

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 29/2017 r.g. es.
Promossa da Fitofert s.r.l. contro

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 24/01/2018, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto al Collegio dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

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

b) *accerti l'esatta provenienza del/i beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;*

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

d) *accerti se il/i beni 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;*

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

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

g) *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;*

h) *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;*

i) *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'acquisito (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.);

j) 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;

k) 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;

l) 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;

m) 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;

n) 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;

o) 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;

p) - 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.

PREMESSA

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 04/12/2017: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- 24/01/2018: Udienza G.E., giuramento di rito, conferimento incarico di stima;
- 25/01/2018: Acquisizione della documentazione allegata ai fascicoli di causa;
- 27/01/2018: Acquisizione della documentazione catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 27/01/2018: Verifica della conformità catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 29/01/2018: Richiesta, agli Uffici Comunali preposti, sull'esistenza o meno di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare;
- 01/02/2018: Richiesta, agli Uffici Urbanistici comunali, di n. 3 Certificati di Destinazione Urbanistica concernenti i beni dislocati nel territorio di Gela, in Contrada Passo di Piazza, in Contrada Feudo Nobile e in Contrada Roccazzelle;
- 05/02/2018: Comunicazione alle parti in causa del giorno d'inizio delle operazioni peritali (mediante lettere Racc/te A. R. e Posta Elettr. Certificata (PEC));
- 13/02/2018: Richiesta e ritiro, presso gli Uffici Anagrafici Comunali di Gela, di copia dello "Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio" relativo al debitore;
- 20/02/2018: Inizio delle operazioni peritali - 1° Visita sopralluogo di alcuni beni dislocati in differenti zone del territorio comunale;
- 27/02/2018: Verifica e ritiro di documentazione edilizia e titoli autorizzativi, presso gli uffici

urbanistici di Gela;

- 27/02/2018: Ritiro delle Certificazioni di destinazione urbanistica, presso gli Uffici Urbanistici di Gela;
- 10/03/2018: 2° Visita sopralluogo di completamento delle ispezioni dei beni oggetto d'esecuzione;
- 22/03/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, presso alcune agenzie immobiliari locali;
- 26/03/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, sui preposti Portali Internet, dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei "Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionale" (Borsino immobiliare).

Ciò premesso, il sottoscritto, esaminati gli atti ed eseguite le rituali verifiche e operazioni del caso, redigeva la presente Relazione Peritale.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dei seguenti Atti:

- Pignoramento del 07/04/2017 rep. 320/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2017 reg. gen. n. 6891 reg. part. n. 5922, a favore di Fitofert s.r.l. con sede in Chiaramonte Gulfi contro

- Pignoramento del 01/12/2017 rep. 1109/17, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/12/2017 reg. gen. n. 12254 reg. part. n. 10375, a favore di Intesa SanPaolo s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 10810700152, contro

sono stati pignorati i seguenti beni immobili distinti nel Comune di Gela:

Num. ord.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Qualità e/o Natura	Consist.	Superficie			Ubicazione	Rendita
								ha	are	ca		
1	229	206			1	Vigneto irriguo		2	86	20	C.da Passo di Piazza	R.D. €: 855,82 R.A. €: 192,15
2	229	208			1	Vigneto irriguo		3	69	10	C.da Passo di Piazza	R.D. €: 1.103,71 R.A. €: 247,81
3	229	220			2	Seminativo		1	55		C.da Passo di Piazza	R.D. €: 1,03 R.A. €: 0,24
4	229	222			2	Seminativo		7	72		C.da Passo di Piazza	R.D. €: 5,14 R.A. €: 1,20
5	236	40			4	Vigneto			93	60	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 48,34 R.A. €: 33,84
6	236	41				Fabbricato Rurale			00	48	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 0,00 R.A. €: 0,00
7	236	42			4	Seminativo			28	20	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 6,55 R.A. €: 1,17
8	236	44			4	Seminativo			57	80	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 13,43 R.A. €: 2,39
9	236	191			4	Vigneto			12	00	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 6,20 R.A. €: 4,34
10	236	192			4	Vigneto			80	90	C.da Feudo Nobile	R.D. €: 41,78 R.A. €: 29,25
11	105	1017		A/3	1	Abitazione popolare	4,5 vani	Totale: mq. 131 Totale escluse aree scoperte: mq. 113			C.da Roccazzelle snc Piano T	€: 195,22
12	105	1018			3	Seminativo		3	70	13	C.da Roccazzelle	R.D. €: 112,78 R.A. €: 47,79
13	185	452	7	C/6	2	Autorimessa	54 mq.	Totale: 54 mq.			Via Mare n. 120 Piano T	€: 228,69
14	185	452	8	C/1	3	Negozi e botteghe	110 mq.	Totale: 120 mq.			Via Mare n. 116 Piano T	€: 2.244,01

Conformità dei dati riportati nell'Atto di 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 catastali aggiornate e lo stato attuale dei beni, non sono state riscontrate incongruenze.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Sulla base delle verifiche comparative e di raffronto degli atti di causa, della documentazione reperita e delle ispezioni sopralluogo, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per maggiore chiarezza espositiva (considerato che i beni pignorati, pur essendo molteplici, risultano in parte simili fra loro) approntare la presente relazione peritale partendo dalla composizione di predisposti lotti di vendita.

Pertanto è stata ipotizzata la formazione di **n. 4 Lotti di Vendita**, componendoli in funzione della proprietà dei beni, delle quote di possesso e della loro natura, ma soprattutto in funzione della loro ubicazione e interdipendenza legata al rapporto di contiguità e funzionalità e al loro legame riguardo l'utilizzazione di strutture, impianti e manufatti esistenti, riassumendoli opportunamente come segue:

- Lotto n. 1 - beni immobili situati a Gela in Contrada Passo di Piazza;
- Lotto n. 2 - beni immobili situati a Gela in Contrada Feudo Nobile;
- Lotto n. 3 - beni immobili situati a Gela in Contrada Roccazzelle;
- Lotto n. 4 - beni immobili situati a Gela nel Centro Urbano.

LOTTO n. 1

Risultanze catastali e Proprietà dei beni

Appezamento di terreno della superficie complessiva di ettari 6.64.57 (mq. 66.457), composto sostanzialmente da n. 4 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num ord.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Qualità e/o Natura	Consist.	Superficie			Ubicazione	Rendita
								ha	are	ca		
1	229	206			1	Vigneto irriguo		2	86	20	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 855,82 R.A. €: 192,15
2	229	208			1	Vigneto irriguo		3	69	10	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 1.103,71 R.A. €: 247,81
3	229	220			2	Seminativo			1	55	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 1,03 R.A. €: 0,24
4	229	222			2	Seminativo			7	72	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 5,14 R.A. €: 1,20

I suddetti immobili risultano intestati a:

proprietario per la quota di 1/1;

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono il fondo di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela (C.da Passo di Piazza) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

Nella zona "E" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla

zootecnia con annesse strutture. È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa autorizzazione comunale.

Sono ammessi, in deroga alla volumetria, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o nei limiti previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione nella zona "E" si attuano con interventi diretti.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poichè concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela (Allegato n. 8).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio quasi pianeggiante ad alta vocazione serricola/vitivinica.

Dal punto di vista pedologico i terreni si presentano con giacitura piana (con leggero declivio verso est) sono di medio impasto con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità.

