

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 4/2022.

Promossa da: ORTles 21 srl;

Contro:XXX XXXX.

_____000000_____

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma alla Udienza del 22 settembre 2022 ha disposto la nomina ed il giuramento di C.T.U., del sottoscritto Geom. Gianluca Russello, domiciliato in Gela in Via Cocchiario n. 70, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 1353, sottoponendo all'esperto i seguenti quesiti:

a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

b) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



c) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

d) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

e) In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

f) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

g) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E;

h)

i) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

J) 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con

allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

K) 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

L) 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

m) 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa**

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

n) 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

o) 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

p) 7) 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;

q) 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

r) 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

s) 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;



t) allegghi 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

u) 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

v) 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

w) 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

x) 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

y) 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;

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

aa) alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di



porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

bb) alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

cc) 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.

dd) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti 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.

ee) All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy

nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le “indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita

ff) Inoltre l’esperto 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;

- 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.

PREMESSA

I beni pignorati oggetto della presente relazione, sono quelli in danno della debitrice signora XXXXX XXXXX XXXX e descritti nel pignoramento, come segue:

1)- Fondo rustico sito in territorio di Gela (CL) alla contrada "Mignechi" formato da due stacchi ed esteso catastalmente per complessivi ettari 1 (uno), are 52 (cinquantadue) e centiare 10 (dieci) e per quanto sia la sua effettiva consistenza con entrostante pozzo trivellato, confinante nel complesso: con terre di XXXX XXXX, con proprietà di XXXXX

XXXXX XXXXX, con proprietà di XXXXX XXXXXX, con trazzera,
salvi migliori e più attuali confini.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio 239:

- particella 627, SERRA di Cl. U, are 28.10, RD euro 94,19 e RA euro
52,24; e

- particella 940, ULIVETO di Ci. 3, Ha 1.24.00, RD euro 28,18 e RA euro
25,62;

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono.

PARTE PRIMA

Risultanze dei sopralluoghi

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 14 novembre 2022 comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta certificata al legale del creditore procedente, che in data 19 novembre 2022 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso i fondi di proprietà della signora XXXXX XXXXX. In tali luoghi, data ed ora ho trovato l'avvocato Nicola di Benedetto, custode incaricato dal G.E. e il signor XXXXX XXXXX, suocero della signora XXXXX XXXXX, il quale ci riferì che la predetta signora XXXXX XXXX era impossibilitata a presenziare, ed alla loro presenza ed assistito da un collaboratore di mia fiducia, ho eseguito un attento rilievo fotografico dei terreni oggetto di esecuzione. Il sottoscritto si riservava di continuare tali operazioni peritali in altra data al fine di eseguire i rilievi topografici. Alla fine del sopralluogo insieme a tutti gli intervenuti abbiamo raggiunto la signora XXXX XXXXX XXXXX presso la sua abitazione ed è stato redatto un verbale di che si allega alla presente. In data 29 marzo 2023 comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R.

e con posta certificata al legale del creditore precedente, che in data 1 aprile 2023 alle ore 9,00 avrei continuato le operazioni peritali presso i fondi di proprietà della signora XXXXX XXXX XXXXX. In tali luoghi, data ed ora non ho trovato nessuno ed il cancello aperto, dopo avere atteso l'eventuale arrivo di qualcuno, assistito da un collaboratore di mia fiducia, ho eseguito il rilievo dei terreni oggetto di esecuzione.

Dopo avere eseguito di sopralluoghi presso l'immobile oggetto di causa, nonché dai primi accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è emerso che nel terreno oggetto della procedura esecutiva in questione, insisteva un fabbricato costituito da due piccole unità immobiliari la prima destinata a deposito invece la seconda a ricovero giornaliero, non risultante censito in catasto e abusivo, pertanto in data 6 aprile 2023 si è proceduto a presentare istanza al G.E., per se dovevo procedere all'accatastamento di tale manufatto abusivo (vedi copia allegata). Nell'udienza del 14 dicembre 2023 a seguito di richiesta del creditore precedente è stato disposto di non procedere al censimento in catasto del fabbricato in oggetto (vedi copia verbale allegata).

PARTE SECONDA

Descrizione degli immobili oggetto di stima e notizie catastali

L'immobile oggetto di stima, ricade in territorio di Gela, in Zona A (Riserva naturale Biviere).

