



Tribunale di Gela
Esecuzione Immobiliare n. 72/2015 R.G.
Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. 1 del 24 aprile 2019;
- Allegato 2 – Certificato destinazione urbanistica con Stralcio del P.R.G. vigente del Comunale di Gela;
- Allegato 3 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 4 - Estratto di mappa con indicazione della particella interessata;
- Allegato 5 – Planimetrie Catastali dei fabbricati;
- Allegato 6 - Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 7 – Visure catastali degli immobili;
- Allegato 8 – Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 9 – Nota di pignoramento;
- Allegato 10 – Contratto affitto fondo rustico
- Allegato 11 – Certificazioni e documentazione urbanistica per i fabbricati
- Allegato 12 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente;
- Allegato 13 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore (raccomandata n. 150503315808, inviata il 13/06/2019 e ricevuta il 18/06/2019);

Gela, 03/09/2019

C.T.U. : Ing [REDACTED]

Studio Tecnico di Ingegneria e [REDACTED] etti Carraro 72
Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

emi

E-mail [REDACTED]

EC [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®
INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag.	5
3.	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	pag.	6
4.	ELENCO ALLEGATI	pag.	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 72/2015 R. G.

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro Ferro Rosalia

1. PREMESSA

In data 21.03.2019, il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio sito in Niscemi, Via E. Setti Carraro n. 72, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 72/2015, promossa da [REDACTED] SpA contro [REDACTED]

Giorno 21.03.19, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione concedeva giorni 90 per redigere la relazione scritta e trasmetterla alle parti e fissava, per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del 10/07/2019 ore 9:00.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti 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 specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

b) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

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 bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto*



provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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 bene/i 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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 ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi;

2. DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 29/07/2015 rep. n. 863/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (Ufficio Prov. di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 02/09/2015 ai nn. 8552/6423, in favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese SpA, con sede in Firenze (FI), C.F.: 00816350482 e contr [REDACTED] nata a Canicatti (AG) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

CATASTO TERRENI:

Catasto	Foglio	Part.Illa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	66	539	serra	65.523	2.703,80	1.218,80
T	66	376 AA	Semin irrig	16.900	173,69	87,28
T	66	376 AB	Vigneto	42.820	307,39	210,09
T	66	376 AC	Incolt prod.	6.720		0,69
T	66	376 AD	Semin irrig.	9.800	100,72	50,61
T	66	571	Vigneto irrig.	57.725	1.278,96	387,56
T	66	573	Vigneto irrig.	4.389	97,24	29,47
T	66	574	Vigneto irrig.	2.054	45,51	13,79

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
66	494	2	A/2 Abitazione di tipo civile	3	2 vani		227,24	C/da Manfria snc - Piano Terra
66	494	3	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	63 mq	69 mq	227,76	C/da Manfria snc - Piano Terra
66	494	4	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	96 mq	107 mq	347,06	C/da Manfria snc - Piano Terra



66	494	5	A/3 Abitazione di economico	1	5 vani	116 mq	216,91	C/da Manfredi snc - Piano Primo
66	538	-	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	32 mq	51 mq	115,69	C/da Manfredi snc - Piano Terra
66	540	-	A/4 Abitazione di tipo popolare	1	4,5 vani	89 mq	145,72	C/da Manfredi snc - Piano terra e primo

Attualmente intestati alla sig.ra: [REDACTED] nata a Canicattì il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietà per la quota 1/1 bene personale.

3. CONFORMITA' DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla verifica della rispondenza dei beni indicati nell'atto 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, con gli atti di compravendita e lo stato attuale dei beni, è stato rilevato quanto segue:

- gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente identificati e censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, con intestatario il debitore sig.ra [REDACTED] nata a Canicattì il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], con diritto di proprietà come bene personale in regime di separazione dei beni, ad eccezione della part.lla 572.

Si precisa che la part.lla identificata la catasto terreni al foglio 66 mappale 572, presente nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non risulta di proprietà dell'esecutata, bensì è stata espropriata per pubblica utilità dal Demanio della Regione Sicilia - Ramo Acque con sede in Palermo: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/12/2011 Trascrizione in atti dal 06/02/2017 Repertorio n.: 4 Rogante: SICILIACQUE S. P. A. Sede: PALERMO Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (n. 1072.1/2017)

4. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Tenuto conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita costituito sostanzialmente da tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

LOTTO DI VENDITA UNICO

4.1 Titolo di Proprietà ed occupazione del bene

Il lotto di vendita, sito a Gela (CL), C/da Manfria snc, iscritto al Catasto Urbano al Foglio 66 part.lla 540, 494/2, 494/3, 494/4, 494/5 e 538, e Catasto Terreni al Foglio 66 part.lla 539, 376 AA, 376 AB, 376 AC, 376 AD, 571, 572, 573 e 574/3, di cui la Sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/1 – bene personale, pervenne all'esecutato per l'intera quota, in regime di separazione legale dei beni, in virtù dell'atto di vendita rogato dal Notaio Avv. [REDACTED], con sede in Gela, repertorio 66721, raccolta 16685 in data 07.12.1998, trascritto il 18.12.1998 reg. part. 11502 – reg. generale 9829.

Con tale atto, i beni censiti in catasto al foglio 66 part.lla 66, 376, 378 oltre al fabbricato rurale (insistente sulla part.lla 376), venivano venduti dal sig. [REDACTED] nato a Caronia (ME) il 22.0 [REDACTED] per la piena proprietà e in regime di separazione dei beni alla sig.ra [REDACTED], nata a Canicatti il [REDACTED]

Attualmente l'intero lotto è occupato dall [REDACTED] con sede legale a Canicatti (AG) in via Barone Lombardo n. 110, CF [REDACTED] giusto contratto di affitto di fondo rustico stipulato a norme e per effetti della L. 203 del 3/5/1982 tra il sig. [REDACTED], nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] e residente a Canicatti in via Barone Lombardo 110, in qualità di legale rappresentante dell [REDACTED] nata [REDACTED]



a Canicattì il 12/01/1960 (C.F. [REDACTED]), in qualità di proprietà. Con il suddetto contratto, stipulato in data 26/04/2013 e registrato in data 06/04/2013 presso l'Agenzia delle entrate, vengono dati in affitto tutte le part.le del lotto in questione, ad eccezione della porzione di part.lla identificata dal num. 376 AB, per un periodo di 25 (venticinque) anni a decorrere dal 36/04/2013 al 25/04/2038, con tacito rinnovo in caso di mancata disdetta e per un canone complessivo per l'intero periodo di euro 500,00.