Essi sono dislocati in un'area territoriale di Gela denominato "Contrada Passo di Piazza", nonchè ricadenti all'interno del comprensorio irriguo, gestito da Consorzio di Bonifica 5 Gela, denominato "Biviere".

I sopraelencati beni distano circa km 8,00 dal centro cittadino di Gela e sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 115 in direzione est (Gela-Vittoria) per circa km 6,10, la Strada Provinciale n. 51 in direzione est (verso Scoglitti) per circa km 1,70, e un breve tratto di strada vicinale di circa mt. 200, dalla quale i terreni risultano ben visibili ed accessibili.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei suoli in esame, si può considerare buona la loro accessibilità in quanto ubicati in prossimità di strade di buona percorribilità (Strada Prov. 51 e Strada Statale 115). Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 2 (vista aerea della zona).

Descrizione dei beni pignorati

I sopra identificati beni, tutti contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico appezzamento di terreno (con entrostanti impianti rurali di vario genere) per mezzo del quale viene coltivata, dal conduttore del fondo, uva da tavola della varietà "victoria".

L'intero appezzamento di terreno risulta in gran parte recintato perimetralmente con paletti e rete metallica ed è accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro ubicato sul confine est prospiciente la strada vicinale.

Nel suddetto fondo risulta evidente che sono state eseguite delle opere di miglioramento fondiario al fine di incrementare la produttività dei terreni e la conduzione dell'azienda agricola. Infatti, all'interno e a servizio del fondo, oltre alla presenza di diverse stradine interne in terra battuta, realizzate per favorire l'accesso alle colture nelle fasi di manutenzione e raccolta, insistono: un piccolo laghetto artificiale ad uso irriguo (di circa mq. 480 mq e di quasi mc. 800 di capienza idrica) realizzato in rilevato di terra battuta con impermeabilizzazione in pvc; un impianto di irrigazione con relative opere e apparecchiature idrauliche

ed elettriche; un impianto elettrico allacciato alla pubblica rete; ed altri diversi impianti ed attrezzature complementari a servizio del fondo.

L'intero fondo è destinato alla produzione e commercializzazione di uva da tavola della pregiata varietà "victoria".

Di fatto, l'intera superficie del fondo di che trattasi (formato dalle contigue part.lla 206, 208, 220 e 222), risulta: in minor parte costituita da aree incolte, stradelle in terra battuta e spazi complementari di servizio; e in gran parte costituita da vigneto realizzato con sistema di viticoltura del tipo a "tendone" realizzato mediante strutture composte, sinteticamente, da pali tutori in cemento infissi sul terreno e da varie intelaiature metalliche e fili di ferro zincato soprastanti. Il vigneto è provvisto inoltre di un sistema di micro-irrigazione per la nutrizione idrica e minerale delle viti ed è anche dotato, in parte, di copertura di rivestimento della struttura mediante teli di plastica, al fine di creare un microclima all'interno della serra per favorire la anticipata o ritardata maturazione dell'uva.

Sulla base dei riscontri sopralluogo si è constatato, pertanto, che allo stato attuale l'appezzamento di terreno (formato dalle part.lla 206, 208, 220 e 222) della superficie complessiva di mq. 66.457 risulta composto e destinato come di seguito descritto:

- vigneto con sistema di allevamento a "tendone" e/o pergolato,circa mq. 52.760,00;
- terreni incolti e spazi vari complementaricirca mq. 8.417,00;
- stradelle interne in terra battuta e aree di servizio,circa mq. 4.800,00;
- laghetto artificiale,circa mq. 480,00

Sommano le superfici Mq. 66.457,00

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il suddetto lotto di vendita, si rimanda agli Allegati nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 della presente relazione.

Coerenze dei beni

L'Appezzamento di terreno sopra descritto (lotto 1) risulta nel suo complesso confinante:

- ad est, con la part.lla 32 di proprietà Di Francesco;
- a nord, con le part.lla 205 e 207 di proprietà Termini Luigi;
- a ovest, con la strada vicinale;
- a sud, con sede Ferroviaria.

Conformità Catastale

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze identificative catastali.

Adeguamenti Catastali

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale, allorché se ne ravvisasse la necessità.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dalla visita sopralluogo non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Adeguamenti Urbanistici

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Situazione occupazionale

L'appezzamento di terreno di che trattasi è gestito e utilizzato da terzi con "Contratto di comodato ad uso gratuito" concesso ad una azienda agricola condotta.

La suddetta concessione in comodato, della durata di dieci anni, si estinguerà il 23/04/2022.

Per maggiori dettagli al riguardo vedasi Allegato n. 9 (copia contratto).

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 67/2018 del 16/02/2018 rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione (vedasi All. n. 8).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica delle Certificazioni Storico-Ipotecaria ventennale allegate agli atti di causa, redatte dal Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

1 - gli immobili sopra descritti risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, a _____ in virtù dell'Atto di compera del 17/03/2000, a rogito notaio Giuseppe Cancilleri, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 24/03/2000 ai nn. 2777/2263, da potere di Comandatore Anna Maria Fortunata, nata a Gela il 14/09/1954;

2 - Alla dante causa, Comandatore Anna Maria Fortunata, detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto di Donazione del 27/06/1985, a rogito notaio Vincenzo Cricchio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 28/06/1985 ai nn. 6565/5649, da potere di Tilaro Maria, nata a Gela il 18/12/1916 e per ricongiungimento di usufrutto in morte della stessa avvenuto in data 16/06/1994.

Si segnala inoltre: Costituzione di servitù del concedente a titolo oneroso con Atto del 01/08/2012, notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, rep. 51149, trascritto il 13/08/2012 ai nn. 9130/7654, a favore di Enel Distribuzione s.p.a. con sede in Roma Cod. fisc. 05779711000, sul terreno part.IIa 206.

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Notarili (ex art. 567 C.P.C.) allegate agli atti di causa, redatte dal Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione dei due pignoramenti (del 04/07/2017 e del 27/12/2017), si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Iscrizione - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 30/01/2013 ai nn. 1019/78, per un importo di euro 603.838,00 (sorte capitale di euro 301.919,00) a favore di Intesa San Paolo s.p.a., con sede in Torino (cod. fisc.: 00799960158), contro gravante sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 229 part.IIe 206, 208; al Foglio 236 part.IIe 40, 41, 42, 44, 191, 192;

2 - Trascrizione - Pignoramento Immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 04/07/2017 ai nn. 6891/5922, nascente da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Gela in data 07/04/2017 rep. 320, a favore della Fitofert s.r.l., con sede in Chiaramonte Gulfi (cod. fiscale: 01088740889) contro _____ gravante sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 185 part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8; al Foglio 105 part.IIe 1017 e 1018; al Foglio 229 part.IIe 206, 208, 220, 222;

3 - Trascrizione - Pignoramento Immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 27/12/2017 ai nn. 12254/10375, nascente da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Gela in data 01/12/2017 rep. 1109, a favore di Intesa SanPaolo s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 10810700152, contro _____ gravante

sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 229 part.lla 206, 208; al Foglio 236 part.lla 40, 41, 42, 44, 191, 192.

Regime fiscale

Si ritiene che la vendita giudiziaria non dovrebbe essere soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persona fisica.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 43), il debitore risulta in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge seguito di Atto pubblico del 23/04/1996, rogato dal Notaio Giuseppe Cancellieri iscritto al collegio notarile distrettuale riunito di Caltanissetta e Gela.