Il terreno oggetto di stima è suddiviso catastalmente come segue:

- Foglio 239 Particella 940, qualità uliveto, classe 3, superficie 12.400,00 mq., reddito domenicale €.28,18, reddito agrario €.25,62;

- Foglio 239 Particella 627, qualità serra, classe U, superficie 2.810,00 mq., reddito domenicale €94,19, reddito agrario €52,24;

I terreni, in catasto risultano intestati come segue:

- 1- XXXX XXXX XXXXX (CF. XXXX XXXXX XXXXX) per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nel corso del sopralluogo, si è accertato che il terreno risulta essere quasi interamente incolto e che in parte è occupato da una serra avente una superficie complessiva di mq. 1.896,61 circa all'interno della quale non risulta essere pratica alcuna coltura.

La predetta serra ha una struttura mista in parte con paletti di cemento ed in parte in legno, ed inoltre risulta essere dotata di impianto di irrigazione (vedi planimetria allegata).

All'interno del terreno oggetto della presente, insiste un piccolo fabbricato avente una superficie lorda complessiva di mq. 54,42. Detto fabbricato risulta essere adibito in parte a ricovero diurno costituito da un vano avente una superficie utile di mq. 27,05 e da un W.C. avente una superficie utile di mq. 5,38 ed in parte a magazzino avente una superficie utile di mq. 11,64. (vedi planimetria allegata).

Adiacente al sopra descritto fabbricato esiste un pozzo trivellato.

Attualmente le particelle oggetto di esecuzione, costituiscono un unico lotto di terreno, costituito dalle particelle 940 e 627 esteso complessivamente ettari 1 (uno), are 52 (cinquantadue) e centiare 10 (dieci) confinante nel complesso con trazzera che permette l'accesso al fondo e con terre identificate al catasto con le particelle 830, 631, 1156, 633 e 628.



I terreni oggetto di stima, ricadono in una area territoriale agricola di Gela, denominata Contrada “Mignechi”.

Tenuto conto dell’ubicazione dei beni in esame, che hanno una mediocre raggiungibilità e accessibilità, in quanto distano km. 2 circa da strade di buona percorribilità (S.P. N. 51).

I terreni avente una giacitura pianeggiante, risultano essere in parte recintati il cui accesso è assicurato tramite un cancello in ferro.

Il fabbricato non risulta essere mai stato censito in catasto, e presenta una struttura portante in conci di tufo, con solaio di copertura in parte con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte laterizie ed in parte con travi in legno e pannelli coibentati. Detto fabbricato all’interno risulta essere allo stato grezzo, gli infissi sono in ferro e si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Il terreno ed il piccolo fabbricato ivi insistente risultano essere in uso della signora XXXXX XXXXX XXXXX.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N. 198/2023 rilasciato dal Settore Urbanistica e Territorio in data 6 aprile 2023 a firma della Dirigente dott.ssa Carolina Ferro, (che si allega alla presente) si desume che:

Visto il DDG 835 del 10/09/2014 di approvazione favorevole alla perimetrazione della VAS (Valutazione ambientale strategica) ex art. 15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Visto lo strumento Urbanistico Vigente approvato con DDG n. 169 del 12/10/2017 a firma del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di approvazione della

revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gela, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana Parte I° n. 51 del 24/11/2017;
Vista la Determina Dirigenziale, proposta dal Settore Urbanistica e Territorio n. 1018 del 24/08/2018 di presa d'atto adeguamento del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Gela;

La presa d'atto prot. 15079 del 12/09/2018 da parte dell'Assessorato Territorio Ambiente, Dipartimento Urbanistica, della Regione Siciliana, della Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica e Territorio n. 1018 del 24/08/2018;

CERTIFICA

Che in base al Piano Regolatore Generale vigenti i terreni distinti con le particelle 627 e 940 del foglio di mappa 239, hanno le seguenti destinazioni:

“ZONA A – RISERVA NATURALE BIVIERE – Incidenza in TOTO.

VINCOLI: SIC e ZPS – AREA DI INTERESSE PAESAGGISTICO (L.1497/39) in toto sulle particelle 627 e 940”.