4.2 Risultanze catastali:

I beni, che costituiscono il lotto di vendita in questione, è composto da diverse unità immobiliari (sia catasto terreni, sia catasto fabbricati) facente parti di un unico lotto destinato ad attività produttiva del tipo agricola, ed i fabbricati di pertinenza all'interno del lotto, definiscono la complementarietà aziendale. Il lotto è sito nel Comune di Gela, c/da Manfria ed è distinto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

CATASTO TERRENI:

Catasto	Foglio	Part.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	66	539	serra	65.523	2.703,80	1.218,80
T	66	376 AA	Semin irrig	16.900	173,69	87,28
T	66	376 AB	Vigneto	42.820	307,39	210,09
T	66	376 AC	Incolt prod.	6.720	-	0,69
T	66	376 AD	Semin irrig.	9.800	100,72	50,61
T	66	571	Vigneto irrig.	57.725	1.278,96	387,56
T	66	573	Vigneto irrig.	4.389	97,24	29,47
T	66	574	Vigneto irrig.	2.054	45,51	13,79

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
66	494	2	A/2 Abitazione di tipo civile	3	2 vani		227,24	C/da Manfria snc - Piano Terra



66	494	3	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	63 mq	69 mq	227,76	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	494	4	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	96 mq	107 mq	347,06	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	494	5	A/3 Abitazione di economico	1	5 vani	116 mq	216,91	C/da Manfreda snc - Piano Primo
66	538	-	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	32 mq	51 mq	115,69	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	540	-	A/4 Abitazione di tipo popolare	1	4,5 vani	89 mq	145,72	C/da Manfreda snc - Piano terra e primo

Attualmente intestati alla sig.ra: [REDACTED] nata a Canicattì il 12/01/1960 (C.F.:

[REDACTED], proprietà per la quota 1/1 bene personale.

Si precisa che le risultanze catastali, in particolare il num. delle part.lla, non corrispondendo a quelle acquistate dalla sig.ra Ferro in data 07/12/1998, in virtù dei seguenti frazionamenti e costituzione in atti:

- Part.lla 494 sub. 2,3,4,5 COSTITUZIONE del 28/08/2007 protocollo n. CL0130058 in atti dal 28/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 878.1/2007);
- Part.lla 538 e 540 COSTITUZIONE del 29/04/2011 protocollo n. CL0050006 in atti dal 29/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1769.1/2011);
- Part.lla 539 Tipo mappale del 28/04/2011 protocollo n. CL0048843 in atti dal 28/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 48843.1/2011);
- Part.lla 571, 573, 574 FRAZIONAMENTO del 01/09/2011 protocollo n. CL0090042 in atti dal 01/09/2011 presentato il 31/08/2011 (n. 90042.1/2011)

Si precisa altresì, che due corpi di fabbrica (identificati successivamente come A.1 e A.2) non risultano censiti in catasto; inoltre sono stati realizzati senza Permesso a Costruire ed insistono nelle part.lla 494, 574 e 377.

4.3 Ubicazione del bene

Secondo il Certificato di Destinazione urbanistica n. 310/19 rilasciato in data 02/09/2019 su richiesta dello scrivente, il bene di che trattasi ricade:

Tribunale di Gela - Proc.Esecutiva Immobiliare [REDACTED] Es.
Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena [REDACTED]

Pagina 9



- in Zona E1 – Aree per usi agricoli

Nella suddetta area non insistono vincoli.

Inoltre, con riferimento alle procedure di revisione del PRG , per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, la superiore area ricade sempre in Zona ma con i nuovi parametri urbanistici:

1. Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
2. Altezza max 7 m;
3. Distanza dai confini 7,5 m;
4. Distanza tra fabbricati di aziende diverse 15,0 m;
5. Distanza tra fabbricati della stessa azienda 10 m, se con dest. D'uso diversa;

Per maggiori dettagli – certificato di destinazione urb. N. 310/2019 del 25/07/2019, allegato alla presente.

Il fondo in oggetto è ubicato in zona prevalentemente agricola, sita all'interno del territorio Comunale di Gela, c/da Manfria.

Esso dista all'incirca 1.000 Km dalla SS 115 Gela – Agrigento, 12,00 Km dal centro urbano di Gela, questo, facilmente raggiungibile percorrendo la S.S. 115.

L'immobile coincide con le particelle al catasto terreni num. 539, 376 AA, 376 AB, 376 AC, 376 AD, 571, 572, 573 e 574/3 ed è esteso per 205.931,00 mq, incluso i fabbricati a destinazione diversa (magazzini – deposito e abitazione).

Le particelle definiscono un unico appezzamento, ben esposto, attualmente occupato da diverse colture; in particolare sono presenti serre di diversa tipologia per la produzione di meloni, pomodori, mini anguria e uva precoce; inoltre è presente un pescheto e un vigneto. Nel fondo è presente una struttura viaria efficiente, realizzata in terra battuta e diversi locali tecnici, destinati agli impianti di pompaggio e dosaggio per le diverse colture. In generale il lotto si presta in modo ottimale a qualunque tipo di attività





agricola, come quella praticata attualmente e suscettibile di modifiche in riferimento alle colture principalmente praticate nella zona.

4.4 Terreni

La zona sulla quale ricade il fondo agricolo è quella della fascia trasformata del territorio di Gela, zona particolarmente vocata alla coltivazione di piante ortive sotto serra, sia per la natura del terreno, che è di tipo sabbioso, ma soprattutto per il clima mite vista la vicinanza al mare.

L'azienda presenta una giacitura pianeggiante. L'ordinamento è orticolo in coltura protetta, e alberi da frutta con una superficie utile distinta nel seguente modo:

- Coltivazioni agricole (pomodori, zucchine, mini angurie) in serre fisse con struttura in ferro zincato, campata di 8 m ed altezza di gronda paria a 2,9 m = 24.288 mq;
- Coltivazione di uva precoce su serra ad archetto = 30.000 mq;
- Coltivazione pescheto varietà tabacchiera precoce a campo aperto = 15.000 mq;
- Coltivazione arboree specializzate del tipo vite a campo aperto = 45.000 mq;
- Coltivazione in serra protetta (melone) del tipo tunnel con altezza circa 1,9 m = 43.500 mq;
- Seminativo incolto = 5.200 mq;
- Coltivazione arboree specializzate del tipo olivo = 3.075 mq

Oltre alle suddette coltivazioni, sono presenti laghi artificiali per la riserva idrica di mq 8.727 mq.