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 1

Stima Terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati: con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella 5ª Regione agraria della Provincia di Caltanissetta; con quelli della limitrofa 4ª Regione agraria della Provincia Ragusa (ritenuti più confacenti alla tipologia colturale e alla morfologia del territorio in esame); e con quelli rilevati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA).

Stima Strutture e impianti -- I Costi dell'Impianto del vigneto, dell'Impianto di Irrigazione e dei vari altri impianti presenti nel fondo, sono stati determinati sulla base del vigente Prezziario Regionale Siciliano anno 2009 per Opere e/o Investimenti nelle aziende agricole e sulla base degli attuali indici dei costi standard definiti dal Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R. Sicilia 2014/2020) dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura.

I valori e i costi ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- 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, i manufatti e le opere artificiali aggiunte al capitale terra (quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio);
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- i particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- l'esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc.;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronti di valori e costi e delle peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di mercato dell'appezzamento di terreno che costituisce il lotto di vendita n. 1:

a) - Valore del suolo nudo (formato dalle part.lla 206, 208, 220 e 222):

(superf. mq. 66.457,00 x 2,10 €/mq)=..... in c.t. euro 139.560,00

SOPRASSUOLO

b) - Costo d'impianto della vite da tavola con relativo sistema strutturale a tendone: (superf. mq. 52.760,00 x 3,995 €/mq)= in c.t. euro	210.776,00
c) - Costo della copertura con teli in PVC (di parte del vigneto): (superf. mq. 10.370,00 x 1,4 €/mq)= in c.t. euro	14.518,00
d) - Costo dell'impianto d'irrigazione: (superf. del vigneto mq. 52.760,00 x 0,75 €/mq)= in c.t. euro	39.570,00
e) - Costo per sistemazione delle area a servizio del fondo (stradelle, ecc.): (superf. mq. 4.800,00 x 1,239 €/mq)= in c.t. euro	5.947,00
f) - Costo dell'invaso artificiale: (volume mc. 800,00 x 26,80 €/mc)= in c.t. euro	21.440,00
g) - Costo impianti e accessori vari a servizio del fondo, impianto di pompaggio, quadri e allacci elettrici, ecc.)= a corpo in c.t. euro	8.189,00
Sommano Euro	<u>440.000,00</u>

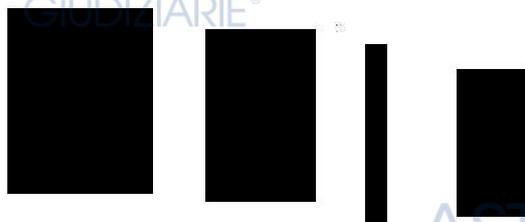
DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Sulla base della suddetta analisi estimativa si desume, pertanto, che il **Valore globale dell'Apprezzamento di terreno è di Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00).**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 risulta essere di Euro 440.000,00----** (quattrocentoquarantamila/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

LOTTO n. 2

Risultanze catastali e Proprietà dei beni

LOTTO n. 3**Risultanze catastali e Proprietà dei beni**

Appezamento di terreno, con entrostante fabbricato al grezzo, della superficie complessiva di ettari 03.75.50 (mq. 37.550), composto sostanzialmente da n. 2 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num ord.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL	Qualità e/o Natura	Consist.	Superficie			Ubicazione	Rendita
								ha	are	ca		
1	105	1017		A/3	1	Abitazione popolare	4,5 vani	Totale: mq. 131 Totale escluse aree scoperte: mq. 113			C.da Roccazzelle snc Piano T	€ 195,22
2	105	1018			3	Seminativo		3	70	13	C.da Roccazzelle	R.D. €: 112,78 R.A. €: 47,79

I suddetti immobili risultano intestati a:

proprietario per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono l'appezamento di terreno di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela (C.da Roccazzelle) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

Nella zona "E" sono ammesse le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla zootecnia con annesso strutture. È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa autorizzazione comunale.

Sono ammessi, in deroga alla volumetria, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o nei limiti previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione nella zona "E" si attuano con interventi diretti.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poichè concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela (Allegato n. 27).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio pianeggiante del territorio di Gela, in particolare nella zona occidentale della "Piana di Gela" nella quale prevale la coltura del grano.

L'appezamento di terreno, dislocato a ovest della città in una località denominata "Contrada Roccazzelle", dista circa Km. 10,0 dal centro cittadino di Gela ed è facilmente raggiungibili percorrendo: la

31-

Strada Statale n. 115 in direzione ovest (Gela-Licata) per circa Km. 9,25; un breve tratto di strada interpoderale in direzione nord per circa mt. 750.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei beni in esame, si può considerare buona la sua accessibilità in quanto raggiungibili mediante strade di buona percorribilità.

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 19 (vista aerea della zona).

Descrizione dei beni pignorati

I sopra identificati beni, contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico appezzamento di terreno con entrostante fabbricato al grezzo, per mezzo del quale il proprietario esecutato svolge la propria attività agricola.

L'appezzamento di terreno di che trattasi, che costituisce il Lotto n. 3, risulta, quindi, costituito dai seguenti beni:

- n. 1 Terreno - in catasto al Foglio 105 part.IIa 1018

Il sopra identificato terreno, della superficie complessiva di ettari 3.70.13 (mq. 37.013) ha una giacitura sostanzialmente pianeggiante. Attualmente l'appezzamento di terreno risulta coltivato a "frumento" (Vedasi Allegato n. 22);

- n. 1 Fabbricato abusivo - in catasto Foglio 105 part.IIa 1017

Trattasi di un modesto fabbricato allo stato grezzo di un solo piano fuori terra (con copertura piana a lastrico solare praticabile) adibito attualmente a magazzino di deposito, ubicato all'interno di un lotto di terra (definito dalla stessa part.IIa 1017) della superficie catastale di mq. 537,00.

Il fabbricato, posto quasi centralmente rispetto al lotto catastale, occupa un'area di sedime di mq.115,56, mentre la restante area circostante di mq. 421,44 è adibita a corte pertinenziale.

Il suddetto immobile (costruito in epoca remota non precisabile) è costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma planimetrica pressoché rettangolare, avente una struttura portante in c.a., tompagni in conci di tufo e solaio di copertura piano in latero-cemento.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso la pertinenziale area cortilizia confinante ad est con una stradella interpoderale di servitù che costeggia il lotto.

L'immobile, composto da un unico vano della superficie interna netta di mq. 103,00, allo stato attuale risulta allo stato grezzo, in corso di definizione e ancora da ultimare, in quanto privo di tramezzature interna, intonaci di rifinitura interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti, porte interne e di qualsiasi dotazione impiantistica (elettrica, fognaria, idrica e igienico-sanitaria, ecc.).

Esso risulta in uno stato conservativo scadente, a causa dallo stato d'incompletezza delle opere e, principalmente a causa della deficienza d'interventi di manutenzione a protezione del costruito, che ne hanno compromesso lo stato di salubrità del manufatto (vedasi in particolare All. n. 23).

