 12/04/2024
- Certificazione notarile ai sensi dell'art.1, legge 03/08/1998 n.302 redatta in data 03/07/2024 dal Dott. notaio ir:
 - Nota di trascrizione Conservatoria dei RRII di Caltanissetta, n. Reg. gen 6092 e n. Reg. part. 5073 del 28/05/2024
 - Atto di pignoramento immobiliare del 28/05/2024
 - Certificazione notarile redatta in data 12/07/2024 dalla dott.ssr notaio in Vittoria.
 - Nota di trascrizione Conservatoria dei RRII di Caltanissetta, n. Reg. gen7932 e n. Reg. part. 6666 del 10/07/2024

consentono di affermare che:

- I dati catastali riportati all'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano oggi del tutto aggiornati;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori;
- Esiste completa rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3.11 Situazione occupazionale

Da un controllo effettuato presso l'Agenda del Territorio di Caltanissetta, i suddetti beni, risultano nella piena disponibilità dell'esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

3.12 Regime fiscale

Tenuto conto della circostanza in esame e che i beni risultano in proprietà al debitore come persona fisica, la vendita non sarà soggetta ad IVA. Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili descritti non presentano le caratteristiche di "abitazioni di lusso" come definito dal D.M. 2 agosto 1969.

3.13 Verifica procedure espropriative

Da un controllo effettuato presso gli uffici competenti del Comune di Gela sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che gli stessi non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.14 Dichiarazione profilo energetico

Lo scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene ed a depositarla nel portale della Regione Sicilia con protocollo 20250223-085007-37560. La classe energetica dell'unità immobiliare censita al foglio di mappa 142 particella 765 sub/6 è la "E".

L'immobile censito al foglio di mappa 142 particella 765 sub/2 non necessita di certificazione energetica.

4 STIMA DEI BENI

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. L'indagine di mercato è stata effettuata presso operatori economici del settore, studi tecnici e in considerazione dei dati fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'agenzia del territorio. 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.

Nel caso in esame, come riportato al punto 3.1, tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni in oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di due lotti 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 per il lotto n.1:

€/Ha 15.000,00 per il valore dei terreni investiti a seminativo irriguo

€/mq 3,50 per il valore attribuito alle serre

€/mc 3,50 per i costi di realizzazione dell'invaso artificiale

Sulla base dei valori attribuiti risulta quindi possibile compiere le seguenti elaborazioni matematiche da cui scaturisce il valore di mercato del cespite oggetto di stima:

Lotto 1

Quota 2/2 appezzamenti di terreno ubicati a Gela C. da Priolo Soprano, della superficie complessiva di ha 1.38.00 così distinti:

Terreno esclusa superficie vaso con pertinenza 1,3537 ha x €/Ha 15.000,00 = 20.305,5 €

Serre in legno mq 4.947 x 3,50 €/mq = 17.314,50 €

Invaso di circa mc 360,37 x 3,50 €/mc = 1.261,29 €

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 1 è di € 38.881,29 arrotondato a € **38.880,00 (Euro trentottomilaottocentottanta,00).**

A conclusione delle suddette verifiche, consultata la banca dati OMI, raffronti di valori normali e di mercato, nonché i costi e le peculiarità dei beni trattati, si ritiene di poter attribuire, i seguenti valori unitari di mercato per il lotto 2:

Lotto 2

€/mq 617,50 per il valore attribuito all'abitazione

€/mq 439,50 per il valore attribuito al Box

unità immobiliari ubicati a Gela in via Del Sarto Andrea distinti all'agenzia del Territorio come segue:

Foglio	Particelle	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Superficie commerciale
142	765	2	T	C/6	47 mq	47 mq
142	765	6	2	A/3	7,0 vani	158 mq

Foglio 142 particella 765 sub 2 = € 439,50 X 47 mq = 20.656,50 €

Foglio 142 particella 765 sub 6 = € 617,50 X 158 mq = 97.565,00 €

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 2 è di € 118.221,50 ai quali verranno detratte le spese tecnico-amministrative riguardanti il completamento della pratica di condono edilizio per il sub 6 e per il rilascio della SCA (segnalazione certificata di agibilità) la cui somma ammonta a circa € 8.000,00 , per un valore finale di € 110.221,50 (Euro centodiecimiladuecentoventuno,50).

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 24/02/2025

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 Estratto, visure, planimetrie catastali;

All_4 Concessione Edilizia Immobili;

All_5 Certificazione destinazione urbanistica;

All_6 Parere Soprintendenza;



All_7 Attestato di prestazione energetica;

All_8 Documentazione fotografica Lotto1;

All_9 Documentazione fotografica Lotto2;

All_10 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore;

All_11 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore;