In riferimento invece al sopra citato pozzo trivellato così come si evince dal titolo di provenienza è stato dichiarato all'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta ai sensi del T.U. 11/12/1933 n. 1775 e successive, ed è dotato di Autorizzazione temporanea all'attingimento del 2/7/2003, Sez. V°/UDS 8789.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO:

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata e Condomo del Comune di Gela è risultato che per il fabbricato oggetto della presente, NON

RISULTA essere presentato nessun progetto e nessuna domanda di Condono Edilizio, per tali motivi il fabbricato è stato costruito senza le necessarie autorizzazioni e non è stato sanato, per cui il fabbricato è abusivo.

Si fa notare inoltre che il fabbricato di che trattasi non risulta essere nemmeno censito in catasto (vedi planimetria allegata dello stato attuale del fabbricato).

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto è emerso che il fabbricato in oggetto non è sanabile ai sensi ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, poiché secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade all'interno della "ZONA A – RISERVA NATURALE BIVIERE" nonché all'interno dei vincoli SIC, ZPS ed AREA DI INTERESSE PAESAGGISTICO (L.1497/39).

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI

DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Beni di proprietà della signora XXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXX il XXXX XXXX XXXX:

Dalle Relazione Ex. Articolo 567 C.P.C. redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro, datata 3 febbraio 2022, che esaminati e consultati i registri e i repertori dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta,

CERTIFICA

Che alla data del 27 gennaio 2022, la signora XXXX XXXX XXXX risulta essere proprietaria per la quota di 1/1, di:

- Foglio 239 Particella 940, qualità uliveto, classe 3, superficie 12.400,00 mq., reddito dominicale €28,18, reddito agrario €25,62;

- Foglio 239 Particella 627, qualità serra, classe U, superficie 2.810,00 mq., reddito domenicale €.94,19, reddito agrario €.52,24.

Detti terreni pervennero alla predetta signora XXXXX XXXXX XXXXXa giusto atto pubblico di compravendita Rep.n..11154/5608, ricevuto in data 29 marzo 2011 dal Notaio Andrea Bartoli di Riesi, trascritto all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 5 aprile 2011 ai nn. 4188/3364 da potere di XXXX XXXX XXXX nato a XXXX XXXX il giorno XXXX XXXX XXXX.

Al predetto signor XXXXX XXXXX, detti terreni pervennero giusto atto pubblico di compravendita Rep.n. 38000/20782, ricevuto in data 27 dicembre 2006 dal Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi, trascritto all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il giorno 8 gennaio 2007 ai nn. 307/253 da potere di XXXX XXXX nata a XXXXX il XXXX XXXX e XXXX XXXXX nata a XXXXX XXXX XXXX XXXXX.

Ai predetti signori XXXX XXXX e XXXXX XXXXX, detti terreni pervennero giusto atto pubblico di compravendita Rep. n. 31980/17577, ricevuto in data 25 febbraio 2004 dal Notaio Gian Vincenzo Pisa già da Niscemi, trascritto all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il giorno 10 marzo 2004 ai nn. 4275/3383 da potere di XXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX luglio XXXXX e XXXX nato a xxxxx il XX XXXXX XXXX.

Ai predetti signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, detti terreni pervennero giusto atto pubblico di compravendita Rep. n. 13035/3343, ricevuto in data 16 maggio 1985 dal Notaio Giuseppe Cancilleri già da Gela,



trascritto all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il giorno 17 aggio 1985 ai nn. 5139/4446.

Si specifica che nel ventennio preso in esame i cespiti su descritti sono stati oggetto delle formalità pregiudizievoli che seguono:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. N. 11155/5609 ricevuto in data 29 marzo 2011 dal Notaio Andrea Bartoli di Riesi ed iscritto all’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 5 aprile 2011 ai nn. 4189/543;
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 27 gennaio 2022 ai numeri 768/669, a favore di Credito Valtellinese s.p.a. con sede in sondrio, codice fiscale 00043260140, e contro XXXX XXXX XXXX nata a Gela il XX novembre XXXX, per l’intero e la piena proprietà, dei terreni riportato nel NCT di Gela al Foglio 239 particelle 627 e 940.

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

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI CON IL METODO SINTETICO -

COMPARATIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA

DEI BENI

Il metodo dal sottoscritto C.T.U. adottato, è quello della stima sintetica-comparativa, ossia del più probabile valore di mercato, di beni similari oggetto di compravendita nella stessa zona.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra meglio descritti, nonché di tutte quelle notizie ed accertamenti tecnico-economici sopra citati che concorrono alla determinazione del valore venale dei singoli beni, in relazione alla posizione, alla struttura, alle rifiniture interne ed esterne.