Nella seguente tabella si riporta l'attuale composizione e consistenza degli ambienti che costituiscono il fabbricato:

Num. ord.	Livello Ubicazione	Descrizione ambiente	Superficie interna netta mq.	Superficie lorda mq.	Superfici scoperta mq.	Altezza netta ml.	Altezza lorda ml.
1	Piano T	Locale di deposito	103,00	115,56		3,09	3,34
2	"	Area circostante a corte pertinenziale			421,44		

Nella seguente prospetto viene evidenziata la complessiva consistenza ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

Num. ord.	Descrizione	Superficie lorda in mq.	Superficie netta in mq.	Superfici coperte a tettoie, verande, balconi, ecc. in mq.	Superfici scoperte a piazzali, spazi attrezzati, camminamenti, ecc. in mq.	Altezza lorda ml.	Volume in mc.
	Fabbricato a P.T.	115,56			421,44	3,34	385,97

Per la valutazione del suddetto fabbricato è stata presa in esame la superficie commerciale calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- A) Superf. lorda dell'immobile a P.T. = (mq. 115,56 x 100%)=	mq.	115,56
- B) Superf. lorda, aree esterne circostanti (verde/ piazzali/ ecc.= (mq. 421,44 x 4,193%)	mq.	17,67
Totale Superficie Commerciale risultante	Mq.	133,23

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli al riguardo vedasi Allegati nn. 23 e 24.

Coerenze dei beni

L'appezzamento sopra descritto (lotto 3) risulta nel suo complesso confinante:

- a est con la part.Illa 116 destinata a stradella interpoderale di servitù;
- a sud con la part.Illa 117, in proprietà a Di Pietro Dorotea ed altri;
- a ovest, con corso d'acqua (canalone);
- a nord con la part.Illa 36 in proprietà a Giudice Maria e altri.

Conformità Catastale

I suddetti beni (part.Ille 1017 e 1018) risultano conformi alle risultanze catastali identificative, ad eccezione di quanto è stato evidenziato in precedenza, riguardo le condizioni attuale del fabbricato identificato nella part.Illa 1017. In particolare i dati registrati in catasto (destinazione d'uso e relativa planimetria depositata) non risultano coincidenti con l'attuale stato di fatto dell'immobile.

Vedasi a tal proposito, in raffronto, gli Allegati nn. 24 e 25.

Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente il fabbricato (part.Illa 1017), in base all'attuale stato in cui si trova, occorrerà presentare, all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta, delle istanze e atti di aggiornamento catastale che comporterà un presumibile onere di spesa di circa 318,00 euro (adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

Al riguardo, si fa presente che la seguente valutazione estimativa degli immobili sarà omnicomprensivo delle detrazioni derivante dal suddetto onere di spesa, precisando inoltre che qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità catastale dell'immobile.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dalle verifiche effettuate, presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è accertato che per il fabbricato (identificato nella part.Illa 1017) non risultano depositate pratiche edilizie e/o istanze di sanatorie (vedasi All. n. 28 - Certificazione, rilasciata dal Comune di Gela, attestante l'inesistenza di pratiche edilizie).

Per cui, l'intero fabbricato risulterebbero privo di autorizzazione e/o concessione edilizia e quindi (abusivo) assoggettabile ad acquisizione e/o demolizione da parte del Comune di Gela.

Adeguamenti Urbanistici

Dalle risultanze dei suddetti controlli di conformità edilizia, si desume, quindi, che allo stato attuale, non essendovi "Condoni edilizi" in corso per sanare gli illeciti edilizi, il fabbricato (identificato catastalmente nella part.Illa 1017) risulterebbe non sanabile urbanisticamente e che, a seguito di ciò,

31-

l'eventuale acquirente aggiudicatario dell'asta di vendita, non potrebbe usufruire del Condo edilio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85, in quanto "le ragioni del credito" sono sorte successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003)".

Tuttavia però, considerato:

" che la superficie complessiva dell'appezzamento con entrostante fabbricato abusivo (formato dalle part.lle 1017 e 1018) è di mq. 37.550;

" che in base al P.R.G. vigente è possibile edificare con un parametro volumetrico di 0,03 mc/mq;

" che rispettando il suddetto parametro volumetrico, per la superficie complessiva dell'appezzamento, è possibile la realizzazione di una costruzione avente un volume massimo di 1.126,50;

" che il volume attuale del fabbricato abusivo è di circa mc. 386,00 e quindi inferiore al volume massimo consentito per il suddetto appezzamento di terreno;

" che pertanto, nonostante l'immobile sia stato costruito abusivamente, esso rientra negli standard edificatori prescritti dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del vigente P.R.G. di Gela;

il sottoscritto ritiene che, nel caso specifico, sia ammissibile usufruire di una Sanatoria Amministrativa ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che stabilisce, in particolare, "che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possano ottenere la sanatoria dell'intervento versando a titolo di Sanzione la somma, non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Nella fattispecie, s'ipotizzato, per la conformità urbanistica dell'immobile, una spesa approssimativa di circa Euro 17.000,00 (comprensiva di sanzioni e oneri concessori).

Si precisa, inoltre, che il sottoscritto non ha potuto stimare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica del bene, in quanto la determinazione definitiva delle sanzioni, degli oneri concessori e di quanto altro occorre, è demandata ai preposti Uffici Comunali, che li potranno stabilire in maniera conclusiva solo a seguito dell'esito istruttorio della Pratica edilizia presentata.

Al riguardo si fa presente che la seguente valutazione estimativa degli immobili sarà onnicomprensivo delle detrazioni derivante dal suddetto onere di spesa, precisando inoltre che qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità urbanistica dell'immobile.

Situazione occupazionale

I suddetti beni, risultano nella disponibilità dell'esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 66/2018 del 16/02/2018 rilasciato dal Comune di Gela, incluso alla presente relazione (vedasi All. n. 27).

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Le leggi vigenti in materia di consumo e risparmio energetico degli edifici prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione obbligatoria dell' "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

Nella fattispecie, il sottoscritto CTU ritiene che ad oggi, sulla base delle attuali condizioni dell'immobile (difforme urbanisticamente, incompleto e allo stato grezzo, ed inoltre catastalmente difforme rispetto alle planimetrie censite) sia preclusa la possibilità di redigere e registrare l'Attestazione

di prestazione energetica dell'immobile, in quanto la procedura di certificazione e validazione è subordinata allo stato di conformità dell'unità immobiliare.

Tuttavia però, in base alle normative in materia di certificazione energetica degli edifici (in particolare ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.L. n. 192/2005), si ritiene che il fabbricato sopra descritto, ai fini dell'alienazione, sia esonerato dagli obblighi inerenti l'attestato di certificazione, in quanto le suddette disposizioni normative escludono " i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, gli edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati e altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati".

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica delle Certificazioni Storico-Ipotecaria ventennale allegate agli atti di causa, redatte dal Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

1 - gli immobili sopra descritti risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, in virtù dell'Atto di Permuta del 01/12/2006 a rogito notaio Giuseppe Cancilleri, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 12/12/2006 ai nn. 21650/13986 da potere di Gauci Carolina, nata a Gela il 26/09/1980.

2 - Gauci Carolina, detti immobili, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, erano pervenuti in virtù dell'Atto di compera del 10/12/2004, a rogito notaio Giuseppe Cancilleri, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 20/12/2004 ai nn. 18526/13263, da potere di Crapanzano Antonio, nato a Gela il 16/11/1921;

3 - Al dante causa, Crapanzano Antonio, detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto di affrancazione del 14/07/1976, a rogito notaio Vincenzo Cricchio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 21/07/1976 ai nn. 7824/6985 e per atto di divisione del 14/12/1976, a rogito notaio Vincenzo Cricchio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caltanissetta in data 23/12/1976 ai nn. 14255/12772.