Le serre di cui sopra sono di due diverse tipologie, la prima tipologia è del tipo a tunnel con archetti alti circa 1,9 m e copertura con film plastico; la seconda tipologia più complessa sono di tipo fisse con struttura portante in ferro zincato e campata di 8 m, con altezza di gronda paria a 2,9 m.

Tali strutture, si presentano in ottime condizioni, dotate di sia di impianto d'irrigazione centralizzato, sia di impianto per il dosaggio di additivi utili per la coltivazione. I suddetti impianti, servono l'intera azienda e si sviluppano sottotraccia con valvole di intercetto dislocate in modo omogeneo per tutto il lotto.



L'acqua per l'alimentazione dell'impianto viene emunta da un pozzo trivellato, dichiarato all'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta in data 29/06/1995, ai sensi dell'art. 10 del D.L. 12/07/1993; inoltre, è stata autorizzata la derivazione dell'acqua per usi irrigui ai sensi del T.U. n. 1775/33.

Gli spazi di connessione e di camminamento tra le serre non risultano asfaltati ma sono realizzati in terra battuta.

Attualmente le serre risultano completamente colte ed in ottimo stato; infatti, l'intero lotto, in affitto alla [REDACTED] è perfettamente funzionante a pieno regime di produzione.

4.5 Fabbricati

All'interno del lotto insistono tre fabbricati di diversa destinazione d'uso.

Fabbricato A

Il manufatto edilizio, identificato al CU al foglio 66 part. 494 sub. 2,3,4 e 5, ha diversa destinazione d'uso, in particolare il sub. 2 piano terra cat. A/2 con destinazione ufficio, il sub. 3 e 4 piano terra cat. C/2 con destinazione magazzino e locale di deposito, il sub. 5 piano primo cat. A/3 con destinazione abitativa. Il corpo di fabbrica è posizionato nella parte centrale del lotto, di dimensioni 20,20 m per circa 11,0. Lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solaio in latero-cemento. Le singole unità immobiliari, sono dotate di ingresso indipendente esterno, mentre per l'abitazione, sita al piano primo, si accede tramite corpo scala (u.im. sub.2).

Il piano primo, destinato a civile abitazione (sub. 5), è costituito da un corpo scala di mq 6,24 mq con disimpegno (2,10 mq). Da qui si accede all'appartamento con corridoio di mq 6,80, lo stesso funge da disimpegno per tutti i restanti vani (tre camere da letto rispettivamente di dimensioni 16,40mq, 13,20 mq e 20,90 mq), wc di dimensione 6,24 mq e cucina (31,0 mq). Nella parte sud-ovest si sviluppa un'ampia veranda di grandezza 26,0 mq. la copertura è stata realizzata a falde inclinata con manto in tegole. L'altezza



interna dell'appartamento è di m 3,00 e le tramezzature sono state realizzati con mattoni forati. Le pareti esterne risultano intonacate ma prive di strato di rifinitura, mentre quelle interne risultano ben rifinite con idropittura lavabile. Gli infissi esterni, di buona fattura, sono realizzati in alluminio con superficie vetrata ed avvolgibile, mentre le porte interne sono in legno. La pavimentazione interna è costituita da ceramica e cotto, mentre le piastrelle del bagno sono realizzate in ceramica. Inoltre il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario. Quest'ultimo sarà presumibilmente collegato ad una fossa settica. In definitiva l'appartamento si presenta in buono stato, ultimato e rifinito in ogni sua parte.

Il sub. 2, con categoria catastale A/2, è destinato ad ufficio e magazzino ed è dotato di doppio ingresso nel prospetto est ed nord. All'interno dell'unità è presente un ingresso di dimensioni 5,3 mq e vano scala di mq 5,40, un vano adibito ad ufficio di mq 16,10 mq, un bagno di mq 4,70 ed un vano adibito a magazzino, con ingresso indipendente di mq 17,98. La suddetta unità non risulta rifinita, infatti le pareti, anche se intonacate, risultano prive di strato di rifinitura ed è assente anche il pavimento. Il bagno è privo di sanitari anche se sono presenti gli impianti idrici ed elettrici.

Il sub. 3, con categoria catastale C/2, è destinato a locale di deposito attrezzi agricoli e si sviluppa su un unico vano di mq 63,00. E' dotato di un ampio ingresso con infisso in ferro, sul prospetto ovest, mentre la finestra ad est, presente sugli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia, è stata murata poiché è stato realizzato un manufatto edilizio (corpo A.1), destinato a garage, in assenza di concessione edilizia. La struttura portante è sempre intelaiata in c.a, con solaio in latero - cemento e tamponatura esterna in blocchi.

Il sub. 4, con categoria catastale C/2, è destinato a locale deposito scorte e si sviluppa su una superficie di mq 110,56. All'interno è presente un ampio vano destinato a deposito di mq 94,90 con ingresso nel lato ovest; inoltre ad est è presente un wc di mq 4,85. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e alle planimetrie catastali, sono state rimosse due pareti interne che definivano il ripostiglio sul lato est, adiacente il wc. La copertura della suddetta u.i. è realizzata con profili in acciaio e manto leggero con pannelli in coibentato, con altezza min. 3,5 m e altezza massima di 4,10 m. La struttura portante è



sempre intelaiata in c.a con tamponatura esterne in blocchi. Le superfici interne risultano intonacate così come quelle esterne. i vani sono privi di pavimentazione, è presente solamente il massetto in calcestruzzo. Nel vano principale, in corrispondenza della parete sud e in difformità alle planimetrie catastali ed urbanistiche, è presente un ampio portone di comunicazione con un magazzino (corpo A.2) realizzato in assenza di permesso a costruire, per cui è stata presentata al Comune di Gela la Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 29/09/2016 con prot. 0122443.