Tenuto conto delle, seguenti peculiarità e caratteristiche dei beni oggetto di stima:

- la contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;
- le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- la vicinanza di fonti d'approvvigionamento idrico (laghi, invasi artificiali, torrenti e pozzi);
- la presenza di migliorie apportate al fondo;
- l'ubicazione più o meno privilegiata e la loro accessibilità;
- le limitazioni imposte dalla vendita Giudiziaria.

Tenuto conto, altresì che nella determinazione del valore dei beni non può essere senz'altro trascurato il momento politico-sociale degli ultimi anni, che imprimono un trend decisamente negativo sull'intera economia, con particolare riguardo al segmento immobiliare.

Considerato che i prezzi di mercato praticati ad oggi nella piazza di Gela, per compravendite di beni simili che il sottoscritto conosce per indagini effettuate presso esperti mediatori, notai, costruttori, tecnici, siti internet, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Territorio di Caltanissetta per la zona in oggetto. Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente ad oggi è il seguente:

- valore di mercato medio del terreno: €/mq. 2,00;
- valore di mercato medio per serre: €/mq. 10,00;
- Superficie terreno: mq. 15.210,00;
- Superficie serra: mq. 1.897,00;

CALCOLO VALORE:

A) - mq. 15.210,00 * €/mq. 2,00 = €30.420,00

B) - mq. 1.897,00 * €/mq. 5,00 = € 9.485,00

Valore complessivo (A+B) = €39.905,00

A cui bisogna detrarre la somma di euro 4.000,00 (quattromila/00) per la demolizione del fabbricato di cui sopra poiché abusivo e non sanabile.

Per cui il valore di stima è pari a € 35.905,00 arrotondato ad euro 36.000,00 (trentaseimila/00).

Predisposizione del piano di vendita

Si predispongono la vendita dei beni pignorati in unico lotto, in quanto i terreni oggetto di stima costituiscono uno unico lotto, per la presenza di un unico ingresso che si diparte dalla strada.

LOTTO N° 1:

La piena proprietà di un fondo rustico sito in territorio di **GELA alla contrada "Mignechi"** formato da due stacchi ed esteso catastalmente per complessivi ettari 1 (uno), are 52 (cinquantadue) e centiare 10 (dieci) e per quanto sia la sua effettiva consistenza, **con entrostante pozzo trivellato, e fabbricato abusivo** e non censito in catasto, confinante nel complesso con

trazzera e con terre identificate al catasto con le particelle 830, 631, 1156, 633 e 628.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di **GELA** al **foglio 239**:

- **particella 627, SERRA di Cl. U, are 28.10**, RD. euro 94,19 e RA. euro 52,24; e
- **particella 940, ULIVETO di Cl. 3, Ha. 1.24.00**, RD. euro 28,18 e RA. euro 25,62.

Risultanti intestati in catasto come segue:

- Turco Anna Loredana nata a Gela il 28 novembre 1969, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

Valore del Lotto €.36.000,00 (trentaseimila/00)

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. N. 11155/5609 ricevuto in data 29 marzo 2011 dal Notaio Andrea Bartoli di Riesi ed iscritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 5 aprile 2011 ai nn. 4189/543;
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 27 gennaio 2022 ai numeri 768/669, a favore di Credito Valtellinese s.p.a. con sede in Sondrio, codice

fiscale 00043260140, e contro XXXX XXXX XXXXX nata a XXXX il
XX novembre XXXX, per l'intero e la piena proprietà, dei
terreni riportato nel NCT di Gela al Foglio 239 particelle 627 e 940.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PARTE SESTA

La vendita oggetto della presente non è applicata l'Imposta sul Valore
Aggiunto (I.V.A.).

Restando a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti, si
porgono cordiali saluti.

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

Allegati:

- 1- Copia pec per inizio operazioni peritali;
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- Istanza al G.E.;
- 4- Verbale udienza del 14.12.2023;
- 5- Copia mappa;
- 6- Visure Catastali;
- 7- Certificato di destinazione urbanistica.
- 8- Planimetria generale dello stato dei luoghi;
- 9- Planimetria dello stato attuale del fabbricato;
- 10- Fotografie.

Gela, li 13 luglio 2024

Il C.T.U.

F.to Geom. Gianluca Russello