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Notarili (ex art. 567 C.P.C.) allegate agli atti di causa, redatte dal Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione dei due pignoramenti (del 04/07/2017 e del 27/12/2017), si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Trascrizione - Pignoramento Immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 04/07/2017 ai nn. 6891/5922, nascente da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Gela in data 07/04/2017 rep. 320, a favore della Fitofert s.r.l., con sede in Chiaramonte Gulfi (cod. fiscale: 01088740889) contro _____, gravante sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 185 part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8; al Foglio 105 part.IIe 1017 e 1018; al Foglio 229 part.IIe 206, 208, 220, 222.

Regime fiscale

Si ritiene che la vendita giudiziaria non dovrebbe essere soggetta all'IVA, in quanto i beni risultano in proprietà a persona fisica.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 43), il debitore _____ risulta in regime di Separazione Legale dei Beni

31-

con il coniuge

a seguito di Atto pubblico del 23/04/1996, rogato dal Notaio

Giuseppe Cancellieri iscritto al collegio notarile distrettuale riunito di Caltanissetta e Gela.

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 3

Stima Terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati: con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella 5ª Regione agraria della Provincia di Caltanissetta; e con quelli rilevati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA).

Stima fabbricati rurali e simili -- Per quanto riguarda i fabbricati realizzati in zona agricola, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari presenti nella zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi, nonché delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione.

I valori e i costi ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- la contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;
- le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti rurali all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti rurali, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni relativamente allo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali ristrutturazioni eseguite nell'arco degli anni;
- le possibili spese occorrenti per eventuali opere di manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese necessarie (urbanistiche e catastali) per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronti di valori e costi e delle peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di mercato, dell'appezzamento di terreno con entrostante fabbricato abusivo, che costituisce il lotto di vendita n. 3:

a) - Valore del terreno "seminativo" (part.lla 1018): (mq. 37.013,00 x 2,00 €/mq)=	in c.t. €	74.026,00
SOPRASSUOLO		
b) - Valore del fabbricato (part.lla 1017): (superf. mq. 133,23 x 400,00 €/mq)=	in c.t. €	53.291,00
Totale Valore di mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità)	Euro	127.318,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

a) Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):=	in c.t. €	127.318,00
--	-----------	------------

31-

b)	a detrarre spese presunte per Sanatoria e rilascio di Concessione edilizia =	in c.t. €.	-17.000,00
c)	a detrarre oneri e spese ipotizzate per l'aggiornamento degli atti catastali =	in c.t. €.	-318,00
Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuali (al netto delle spese)			in c.t. € 110.000,00

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3 risulta essere di Euro 110.000,00----** (centodiecimila/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

LOTTO n. 4

Risultanze catastali e Proprietà dei beni

I beni che costituiscono il Lotto di Vendita n. 4 sono composti sostanzialmente da **due Unità immobiliari a Piano terra, destinate ad autorimessa e ad attività artigianale/commerciale**, ubicate a Gela in Via Lungomare Federico II di Svevia ai nn. 116 e 120 (ex via Mare), distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord	Foglio	Part.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Qualità e/o Natura	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo e Ubicazione	Rendita
1	185	452	7	C/6	2	Autorimessa	54 mq	Totale: mq. 54	Via Mare s.n.c. Piano T	€. 228,69
2	185	452	8	C/1	3	Negoziio e/o Botteghe	110 mq	Totale: mq. 120	Via Mare s.n.c. Piano T	€. 2.244,01

I suddetti immobili risultano intestati a:

proprietario per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili che compongono il lotto di vendita di che trattasi, ubicati in Via Lungomare Federico II di Svevia ai nn. 116 e 120, rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Gela (adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 60 del 14/06/2010) ricadono in Zona "B1.1" (Tessuti urbani storicizzati saturi), zona individuata come area di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 457 del 05/08/1978.

Per maggiori dettagli sull'ubicazione dei beni rispetto al P.R.G. e sulle relative prescrizioni di Piano che regolamentano la suddetta zona "B1.1", vedasi appositi Allegati nn. 31 e 32 inclusi nella presente relazione.

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

La zona di ubicazione dei beni è molto apprezzata sia dal punto di vista residenziale che commerciale, in quanto zona turistica balneare tra le più privilegiate della città, bene urbanizzata e sufficientemente dotata di servizi pubblici e di collegamenti viari col centro storico e con le zone commerciali della città.

Gli immobili di che trattasi, con ingresso diretto dal Lungomare Federico II di Svevia ai civv. 116 e 120, sono localizzati a circa 30 metri dalla spiaggia-mare e a circa 300 metri dal centro storico cittadino.

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 29 (vista aerea della zona).

Descrizione dei beni

I beni di che trattasi (siti a Gela nel Lungomare ai civv. 116 e 120) sono posizionati al Piano Terra di

31-

un edificio di quattro piani fuori terra, costruito nell'arco temporale 1985 +2000.

L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed ha una struttura portante in c.a., con solai intermedi in latero-cemento, tompani in laterizi forati, copertura in parte piana praticabile e in parte con tetto a falde inclinate.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni, è un moderno stabile adibito in parte ad attività commerciali e autorimessa (piano terra) e in parte ad abitazione (dal piano primo all'ultimo piano).

Il Lotto di vendita n. 4, risulta sostanzialmente costituito dai seguenti immobili:

- n. 1 Autorimessa a P.T. - in catasto al Foglio 185 part.IIa 452 sub. 7:

Trattasi di un immobile destinato ad autorimessa privata (posto al piano terra dell'edificio sopra descritto) ubicato al civico 120 della Via Lungomare Federico II di Svevia.

L'immobile, composto originariamente da un unico vano della superficie interna netta di mq. 54,00, allo stato attuale risulta essere stato modificato nella sua originaria configurazione e consistenza a seguito della demolizione di una parete perimetrale, al fine di metterlo in diretta comunicazione con il limitrofo locale adibito ad attività commerciale/artigianale (part.IIa 452 sub. 8) di proprietà dello stesso debitore).

L'immobile allo stato attuale risulta essere parte integrante di un locale adibito interamente a Ristorante.

Vedasi apposito Allegato n. 35 - Rilievo grafico dello stato attuale dell'immobile;

- n. 1 Locale a P.T. con Destinazione Commerciale - in catasto al Foglio 185 part.IIa 452 sub. 8:

Trattasi di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale (posto al piano terra dell'edificio sopra descritto) ubicato al civico 116 della Via Lungomare Federico II di Svevia.

L'immobile, originariamente composto di un locale principale, da una zona laboratorio e da un blocco servizi igienici (della superficie totale netta di mq. 130,59), allo stato attuale risulta anch'esso essere stato modificato nella sua originaria configurazione (ampliamento), a seguito della demolizione di una porzioni di parete perimetrale ovest, allo scopo di renderlo intercomunicante con il limitrofo locale adibito originariamente ad autorimessa privata (part.IIa 452 sub. 7) di proprietà dello stesso debitore. Vedasi apposito Allegato n. 35 - Rilievo grafico dello stato attuale dell'immobile.