La suddetta unità immobiliare (corpo A.2), definito come capannone per ricovero macchine e attrezzi agricoli, è costituito da un ampio vano di mq 317,75 per il ricovero dei mezzi e delle attrezzature, da un ufficio di 8,4 mq, da un ingresso di 7,0 mq in cui è installata una scala a chiocciola per accedere ad un soppalco, adibito sempre ad ufficio di mq 15,40. Sul lato sud – est è presente un wc di mq 6,24 dotato di antibagno di mq 1,60. Nel prospetto ovest, è presente una superficie esterna realizzata con profilati in acciaio e lamiera, utilizzata come piano di carico e scarico merce di dimensioni pari a 44,80 mq. La copertura dell'intera unità è realizzata con capriate in acciaio e profilati e manto in lamiera. La pavimentazione è del tipo industriale e le pareti esterne sono realizzate con struttura portante in acciaio e lamiere.

Il corpo A.1, adiacente al sub. 3 e 4 nel lato est, destinato a garage, è stato realizzato in assenza di permesso a costruire e non è stata richiesta, dalla ditta proprietaria, alcuna concessione in sanatoria. Il manufatto è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e solaio in latero – cemento gettato in opera. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di tufo e i due ampi ingressi sono realizzati in ferro. Le pareti, sia interne, sia esterne risultano intonacate ma prive di strato di rifinitura. L'unità è priva di tramezzatura interna e si sviluppa su una superficie totale di mq 135,66. L'altezza interna è di 4 m.

Regolarità edilizia. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela, risulta che il complesso edilizio identificato con i sub. 2,3,4 e 5 è stato realizzato in assenza di concessione e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia amministrativa ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, prot. num. 48825 del 21/06/2004 in ditta [REDACTED] Con provvedimento num. 464 del



09/06/2005, il Comune di Gela rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria Amministrativa num. 89 del 18/12/2006. Alla luce di ciò, si è riscontrata la “regolarità urbanistica del fabbricato”.

Invece i corpi di fabbrica A.1 e A.2 sono stati realizzati sempre senza titolo abilitativo; per il corpo A.1 non è stata richiesta alcuna sanatoria, mentre per il corpo A.2. è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria al Comune di Gela in data 29/09/2016 con prot. 0122443.

Fabbricato B

Il manufatto edilizio è un ex fabbricato rurale, lo stesso risulta identificato al CU al foglio 66 part. 538 cat. C/2 ed è posizionato nella parte centrale del lotto, di dimensioni 10,00 m per 5,10 m (sup. totale lorda di mq 51,00). Lo stesso si sviluppa su un piano fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura e sovrastante copertura in latero cemento con travi rettangolari in c.a.

Il fabbricato, anche se catastalmente è classificato come magazzino e locale di deposito, attualmente è utilizzato come ufficio e locale tecnico per l'impianto di irrigazione dell'azienda agricola. Il corpo di fabbrica è costituito da un ufficio di mq 18,00, in cui si accede tramite ingresso posizionato nel prospetto sud e annesso bagno di dimensione 2,40 mq. Le pareti interne risultano ben rifinite e la pavimentazione è realizzata con lastre in cotto. Gli infissi esterni sono realizzati con profili in ferro. La porzione di fabbricato posizionato a nord ha ingresso indipendente nel lato est e si sviluppa su una superficie di mq 15,60. Questa porzione di fabbricato non risulta definita, infatti le pareti interne sono grezze così come la pavimentazione del tutto assente.

Le pareti esterne dell'intero corpo sono intonacate, ma prive di strato di rifinitura. Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario (presumibilmente collegato ad una fossa settica).

Regolarità edilizia. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela, risulta che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi delle vigenti normative (pratica edilizia num. 222 del 2014) in ditta [REDACTED]



In base al PRG del Comune di Gela, tale fabbricato, ricade nella zona omogenea "E" (zona agricola).

Attualmente può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 versando gli oneri previsti e le sanzioni.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al paragrafo: *“Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico”*.

Fabbricato C

Il manufatto edilizio è un ex fabbricato rurale, lo stesso risulta identificato al CU al foglio 66 part. 540 cat.

A/4 ed è posizionato nella parte nord del lotto, di dimensioni in pianta di mq 66,10. Lo stesso si sviluppa su due piano fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura e sovrastante copertura leggera in coibentato.

Al piano terra si sviluppa deposito e locale tecnico di dimensione 9,90 m x 4,5 m (44,55 mq), privo di rifiniture interne, ospita le centrali di controllo dell'impianto di irrigazione e dosaggio per le coltivazioni.

Il solaio intermedio è realizzato in latero cemento, con travetti in c.a. Adiacente allo stesso, è presente un ripostiglio con ingresso esterno indipendente, di dimensione 7,50 mq, anch'esso privo di rifiniture. Al piano primo si sviluppa un abitazione con ingresso da scala esterna nel prospetto sud, ad unica rampa di dimensione 6,0 mq. L'appartamento è costituito da un disimpegno centrale di mq 5,80, da una cucina di mq 13,30, da due camere da letto rispettivamente di mq 9,20 e mq 9,00 e da un bagno di mq 5,95. Le pareti interne risultano ben rifinite con strato di finitura realizzato con idropittura e la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, dotati di avvolgibili, sono realizzati in ferro.

Le pareti esterne dell'intero corpo non sono intonacate, infatti presentano mattoni e forati a faccia vista. Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario (presumibilmente collegato ad una fossa settica).



Regolarità edilizia. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela, risulta che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi delle vigenti normative (pratica edilizia num. 222 del 2014) in ditt [REDACTED]

In base al PRG del Comune di Gela, tale fabbricato, ricade nella zona omogenea "E" (zona agricola).

Attualmente può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 versando gli oneri previsti e le sanzioni.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al paragrafo: *“Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico”*.

Riassumendo, i tre fabbricati hanno complessivamente la seguente consistenza:

Fabbr.	Descrizione	Destin. d'uso	Sup. netta in mq	Sup. scoperta/coperta in mq	Altezza media in m
A – part. 494 sub 2	Immobile P. T.	Cat. A/2	49,50	-	4,0
A – part. 494 sub 3	Immobile P. T.	Cat. C/2	63,00	-	4,0
A – part. 494 sub 4	Immobile P. T.	Cat. C/2	99,75	-	3,80
A – part. 494 sub 5	Immobile P. T.	Cat. A/3	102,88	26	3,00
A.1 – non presente in catasto	Immobile P. T.	Cat. C/6	135,66	-	4,0
A.2 – non presente in catasto	Immobile P. T.	Cat. C/2	356,40	44,80	4,9
B – part. 538	Immobile P.T.	Cat. C/2	36,0	-	2,8
C – part. 540	Immobile P.T-I	Cat. A/4	95,3	6,0	3,3

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli sull'immobile, si rimanda agli appositi Allegati.



Per la valutazione del bene si è tenuto conto esclusivamente della superficie sanabile in forza della normativa urbanistica in vigore. Si precisa che i fabbricati (ex rurali) hanno perso il requisito di ruralità poiché sono state effettuate opere di completamento strutturale ed impiantistico, al fine di rendere i manufatti agibili ed abitabili.

In riferimento all'indice fondiario di zona, secondo il Piano Regolatore Generale, le superfici attualmente edificate risultano sanabili in funzione dell'indice di edificabilità pari ad 0,03 mc/mq; pertanto, considerata l'estensione totale del lotto di mq 205.931,00, il volume massimo sanabile è pari a 6177,93 mc; pertanto, gli edifici non regolarizzati urbanisticamente, possono essere sanati.

Per il calcolo della superficie commerciale e quindi per la stima dei fabbricati, si è tenuto conto della diversa destinazione d'uso e della tipologia strutturale, pertanto sono state considerate tre categorie:

- Abitazione in buone condizioni (part.Illa 494 sub. 2 e 5);
- Magazzini, depositi e garage (part.Illa 494 sub. 3 e 4, corpi di fabbrica non accatasti A.1 e A.2);
- Locali in discrete condizioni adibiti ad ufficio, abitazione, deposito e loc. tecnico (part.Ile 538 e 540)

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- Superf. convenz. lorda al 100%
- Superfici coperte/scoperte al 60%

Per la categoria a, la superficie commerciale netta risultante è pari a $49,50 + 102,88 + (26 \cdot 60/100) = 49,50 + 102,88 + 15,60 = 167,98 \text{ mq}$.

Per la categoria b, la superficie commerciale netta risultante è pari a $63 + 99,75 + 135,66 + 356,40 + (44,8 \cdot 60/100) = 681,74 \text{ mq}$.

Per la categoria c, la superficie commerciale netta risultante è pari a $36 + 95,3 + (6 \cdot 60/100) = 134,9 \text{ mq}$.



4.6 Confini del bene

Il lotto di che trattasi (sito a Gela in C/da Manfria) risulta confinante:

- A est con terreni di proprietà del sig. [REDACTED] (part.lla 4, 569, 379, 151), ;
- A nord con terreni di proprietà eredi [REDACTED] (part.lla 630 e 629);
- Ad ovest con stradella interpodere denominata via Dell'Uva;
- A sud con terreni della [REDACTED] (part.lla 647, 430, 431 e 432)

Si precisa che parte del lotto (part.lla 572 e 377) è stato espropriato dalla Regione Sicilia – Ramo Lavori Pubblici con sede a Palermo (Cod. Fiscale 80012000826) per consentire il passaggio della condotta idrica.

4.7 Conformità Catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalle risultanze catastali si evince che:

1. Il fabbricato A (part.lla 494 sub. 2,3,4 e 5) è regolarmente censito in catasto, però è presente qualche difformità, in particolare, rispetto alle planimetrie catastali, nel sub. 3 non è presente la finestra nel prospetto nord, mentre nel sub. 4 è stato eliminato il ripostiglio, oltre all'apertura in corrispondenza della parete sud, di una porta di comunicazione con il corpo di fabbrica A.2.
2. Il fabbricato B (part.lla 538) anche se presente in mappa, è privo di planimetria catastale.
3. Il fabbricato C (part.lla 540) è regolarmente censito in catasto.
4. I corpi di fabbrica A.1 e A.2 non risultano accatastati

4.8 Adeguamenti Catastali

I suddetti immobili avendo subito delle trasformazioni rispetto a quanto risulta nelle planimetrie depositate in catasto, necessitano di un adeguamento catastale.





Il costo presunto, per la redazione degli atti di aggiornamento catastale del suddetto bene è di circa 2.000,00 € (oltre ai tributi, sanzioni ed interessi moratori se dovuti) a carico dell'aggiudicatario acquirente nel caso di vendita giudiziaria. Nel seguente giudizio di stima si terrà conto del suddetto onere di spesa.

4.9 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico

Nel fondo sopra descritto sono presenti fabbricati ex rurali e nuovi manufatti edilizi realizzati in totale assenza di concessione edilizia. Qui di seguito verranno individuate le modalità per la regolarizzazione urbanistica di tutti gli immobili nonché per il calcolo dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione.

Ai sensi del VI comma dell'art 40 della legge 47/85, la richiesta di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento *(Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (5).)*

La regolarizzazione urbanistica di tutti gli immobili per i quali non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria con precedenti leggi nazionali o regionali, viene effettuata secondo le norme stabilite dall'art. 32 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326, recante: <<disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici>> ed l'art. 36 DPR 380 del 2001.

L'art. 32 infatti prevede: *“misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali”.*

Le tabella C e D della suddetta legge, definiscono gli illeciti edilizi, la misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori.





Qui di seguito vengono riportate le suddette tabelle che servono per il calcolo del costo della sanatoria nei diversi manufatti ricadenti nei cespiti pignorati.

La domanda di definizione degli illeciti deve essere accompagnata ed integrata da una specifica documentazione che comporta un costo e precisamente:

- dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- quando l'opera abusiva supera i 450 mc una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata precedentemente collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco;
- ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale
- denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;
- ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.



Tabella C

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione €/mq immobili non residenziali	Misura dell'oblazione €/mq immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.	80,00	60,00
Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione €/mq Forfait	
4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	3500,00	
5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.	1700,00	
6. Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00	

Tabella D – Misura dell'anticipazione degli oneri concessori

Numero degli abitanti	Nuove costruzioni e ampliamenti €/mq	Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso €/mq
Fino a 10.000	38,00	18,00
Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00

- Per la perizia giurata, da allegare alla pratica di condono edilizio si ipotizza un costo medio di € 250;
- Per il certificato di idoneità statica, da allegare alla pratica di condono edilizio si ipotizza un costo medio di € 750;
- Per il rilievo degli immobili si ipotizza un costo medio di € 300
- Per il frazionamento e accatastamento si ipotizza un costo medio di € 600



- Per bolli, diritti, ecc... € 200

Pertanto, per ognuno degli immobili come appresso indicato si avranno le spese come riportate nelle seguenti tabelle. Si precisa che la **superficie edificata risulta integralmente sanabile** poiché conforme allo strumento urbanistico vigente e all'indice di edificabilità.

Regolarizzazione urbanistica Fabbicato B (Foglio 66 part. 538)

La superficie interessata, su cui ricadono gli edifici interessati, permette di poter calcolare l'oblazione con l'applicazione della tipologia 2 secondo le norme stabilite dall'art. 32 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326,47/85 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento). La misura dell'oblazione, alla luce della tab. C è di €/mq 100,00. Per quanto riguarda gli oneri di concessione, ricadendo l'opera abusiva in comune superiore a 10.000 abitanti ed inferiore a 100.000 abitanti, la misura dell'anticipazione è di €/mq 55,00.

Man.	S.U mq	Vol mc	Oblazione €100 x mq	On. Conc €55 x mq	Perizia giurata	Rilievo immobile	Diritti, marche etc.	Spese tecniche	Sommano
B	36,00	100,80	€3.600,0	€1980,0	€250,0	€300,0	€200,0	€500,0	€6.830,0

Regolarizzazione urbanistica Fabbicato C (Foglio 66 part. 540)

La superficie interessata, su cui ricadono gli edifici interessati, permette di poter calcolare l'oblazione con l'applicazione della tipologia 2 secondo le norme stabilite dall'art. 32 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326,47/85 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento). La misura dell'oblazione, alla luce della tab. C è di €/mq 80,00. Per quanto



riguarda gli oneri di concessione, ricadendo l'opera abusiva in comune superiore a 10.000 abitanti ed inferiore a 100.000 abitanti, la misura dell'anticipazione è di €/mq 55,00.

Man.	S.U mq	Vol mc	Oblazione €80 x mq	On. Conc €55 x mq	Perizia giurata	Rilievo immobile	Diritti, marche etc.	Spese tecniche	Sommano
C	95,3	314,49	€7.624,0	€5241,5	€250,0	€300,0	€200,0	€500,0	€14.115,5

Regolarizzazione urbanistica Fabbricato A.1 (non censito in catasto)

La superficie interessata, su cui ricadono gli edifici interessati, permette di poter calcolare l'oblazione con l'applicazione della tipologia 2 secondo le norme stabilite dall'art. 32 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326,47/85 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento). La misura dell'oblazione, alla luce della tab. C è di €/mq 100,00. Per quanto riguarda gli oneri di concessione, ricadendo l'opera abusiva in comune superiore a 10.000 abitanti ed inferiore a 100.000 abitanti, la misura dell'anticipazione è di €/mq 55,00.

Man.	S.U mq	Vol mc	Oblazione €100 x mq	On. Conc €55 x mq	Perizia giurata	Rilievo immobile	Diritti, marche etc.	Spese tecniche	Sommano
A.1	135,66	524,64	€13.666,0	€7.461,3	€250,0	€300,0	€200,0	€500,0	€22.377,3

Regolarizzazione urbanistica Fabbricato A.2 (non censito in catasto)

La superficie interessata, su cui ricadono gli edifici interessati, permette di poter calcolare l'oblazione con l'applicazione della tipologia 2 secondo le norme stabilite dall'art. 32 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326,47/85 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento). La misura dell'oblazione, alla luce della tab. C è di €/mq 100,00. Per quanto



riguarda gli oneri di concessione, ricadendo l'opera abusiva in comune superiore a 10.000 abitanti ed inferiore a 100.000 abitanti, la misura dell'anticipazione è di €/mq 55,00.

Man.	S.U mq	Vol mc	Oblazione €100 x mq	On. Conc €55 x mq	Perizia giurata	Rilievo immobile	Diritti, marche etc.	Spese tecniche	Sommano
A.2	356,4	1746,36	€35.640,0	€19.602,0	€250,0	€300,0	€200,0	€500,0	€56.492,0

4.10 Certificazione di destinazione Urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione urbanistica n. 310/2019 rilasciato in data 02/09/2019 su richiesta dello scrivente, il bene di che trattasi ricade:

- in Zona E1 – Aree per usi agricoli

Per maggiori dettagli – certificato di destinazione urb. allegato alla presente

4.11 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Nella suddetta area non insistono vincoli

Da verifiche effettuate presso i preposti Uffici Comunali, il bene di che trattasi non risulta assoggettato a vincoli urbanistici, paesaggistici, artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici e servizi pubbliche in generale, ad eccezione di quanto espresso in precedenza.

4.12 Condizione ed Efficienza Energetica degli immobili

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici urbanistici Comunali, non risulta depositato alcun "Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica" relativo ai suddetti immobili oggetto di pignoramento (ex Decreto legislativo n. 63 del 4/06/2013). La sopra richiamata norma prevede (a partire dal 1° luglio 2009)



la redazione di un "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso. Si precisa che non è prevista l'obbligatorietà nel caso in cui l'immobile sia destinato ad autorimessa, deposito e magazzino, pertanto la Certificazione Energetica non è stata redatta per le seguenti part.lla: 494/3, 494/4, corpo di fabbrica A.1 e A.2. Nel caso specifico il sottoscritto, basandosi sui dati metrici e costruttivi dell'immobile, dopo aver analizzato le caratteristiche tecniche dei materiali utilizzati, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto; in base ai calcoli effettuati, la Classe Energetica di appartenenza dei fabbricati è la seguente:

- Part.lla 494 sub. 2 – classe energetica "F" con $E_{pgl,nren}$ pari a 179,8 kwh/mq anno;
- Part.lla 494 sub. 5 – classe energetica "F" con $E_{pgl,nren}$ pari a 176,8 kwh/mq anno;
- Part.lla 538 – classe energetica "F" con $E_{pgl,nren}$ pari a 179,8 kwh/mq anno;
- Part.lla 540 - classe energetica "F" con $E_{pgl,nren}$ pari a 181,8 kwh/mq anno;

4.13 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'intero lotto è occupato dalla Società [REDACTED] con sede legale a Canicatti (AG) in via Barone Lombardo n. 110, CF [REDACTED] giusto contratto di affitto di fondo rustico stipulato a norme e per effetti della L. 203 del 3/5/1982 tra il sig. Lo [REDACTED] nato a Catania il 03/09/1990 ([REDACTED] e residente a Canicatti in via Barone Lombardo 110, in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] e la sig. [REDACTED] nata a Canicatti il 12/01/1960 (C. [REDACTED] qualità di proprietà. Con il suddetto contratto, stipulato in data 26/04/2013 e registrato in data 06/04/2013 presso l'Agenzia delle entrate, vengono dati in affitto tutte le part.le del lotto in questione, ad eccezione della porzione di part.lla identificata dal num. 376 AB, per un periodo di 25 (venticinque) anni a decorrere dal 36/04/2013 al 25/04/2038, con tacito rinnovo in caso di mancata disdetta e per un canone complessivo per l'intero periodo di euro 500,00.





4.14 Regime fiscale

La vendita non sarà soggetta ad IVA in quanto il suddetto bene risulta in proprietà a persone fisiche. Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile sopra descritto non presenta le caratteristiche di "abitazione di lusso" così come definita dal D.M. del Ministero dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n. 38 del 12.08.05.

4.15 Regime Patrimoniale

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni; inoltre, così come specificato nell'atto di proprietà, i beni pignorati risultano beni personali.

4.16 Esatta provenienza del bene e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla documentazione delle ispezioni ipocatastali, allegata agli atti di causa, si desume che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (data 29/07/2015), in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

- Trascrizione del 18/12/1998 - Reg. gen. 11502 - Reg. part. 9829;

Atto tra vivi - Compravendita;

Atto Notarile pubblico: repert. 66721 del 07/12/1998;

Pubblico ufficiale: Notaio Cancilleri Giuseppe, sede Gela;

Soggetto a favore: sign.ra Ferro Rosalia nata a Canicattì il 12/01/1960 (C.F.:FRRRSL60A52B602V).

Soggetto contro: Bodanza Biagio nato a Caronia (ME) il 22/06/1903.





Si precisa che le risultanze catastali di alcune part.lle pignorate, non corrispondono a quelle acquistate dalla sig.ra Ferro con l'atto di compravendita suddetto; ma sono state modificate in virtù dei seguenti frazionamenti e costituzione in atti:

- Part.lla 494 sub. 2,3,4,5 COSTITUZIONE del 28/08/2007 protocollo n. CL0130058 in atti dal 28/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 878.1/2007);
- Part.lle 538 e 540 COSTITUZIONE del 29/04/2011 protocollo n. CL0050006 in atti dal 29/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1769.1/2011);
- Part.lla 539 Tipo mappale del 28/04/2011 protocollo n. CL0048843 in atti dal 28/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 48843.1/2011);
- Part.lla 571, 573, 574 FRAZIONAMENTO del 01/09/2011 protocollo n. CL0090042 in atti dal 01/09/2011 presentato il 31/08/2011 (n. 90042.1/2011)
- Trascrizione del 19/12/1953 - Reg. gen. 16157 - Reg. part. 14974 - Caltanissetta;

Atto tra vivi - Compravendita;

Atto Notarile pubblico: del 21/11/1953;

Pubblico ufficiale: Notaio Cristoforo Seca, sede Gela;

Soggetto a favore: Sig. Bodanza Biagio nato a Caronia (ME) il 22/06/1903

Alla luce di tutto ciò, si ritiene dimostrata la regolarità degli atti di compravendita del bene pignorato nell'ultimo ventennio.

4.17 Formalità e Oneri Giuridici gravanti sul bene

Dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa si evince che il bene è assoggettato alle seguenti formalità:



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1998 - Registro Particolare 9829 Registro Generale

11502

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 66721 del 07/12/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA (CL)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2005 - Registro Particolare 6247 Registro Generale 20555

Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Repertorio 63937/18325 del 14/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA (CL)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2007 - Registro Particolare 741 Registro Generale 870

Pubblico ufficiale COMUNE DI GELA Repertorio 89/2006 del 18/12/2006

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in GELA (CL)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2015 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 8552

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 863/2015 del 29/07/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA (CL)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2017 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1209

Pubblico ufficiale SICILIACQUE S.P.A. Repertorio 4/2011 del 07/12/2011

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in GELA (CL)

Tribunale di Gela - Proc.Esecutiva Immobiliare
Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena

Es.

Pagina 29



4.18 Stima del bene

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto ho preferito adottare il metodo sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita); il giudizio di stima del capitale fondiario verrà effettuato nel suo insieme, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra.

Viene effettuato la procedura sintetica in quanto dato il particolare momento economico che si attraversa raramente esiste una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al mercato immobiliare del comune di Gela, Acate e Niscemi.



Sui valori attribuiti alle aziende agricole, in generale, pesano negativamente gli aspetti riguardanti la captazione e distribuzione dell'acqua in quanto essa viene trasportata da una azienda all'altra sulla base dei fabbisogni idrici. In alcuni corpi aziendali pertanto l'acqua viene integrata da quella proveniente da altri pozzi ubicati in particelle appartenenti ad altre aziende.

Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso;
- la vetustà degli immobili;
- il tipo di coltivazione dei lotti e la presenza di serre, inclusi gli impianti e la struttura viaria

alle "unità produttive" individuate in precedenza vengono assegnati i valori di compravendita meglio

specificati di seguito, che hanno tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela;
- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale;

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;



- la dislocazione del bene rispetto al fabbricato principale e le funzionalità di accesso;
- 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;
- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;

- l'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità;
- la condizione di sanabilità delle opere realizzate in difformità;
- le spese necessarie per regolarizzare il bene alle leggi e normative vigenti (urbanistiche e catastali);
- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

La superficie complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva ammonta ad Ha 20.59.31 con
entrostante:

- a. Coltivazioni agricole in serre fisse con struttura in ferro zincato, campata di 8 m ed altezza di gronda
paria a 2,9 m = 24.288 mq;
- b. Coltivazione di uva precoce su serra = 30.000 mq;
- c. Coltivazione pescheto varietà tabacchiera precoce a campo aperto = 15.000 mq;
- d. Coltivazione arboree specializzate del tipo vite a campo aperto = 45.000 mq;
- e. Coltivazione in serra protetta del tipo tunnel con altezza circa 1.9 m = 43.500 mq;
- f. Seminativo incolto = 5.200 mq;
- g. Coltivazione arboree specializzate del tipo olivo = 3.075 mq

Tenendo conto di quanto già espresso in sede di descrizione:





- in merito alla natura del terreno;
- alla sua giacitura ed esposizione;
- alla dotazione idrica aziendale;
- alle condizioni dei fabbricati e delle serre;
- alla posizione rispetto al centro urbano ed ai centri di commercializzazione;
- alla viabilità rurale;

così per come si trova l'azienda, si potrebbero ragionevolmente attribuire i seguenti valori:

- Per i terreni dotati di serre fisse di cui al punto a), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 80.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 3,26	€/Ha 80.000,00	Valore € 260.800,00
--------------------	----------------	---------------------

- Per i terreni dotati di serre ad archetto di cui al punto b), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 65.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 3,765	€/Ha 65.000,00	Valore € 244.725,00
---------------------	----------------	---------------------

- Per i terreni adibiti a pescheto di cui al punto c), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 28.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 1,5	€/Ha 28.000,00	Valore € 42.000,00
-------------------	----------------	--------------------

- Per i terreni adibiti a vigneto a campo aperto di cui al punto d), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 25.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:





ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie Ha 4,5

€/Ha 25.000,00

Valore € 112.500,00

- Per i terreni dotati di serra del tipo tunnel di cui al punto e), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 50.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 5,35

€/Ha 50.000,00

Valore € 267.500,00

- Per i terreni seminativi incolti di cui al punto f), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 15.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 0,52

€/Ha 15.000,00

Valore € 7.800,00

- Per i terreni adibiti ad oliveto di cui al punto g), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si prende in considerazione il valore di €/Ha 22.000,00. Pertanto il valore determinato sarà:

superficie Ha 0,31

€/Ha 22.000,00

Valore € 6.820,00

Per un totale di euro 942.145,00 (novecentoquarantaduemilacentotrentacinque,00 euro)

Al suddetto importo va aggiunto il valore di tutti i fabbricati che insistono sul lotto

Sui valori attribuiti agli immobili residenziali e non, in generale, pesano positivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva, elementi di rifinitura, oltre ovviamente alle caratteristiche della zona.

Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei fabbricati oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso;
- la vetustà degli immobili;



all' "unità" individuata in precedenza viene assegnato il valore di compravendita meglio specificato di seguito, che ha tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela c.da Manfreda: per abitazioni $\approx \text{€}/\text{mq } 475 \div 700$; per magazzini, depositi e garage $\approx \text{€}/\text{mq } 260 \div 350$.

- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale;

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;

- 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;

- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;

- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità dell'immobile si è giunti alla seguente stima:

Abitazione in buone condizioni (part.lla 494 sub. 2 e 5) - Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t.

€/mq. 550,00; considerata la superficie lorda di mq 193,00 otteniamo euro 106.150,00.



Magazzini, depositi e garage (part.lla 494 sub. 3 e 4, corpi di fabbrica non accatasti A.1 e A.2) - Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 300,00; considerata la superficie lorda di mq 791,58 otteniamo euro 237.474,00.

Locali in discrete condizioni adibiti ad ufficio, abitazione, deposito e loc. tecnico (part.lle 538 e 540) - Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 330,00; considerata la superficie lorda di mq 163,5 otteniamo euro 53.955,00.

Pertanto la stima totale dei fabbricati è pari ad euro 397.579,00 (euro trecentonovantasettemilacinquecentosettantanove,00).

Andando a sommare la stima dei terreni e dei fabbricati otteniamo:

397.579,00 euro + 942.145,00 euro =
= 1.339.724,00 (euro unmilionetrecentotrentanovemilasettecentoventiquattro,00)

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge l'intera quota della proprietà dell'immobile, IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA RISULTA ESSERE DI Euro 1.339.724,00 (euro unmilionetrecentotrentanovemilasettecentoventiquattro,00).



QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE

DOMANDA DI VOLTURA

LOTTO Unico - Quota di 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Catasto	Foglio	Part.Illa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	66	539	serra	65.523	2.703,80	1.218,80
T	66	376 AA	Semin irrig	16.900	173,69	87,28
T	66	376 AB	Vigneto	42.820	307,39	210,09
T	66	376 AC	Incolt prod.	6.720	-	0,69
T	66	376 AD	Semin irrig.	9.800	100,72	50,61
T	66	571	Vigneto irrig.	57.725	1.278,96	387,56
T	66	573	Vigneto irrig.	4.389	97,24	29,47
T	66	574	Vigneto irrig.	2.054	45,51	13,79

Foglio	Part.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
66	494	2	A/2 Abitazione di tipo civile	3	2 vani		227,24	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	494	3	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	63 mq	69 mq	227,76	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	494	4	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	96 mq	107 mq	347,06	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	494	5	A/3 Abitazione di economico	1	5 vani	116 mq	216,91	C/da Manfreda snc - Piano Primo
66	538	-	C/2 Magazzini e locali di deposito	2	32 mq	51 mq	115,69	C/da Manfreda snc - Piano Terra
66	540	-	A/4 Abitazione di tipo popolare	1	4,5 vani	89 mq	145,72	C/da Manfreda snc - Piano terra e primo

Attualmente intestata alla signora:

Attualmente intestati alla sig.ra: [REDACTED] nata a Canicatti il 12/01/1960 (C.F.: [REDACTED]), proprietà per la quota 1/1 bene personale.



Valore commerciale dell'intero bene in Euro 1.339.724,00 (euro

unmilionetrecentotrentanovemilasettecentoventiquattro,00)

Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà Euro 1.339.724,00 (euro unmilionetrecentotrentanovemilasettecentoventiquattro,00)

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuale chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritali.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. 1 del 24 aprile 2019;
- Allegato 2 – Certificato destinazione urbanistica con Stralcio del P.R.G. vigente del Comunale di Gela;
- Allegato 3 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 4 - Estratto di mappa con indicazione della particella interessata;
- Allegato 5 – Planimetrie Catastali dei fabbricati;
- Allegato 6 - Rilievo fotografico dell'immobile;
- Allegato 7 – Visure catastali degli immobili;
- Allegato 8 – Certificato di prestazione energetica dei fabbricati;
- Allegato 9 – Nota di pignoramento;
- Allegato 10 – Contratto affitto fondo rustico
- Allegato 11 – Certificazioni e documentazione urbanistica per i fabbricati
- Allegato 12 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente;
- Allegato 13 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore (raccomandata n. 150503315808, inviata il 13/06/2019 e ricevuta il 18/06/2019);

Gela, 03/09/2019

Il Tecnico

Dott. Ing. Francesco Valenti

STUDIO TECNICO
ING. VALENTI FRANCESCO



Via B. delle Carceri 72 - 81013 Benevento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Handwritten signature



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