I mutamenti apportati ai sopra descritti immobili (part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8) non risultano essere stati autorizzati dal Comune di Gela né dichiarati all'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriale di Caltanissetta.

Destinazione e Consistenza dello Stato Attuale degli Immobili

Nella seguente tabella si riporta la composizione degli ambienti che costituiscono l'attuale locale adibito ad attività commerciale/artigianale (ristorante) composto sostanzialmente dall'unione delle due unità immobiliari intercomunicanti (part.IIe 452 sub 7 e sub. 8):

Num. ord.	Immobile: destinazione e ubicazione	Descrizione degli ambiente Interni ed esterni	Superficie interna netta mq.	Superficie lorda mq.	Superfici scoperte mq.	Altezza netta ml.	Altezza lorda ml.
1	Locale Ristorante Piano T	Zona ingresso	5,17			3,50	3,75
	"	Sala tavoli "A"	55,18			3,50	3,75
	"	Sala tavoli "B"	44,39			3,50	3,75
	"	Zona Bar	38,66			3,50	3,75
	"	Zona laboratorio con w.c.	31,54			3,50	3,75
	"	Blocco bagni	11,30			3,50	3,75
		SOMMANO	186,24				

Nel seguente prospetto viene invece riportata la complessiva consistenza dell'attuale locale adibito ad attività commerciale/artigianale (ristorante) composto dall'unione delle due unità immobiliari

31-

intercomunicanti (part.lla 452 sub 7 e part.lla 452 sub. 8):

Num. ord.	Descrizione	Superficie netta in mq.	Superficie lorda in mq.	Altezza lorda ml.	Volume in mc.
1	Locale Ristorante Piano T.	186,14	208,16	3,75	780,60

Destinazione e Consistenza degli Immobili

rispetto all'Originario Stato Legittimo di Progetto Autorizzato

Nella seguente tabella si espone la composizione degli ambienti e la consistenza delle originarie singole unità immobiliari destinate ad "autorimessa" (part.lla 452 sub 7) e ad attività Commerciale/artigianale (part.lla 452 sub 8) regolarmente legittimate dal Comune di Gela a seguito di rilascio di relative autorizzazioni edilizie (vedasi a tal proposito Allegati nn. 38, 39, 40 e 41):

1) - Autorimessa a P.T. - in catasto al Foglio 185 part.lla 452 sub. 7

Num. ord.	Immobile: destinazione e ubicazione	Descrizione degli ambiente interni	Superficie interna netta mq.	Superficie lorda mq.	Superfici scoperte mq.	Altezza netta ml.	Altezza lorda ml.	Volume ln mc.
1	Autorimessa a Piano T	Vano unico	54,00	61,13		3,50	3,75	229,24

Per la valutazione estimativa del suddetto immobile verrà presa in esame la superficie commerciale risultante dall'originario stato legittimo di progetto, calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. lorda dell'immobile a P.T. (autorimessa) = (mq. 61,13 x 100%) = mq. 61,13

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli al riguardo vedasi Allegati nn. 38, 39, 40 e 41.

2) - Locale a P.T. con Destinazione Commerciale - in catasto al Foglio 185 part.lla 452 sub. 8:

Num. ord.	Immobile: destinazione e ubicazione	Descrizione degli ambiente interni	Superficie interna netta mq.	Altezza netta ml.	Altezza lorda ml.
2	Attività Commerciale e/o Artigianale a Piano T	Vano principale	87,70	3,50	3,75
	"	Zona laboratorio con w.c.	19,59	3,50	3,75
	"	deposito	12,00		
	"	Blocco bagni	11,30	3,50	3,75
		SOMMANO	130,59		

Nel seguente prospetto viene riportata la originaria complessiva consistenza dell'immobile destinato ad attività commerciale/ artigianale (composto dalla sola unità immobiliare part.lla 452 sub. 8):

Num. ord.	Descrizione	Superficie netta in mq.	Superficie lorda in mq.	Altezza lorda ml.	Volume in mc.
2	Attività Commerciale e/o Artigianale Piano T	130,59	147,03	3,75	551,36

Per la valutazione estimativa del suddetto immobile verrà presa in esame la superficie commerciale risultante dall'originario stato legittimo di progetto, calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. lorda dell'immobile a P.T. (Attività Commerciale ...) = (mq. 147,03 x 100%) = mq. 147,03.

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli al riguardo vedasi Allegati nn. 38, 39, 40 e 41.

Coerenze dei beni

L'immobile identificato nella part.lla 452 sub. 7 (autorimessa) risulta confinante:

31-

- a est con la part.lla 452 sub. 8, in proprietà al debitore
- a sud con Via Lungomare Federico II di Svevia (ex Via Mare);
- a ovest con la part.lla 230, in proprietà a Ferrante Concetta ed altri;
- a nord con terrapieno e Via C. Colombo.

L'immobile identificato nella part.lla 452 sub. 8 (attività commerciale ...) risulta confinante:

- a ovest con la part.lla 452 sub. 7, in proprietà al debitore
- a sud con Via Lungomare Federico II di Svevia (ex Via Mare);
- a est, con la part.lla 234, in proprietà a Damante Antonio
- a nord con terrapieno e Via C. Colombo.

Conformità Catastale e irregolarità riscontrate

Dalle verifiche catastali eseguite, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Caltanissetta, si è appurato che suddetti beni (part.lla 452 sub. 7 e part.lla 452 sub. 8) risultano correttamente e singolarmente censite in conformità del progetto e autorizzazione assentite dal Comune di Gela.

Tuttavia i suddetti immobili, nello stato attuale in cui si trovano, risultano difformi alle risultanze catastali accertate a seguito delle sopra descritte variazioni apportate.

Conformità Urbanistica e irregolarità edilizie riscontrate

Dalle verifiche effettuate, presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, riguardo la conformità edilizia degli immobili di che trattasi, si è accertata l'esistenza dei seguenti titoli assentiti:

- Progetto approvato in data 11/03/1997;
- Concessione edilizia n. 4 del 16/01/1998;
- Progetto di Variante in corso d'opera approvata con Autorizzazione n. 8 del 20/01/2000;
- Permesso di Agibilità n. 3 del 28/01/2000 (agibilità parziale per i soli immobili di piano terra dell'edificio).

Per cui, in base ai suddetti titoli abilitativi i beni di che trattasi risulterebbero conformi sotto il profilo urbanistico, ad eccezione di quanto già esposto in precedenza riguardo le modificazioni apportate agli stessi.

Per maggiori dettagli sui suddetti titoli abilitativi vedasi Allegati nn. 38, 39, 40 e 41.

Adeguamenti Catastali e Urbanistici necessari

Alla luce di quanto sopra esposto (riguardo ai mutamenti apportati agli immobili), il sottoscritto ritiene che (dal punto di vista tecnico urbanistico) sia inattuabile un'eventuale fusione delle due unità immobiliari, in quanto l'immobile adibito ad autorimessa (part.lla 452 sub. 7) regolarmente autorizzata con Concessione edilizia n. 4 del 16/01/1998, è stato definito per destinazione e consistenza (in fase di progettazione e successiva approvazione) sulla base degli obbligati standard urbanistici, riguardanti le quantità minime da destinare a spazi di parcheggi per gli edifici, previsti dalla Legge 24/03/1989 n. 122 e s. m. e i..

Pertanto, ritenendo preclusa la possibilità di un'eventuale "fusione catastale" delle due unità immobiliari e di una possibile sanatoria amministrativa edilizia, in quante le stesse, ad oggi, risultano essere state autorizzate urbanisticamente con differenti "destinazione d'uso", si ritiene che nella fattispecie non dovrebbe occorrere presentare alcun atto di aggiornamento catastale o nuove pratiche edilizie, e che quindi nella fattispecie occorrerà effettuare solo un intervento edilizio atto a ripristinare lo stato originario degli immobili, al fine di renderli di nuovo autonomi e indipendenti così come erano stati legittimamente accatastrati e autorizzati urbanisticamente.

Per il suddetto intervento di ripristino, dello stato originario degli immobili, si presume un onere di spesa (per opere murarie e di rifinitura) di circa 4.136,00 euro (adempimenti che sono indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

Al riguardo si fa presente, inoltre, che nella seguente stima degli immobili, verrà effettuata la

decurtazione di detto onere di spesa e che quindi il risultante valore finale sarà onnicomprensivo della detrazione, precisando, ulteriormente, che qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento di tutte le spese e agli adempimenti necessari per la definitiva conformità degli immobili.

Situazione occupazionale

Gli immobili di che trattasi (interamente adibiti a ristorante) sono attualmente utilizzati da terzi con "Contratto di Locazione Commerciale" (datato 14/07/2006) convenuto con
Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 43 (copia contratto).

Destinazione Urbanistica ed esistenza di Vincoli nella zona

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica e i vincoli della zona, in cui ricadono gli immobili di che trattasi, si demanda agli appositi Allegati nn. 31 e 32 inclusi nella presente relazione.

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati, presso gli Uffici Urbanistici Comunali di Gela e sul Portale Internet della Regione Sicilia - Catasto energetico dei fabbricati, non risulta depositato alcun "Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica" riguardante le suddette unità immobiliari.

Le leggi vigenti in materia di consumo e risparmio energetico degli edifici prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione obbligatoria dell' "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso.

Nella fattispecie, il sottoscritto CTU fa rilevare, che sulla base delle attuali condizioni degli immobili (alterate rispetto al legittimo originario stato di conformità catastale e urbanistica), risulta preclusa (al momento) la possibilità di redigere e registrare l'Attestazione di prestazione energetica, in quanto la procedura di certificazione e validazione dello stesso è subordinata allo stato di conformità delle unità immobiliari.

Per cui, nel caso specifico, prima di predisporre qualsiasi "Attestazione di prestazione energetica" è indispensabile eseguire gli interventi edilizi necessari al fine di riportare i due immobili attualmente accorpati (part. IIe 452 sub. 7 e sub. 8 -) ognuno nella propria originaria singolarità, autonomia e destinazione d'uso.

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica delle Certificazioni Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatte dal Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

1 - gli immobili sopra descritti risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, a [redacted] in virtù dell'Atto di compera del 30/11/2004, a rogito notaio Giuseppe Cancilleri, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 13/12/2004 ai nn. 18103/13025, da potere di Cocchiara Pietro Antonio, nato a Gela il 31/03/1951 e Giardina Nunziata, nata a Gela il 27/12/1948;

2 - ai dante causa, Cocchiara Pietro Antonio e Giardina Nunziata, detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto di compera del 08/08/1994, a rogito notaio Giuseppe Cancilleri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Caltanissetta in data 16/08/1994 ai nn. 8838/7474, da potere di Comandatore Giuseppe, nato a Gela il 18/10/1928 e Siracusa Rosa Neria, nata a Caltanissetta il 14/09/1941.

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Notarili (ex art. 567 C.P.C.) allegata agli atti di causa, redatte dal

31-

Notaio Santa Manenti di Scicli (RG) e dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione dei due pignoramenti (del 04/07/2017 e del 27/12/2017), si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Iscrizione - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 03/11/2010 ai nn. 14870/2298, per un importo di euro 700.000,00 (sorte capitale di euro 350.000,00) a favore del Credito Siciliano spa, con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823, contro gravante sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 185 part.lle 452 sub. 7 e sub. 8;

2 - Trascrizione - Pignoramento Immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 04/07/2017 ai nn. 6891/5922, nascente da Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Gela in data 07/04/2017 rep. 320, a favore della Fitofert s.r.l., con sede in Chiaramonte Gulfi (cod. fiscale: 01088740889) contro gravante sui seguenti cespiti in catasto: al Foglio 185 part.lle 452 sub. 7 e sub. 8; al Foglio 105 part.lle 1017 e 1018; al Foglio 229 part.lle 206, 208, 220, 222.

Regime fiscale

Si ritiene che la vendita giudiziaria non dovrebbe essere soggetta all' IVA, in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persona fisica.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 43), il debitore risulta in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge a seguito di Atto pubblico del 23/04/1996, rogato dal Notaio Giuseppe Cancellieri iscritto al collegio notarile distrettuale riunito di Caltanissetta e Gela.

Stima dei beni che compongono il Lotto di vendita n. 4

Tenuto conto delle sopra meglio esposte riscontrate difformità degli immobili il sottoscritto ha ritenuto opportuno stimare il valore economico degli stessi sulla base dell'originario assentito progetto, decurtando i costi derivanti dall'intervento edilizio di ripristino dello stato originario degli immobili.

Pertanto, per la valutazione, stima e determinare del più probabile valore di mercato dei suddetti immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., escludendo per varie ragioni la stima analitica, in quanto, nella fattispecie avrebbe fornito valori non attendibili e poco reali nel confronto col mercato immobiliare recentemente influenzato dalla crisi economica generale e della finanza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio estimativo di tipo sintetico/comparativo diretto, basato sostanzialmente sull'acquisizione e comparazione dei seguenti Valori medi di riferimento:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela \approx €/mq 760 ÷ 1.500;
- Valori desunti dal Borsino Immobiliare Nazionale inerente al Comune di Gela \approx €/mq 581 ÷ 1.150;
- Valori desunti da indagini del Mercato immobiliare locale \approx €/mq 1.400 ÷ 2.300.

I valori ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche del bene, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le servitù attive e passive che gravano su di esso;
- i parametri urbanistici e le attuali situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc. ;
- l'ubicazione più o meno privilegiata e i collegamenti viari con i pubblici servizi della zona;
- la dislocazione del bene rispetto al fabbricato principale e la loro accessibilità;

- i particolari comodi attivi/passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la vetustà, l'ampiezza dei locali, le loro caratteristiche di finiture interne ed esterne;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;
- le spese necessarie (urbanistiche e catastali) per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti;
- la condizione di sanabilità delle opere realizzate in difformità;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronti di valori e costi e delle peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di mercato dei beni che costituisce il lotto di vendita n. 4:

1) - Valore dell'immobile (part.IIa 452. Sub. 7): (superf. mq. 61,13 x 2.100 €/mq)= in c.t. euro	128.373,00
2) - Valore dell'immobile (part.IIa 452. Sub. 8): (superf. mq. 147,03 x 2.100 €/mq)= in c.t. euro	308.763,00
Totale Valore di mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità)	Euro <u>437.136,00</u>

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

- a) Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):= in c.t. € 437.136,00
 b) a detrarre Spese presunte necessarie per opere di ripristino e adeguamento= in c.t. € -4.136,00

Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuale (al netto delle spese) in c.t. € 433.000,00
 (quattrocentotrentatremila/00).

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili,

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 4 risulta essere di Euro 433.000,00----

(quattrocentotrentatremila/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA
E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA**

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà dell'Appezamento di terreno ubicato a Gela in C/da Passo di Piazza, della superficie complessiva di ettari 6.64.57 (mq. 66.457), composto da n. 4 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Num ord.	Foglio	Part.	Qualità e/o Natura	Cl.	Superficie			Ubicazione	Rendita
					ha	are	ca		
1	229	206	Vigneto irriguo	1	2	86	20	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 855,82 R.A. €: 192,15
2	229	208	Vigneto irriguo	1	3	69	10	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 1.103,71 R.A. €: 247,81
3	229	220	Seminativo	2		1	55	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 1,03 R.A. €: 0,24
4	229	222	Seminativo	2		7	72	Contrada Passo di Piazza	R.D. €: 5,14 R.A. €: 1,20

attualmente intestati a:

Salinito Angelo, nato a Gela 17/06/1962 (cod. fisc.: SLNNG62H17D960J) proprietario per la quota di 1/1.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 440.000,00--

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 440.000,00-
(quattrocentoquarantamila/00).

LOTTO 3 - Quota di 1/1 di proprietà dell'Appartamento, con entrostante fabbricato abusivo, ubicato a Gela in C/da Roccazzelle, della superficie complessiva di ettari 03.75.50 (mq. 37.550), composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Num. ord.	Foglio	Part.	Cat.	Cl.	Qualità e/o Natura	Consist.	Superficie			Ubicazione	Rendita
							ha	are	ca		
1	105	1017	A/3	1	Abitazione popolare	4,5 vani	Totale: mq. 131 Totale escluse aree scoperte: mq. 113			C.da Roccazzelle Piano T.	€ 195,22
2	105	1018		3	Seminativo		3	70	13	C.da Roccazzelle	R.D. €: 112,78 R.A. €: 47,79

Attualmente intestati a:

Salinitro Angelo, nato a Gela 17/06/1962 (cod. fisc.: SLNNG62H17D960J) proprietario per la quota di 1/1.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 110.000,00.-

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 110.000,00- (centodiecimila/00).

LOTTO 4 - Quota di 1/1 di proprietà di due Unità immobiliari a Piano terra, destinate ad autorimessa e ad attività artigianale/commerciale, ubicate a Gela in Via Lungomare Federico II di Svevia ai nn. 116 e 120 (ex via Mare), distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Qualità e/o Natura	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo e Ubicazione	Rendita
1	185	452	7	C/6	2	Autorimessa	54 mq	Totale: mq. 54	Via Mare s.n.c. Piano T	€ 228,69
2	185	452	8	C/1	3	Negozi e/o Botteghe	110 mq	Totale: mq. 120	Via Mare s.n.c. Piano T	€ 2.244,01

Attualmente intestati a:

Salinitro Angelo, nato a Gela 17/06/1962 (cod. fisc.: SLNNG62H17D960J) proprietario per la quota di 1/1.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 433.000,00.-

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 433.000,00-- (quattrocentotrentatremila/00)

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

G E L A , 07 Aprile 2018

Il Professionista C.T.U.



Salvatore Scicolone

Distinta Allegati della relazione peritali:

- **Allegato n. 1)** Verbali di sopralluogo (n. 1 del 20/02/2018) e (n. 2 del 10/03/2018);
relativamente al Lotto n. 1 (beni in contrada Passo di Piazza):
- **Allegato 2)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 3)** Stralcio Estratto di mappa catastale in scala 1:4000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 4)** Particolare vista aerea della zona con indicazione della consistenza e attuale coltura;
- **Allegato 5)** Rilievo fotografico degli immobili;
- **Allegato 6)** Rilievo fotografico degli immobili;
- **Allegato 7)** Visure catastali storiche, composte da n. 12 pagine;
- **Allegato 8)** Certificato di Dest. Urbanistica rilasciato dal Comune di Gela (composto da n. 7 pagine);
- **Allegato 9)** Contratto di Comodato d'uso (composte da n. 2 pagine);
relativamente al Lotto n. 2 (beni in contrada Feudo Nobile):
- **Allegato 10)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 11)** Stralcio Estratto di mappa catastale in scala 1:8000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 12)** Particolare vista aerea della zona con indicazione della consistenza e attuale coltura;
- **Allegato 13)** Rilievo fotografico dei terreni;
- **Allegato 14)** Rilievo fotografico del fabbricato rurale;
- **Allegato 15)** Rilievo grafico stato attuale del fabbricato rurale;
- **Allegato 16)** Annotazioni sulle condizioni catastale del fabbricato rurale;
- **Allegato 17)** Visure catastali storiche (composte da n. 6 pagine);
- **Allegato 18)** Certificato di Dest. Urbanistica rilasciato dal Comune di Gela (composto da n. 8 pagine);
relativamente al Lotto n. 3 (beni in contrada Roccazzelle):
- **Allegato 19)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 20)** Stralcio Estratto di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 21)** Particolare vista aerea della zona con indicazione della consistenza e attuale coltura;
- **Allegato 22)** Rilievo fotografico dei terreni;
- **Allegato 23)** Rilievo fotografico del fabbricato;
- **Allegato 24)** Rilievo grafico stato attuale del fabbricato;
- **Allegato 25)** Piantina Catastale dell'immobile;
- **Allegato 26)** Visure catastali storiche (composte da n. 4 pagine);
- **Allegato 27)** Certificato di Dest. Urbanistica rilasciato dal Comune di Gela, (composto da n. 7 pagine);
- **Allegato 28)** Attestazione d'inesistenza di pratiche edilizie rilasciata dal Comune di Gela;
relativamente al Lotto n. 4 (beni in Centro Urbano- in Via Lungomare Federico II):
- **Allegato 29)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 30)** Stralcio Estratto di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 31)** Stralcio previsionale del P.R.G. in scala 1:4000 con indicazione del sito dei beni;
- **Allegato 32)** Destinazione urbanistica del P.R.G. relativo alla zona di ubicazione dei beni (n. 3 pagine);
- **Allegato 33)** Rilievo fotografico degli immobili;
- **Allegato 34)** Rilievo fotografico degli immobili;
- **Allegato 35)** Rilievo grafico dello stato attuale degli immobili;
- **Allegato 36)** Piantina Catastale dell'immobile part.IIa 452 sub. 7;
- **Allegato 37)** Piantina Catastale dell'immobile part.IIa 452 sub. 8;
- **Allegato 38)** Disegni stralciati dal Progetto approvato che comprendono gli immobili part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8;
- **Allegato 39)** Frontespizio dei Progetti approvati che comprendono gli immobili part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8;
- **Allegato 40)** Concessione edilizia dell'edificio che comprende gli immobili part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8;
- **Allegato 41)** Autorizzazione Variante al progetto e Permesso di Agibilità degli immobili part.IIe 452 sub. 7 e sub. 8;
- **Allegato 42)** Visure catastali storiche (composte da n. 4 pagine);
- **Allegato 43)** Contratto di Locazione Commerciale, (composto da n. 3 pagine);
per tutti i Lotti:
- **Allegato 44)** Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio.