



**Tribunale di Gela**  
**Esecuzione Immobiliare n. 16/2023 R.G.**  
**Promossa da Bag Spa e Ag. delle Entrate Riscossione contro XXXXX**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. 1 del 20 marzo 2024 e n. 2 del 03 aprile 2024;
- Allegato 2 – Certificato destinazione urbanistica con Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Gela;
- Allegato 3 – Vista aerofotogrammetrica della zona;
- Allegato 4 - Estratto di mappa con indicazione delle particelle interessate;
- 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 – Ispezioni ipotecarie e relative Note;
- Allegato 10 – Certificazioni e documentazione urbanistica per i fabbricati
- Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente;
- Allegato 12 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore **(raccomandata n. 150503315989, inviata il 09/05/2024 e resa al mittente poiché non ritirata);**

Gela, 09/05/2024

***C.T.U. : Ing. Francesco Valenti***

Studio Tecnico di Ingegneria ed Architettura - Via E. Setti Carraro 72

Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

93015 – Niscemi ( CL )

E-mail: [francesco-vale@hotmail.it](mailto:francesco-vale@hotmail.it), PEC: [francesco.valenti@ingpec.eu](mailto:francesco.valenti@ingpec.eu)



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





# RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 16/2023 R. G.

Promossa da BAG Spa e Ag. delle Entrate Riscossione contro XXXXX

## 1. **PREMESSA**

In data 06.06.2023, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Valenti, 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 Patrizia Castellano, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 16/2023, promossa da Bag Spa e Ag. delle Entrate Riscossione contro XXXXX

Giorno 14.02.24, 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 13/06/2024.

**Il Giudice dell'esecuzione** sottopone all'esperto i seguenti **quesiti**:

A) *PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

1. *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

a) *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

b) *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*





c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

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;

provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;

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;

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

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;

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



provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco

competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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:

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;

evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);





- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*
  
- 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;*
  
- 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;*
  
- 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;*
  
- 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;*
  
- 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;*



*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;*

*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,*

*provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*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.*

*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.*

*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.*

*Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo*



sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.

## 2. DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 03/02/2023 rep. n. 106/2023 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta (Ufficio Prov. di Caltanissetta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 21/02/2023 ai nn. 1901/1673, in favore di B.A.G. SpA, con sede in Monte San Pietrangeli (FM), via dell'Industria 11, C.F.: 01485570442 e contro xxxxxxxx nata a xxxx xxxx il xxxxxx (C.F.:xxxxxxxxxxxxxx), è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

CATASTO TERRENI:

Catasto	Foglio	Part.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	34	10 porz. AA	Seminativo	973	2,96	1,26
T	34	10 porz. AB	Pascolo	3.427	5,13	1,77
T	34	27	Pascolo Arb	6.430	9,63	3,32
T	34	52	Pascolo Arb	2.200	3,29	1,14
T	34	53 porz. AA	Pascolo Arb	18.890	28,29	9,76
T	34	53 porz. AB	Pascolo	15.000	22,47	7,75
T	34	54	Pascolo Arb	160	0,24	0,08
T	34	51 porz. AA	Pascolo	3	0,01	0,01
T	34	51 porz. AB	Pascolo Arb	126	0,19	0,07
T	34	51 porz. AC	Carrubeto	151	0,66	0,23

### Catasto Terreni - TOTALI

Immobili siti nel comune di GELA (D960)

Numero immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 72,87** Reddito agrario: **euro 25,39** Superficie: **47.360 mq.**





## CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
253	269	3	C/3 Laboratori per arte e mestieri	3	21 mq	32 mq	195,22	Vicolo Ragonesi 15 - Piano Terra

Attualmente intestati alla sig.ra: XXXXxxxxxxx nata a xxxx (CL) il xxxx (CF:xxxxxxxxxxxxxx),  
proprietà per la quota 1/1 bene personale, in regime di separazione dei beni.

### 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 xxxxxx xxxxxx nata a GELA (CL) il xxxxxx (CF: xxxxxx) con diritto di proprietà come bene personale in regime di separazione dei beni.

### 4. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

#### CONTROLLI PRELIMINARI

Esaminati gli atti della procedura, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del cpc; in particolare si evidenzia che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



In riferimento alla certificazione notarile, nonché al controllo documentale, al fine di **accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (21/02/2023)**, risultano i seguenti titoli:

- Fabbricato

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cancellieri Giuseppe, Notaio di Gela, del 11/05/2000 rep. 72891/5321, trascritto il 19/05/2000 ai nn. 4595/3798.

- Terreni

a) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Andrea Ciancico, Notaio di Catania, del 15/11/2019 rep. 8125/6580, trascritto il 20/11/2019 ai nn. 12122/10295.

b) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 23/12/2006 rep. 16146, trascritto il 17/01/2007 ai n.ri 790/925 per le part.lle 51, 53 e 27;

c) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 28/12/2006 rep. 16157, trascritto il 18/01/2007 ai n.ri 830/981 per le part.lle 52, 54 e 10;

a) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 27/12/1988 rep. 97, trascritto il 25/01/1989 ai n.ri 1044/1162 e 1045/1163.





## RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Tenuto conto delle specificità degli immobili e della loro localizzazione, lo scrivente ha proceduto alla formazione di due lotti distinti di vendita, il primo costituito dal fabbricato, il secondo dai terreni oggetto di pignoramento.

- 1. Lotto** – unità negoziale num. 1 (immobile sito a Gela in Vicolo Ragonesi n°15 piano T) ed identificato al catasto fabbricati al foglio 253 part.IIa 269 sub. 3;
- 2. Lotto** – unità negoziale num. 1 (terreni siti a Gela in c.da San Leo) ed identificati al catasto terreni al foglio 34 part.IIe 10,27,51,52,53 e 54;



## 5. LOTTO 1

Fabbricato sito in Gela, Vicolo Ragonesi n. 15, piano Terra ed identificato al catasto fabbricati al foglio 253 part.lla 269 sub. 3;

### 569.1 Titolo di Proprietà

Il lotto di vendita, sito a Gela (CL), vicolo Ragonesi n. 15, iscritto al Catasto Urbano al Foglio 253 part.lla 269 sub. 3, è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cancilleri Giuseppe, Notaio di Gela, del 11/05/2000 rep. 72891/5321, trascritto il 19/05/2000 ai nn. 4595/3798.

In particolare, nel suddetto atto, l'esecutato riceveva la piena proprietà, come bene personale in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 253, part. 269 sub. 3, dai sig.ri xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx.

### 569.2 Risultanze catastali:

Il bene, che costituisce il lotto di vendita in questione, è composto catastalmente da un'unica unità immobiliare, destinata a laboratori per arti e mestieri, categoria C/3, sita a Gela in vicolo Ragonesi n. 15, distinta all'Agencia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
253	269	3	C/3 Laboratori per arte e mestieri	3	21 mq	32 mq	195,22	Vicolo Ragonesi 15 - Piano Terra

Attualmente intestata alla sig.ra: XXXXX xxxxx nata a xxxxx (CL) il xxxxxxxx

(CF:XXXXXXXXXXXX), proprietà per la quota 1/1 bene personale, in regime di separazione dei beni.



### Ubicazione del bene

L'immobile, sito a Gela in Vivolo Ragonesi 15, è collocato all'interno del tessuto urbano del Comune di Gela, zona ampiamente edificata del territorio, all'interno del centro storico della città. Il laboratorio, facente parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, è collocato al piano terra con ingresso indipendente.

La zona risulta essere altamente urbanizzata e fornita di diversi servizi ed attività commerciali. In particolare siamo in pieno centro storico, a pochi passi dal Corso Vittorio Emanuele e dalla via Cairoli.

### Descrizione

L'unità immobiliare, sita a Gela, Vicolo Ragonesi 15, risulta essere di vecchia costruzione, antecedente al 1944, pertanto, essendo anteriore alle leggi in materia di Urbanistica, non è stata trovata alcuna licenza edilizia presso l'UTC, se non una comunicazione del vecchio proprietario, destinata alla Commissione Edilizia di Gela, che comunque legittima l'esistenza del fabbricato.

L'unità pignorata, sita all'interno di un fabbricato, è collocata al piano terra con accesso indipendente dal vicolo 15 e si sviluppa in un unico vano di 21 mq.

Catastralmente viene attribuita la categoria C/3 (laboratorio per arte e mestieri), però allo stato attuale è destinato a locale di deposito e magazzino.

E' dotato di unico affaccio sul vicolo Ragonesi e privo di ulteriori aperture se non quella di accesso, con esposizione verso nord.

Allo stato attuale, il prospetto non risulta rifinito, infatti è presente il solo intonaco, senza strato di finitura e pittura. Lo stato di conservazione dei prospetti non è ottimale, infatti sono presenti fenomeni di umidità di risalita e macchie di umidità con presenza di fessure superficiali, dovute alla mancata impermeabilizzazione delle superfici esterne.



La struttura portante è del tipo in muratura con solaio in legno, tipico degli anni '40. L'interno risulta invece rifinito con pareti rifinite con idropittura di colore bianco e pavimentazione in cotto. L'unico infisso esterno è quello d'ingresso, realizzato in ferro e grata interna, lo stesso si presenta in discrete condizioni, infatti evidenti risultano fenomeni di ossidazione con presenza di ruggine.

L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, formato da un unico punto luce e qualche presa collocata nelle pareti.

### **569.5 Regolarità edilizia e consistenza.**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti e analizzando altresì la tipologia edilizia, risulta che il fabbricato risulta essere di vecchia costruzione, antecedente al 1944, pertanto, essendo anteriore alle leggi in materia di Urbanistica, non è stata trovata alcuna licenza edilizia presso l'UTC, se non una comunicazione del vecchio proprietario, destinata alla Commissione Edilizia di Gela, che comunque legittima l'esistenza del fabbricato.

Dall'analisi della planimetria catastale e dal sopralluogo effettuato, si evince che il fabbricato ha subito una variazione interna, in particolare il corpo scala presente nella planimetria catastale, allo stato attuale fa parte di un'altra unità immobiliare.

Riassumendo, il fabbricato ha complessivamente la seguente consistenza:

Num. ord.	Livello ubicaz.	Descrizione Ambiente	Superficie Netta (mq)	Superficie scoperta (mq)	Superficie coperta (mq)	Autorimessa	Superficie a giardino (mq)	Altezza interna (m)
1	Piano T	Vano	21,00					2,50
<b>Superficie totale mq</b>			<b>21,00</b>	-	-		-	

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

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Superf. convenz. Lorda: 21,00 mq incremento al 10% della superficie netta (21.00 + 2,10 = 23.1 mq)

(mq. 23,10 x 100%)= **mq. 23,10**

### **Superficie Commerciale risultante Mq. 23,10.**

#### **569.6 Confini del bene**

L'immobile di che trattasi (sito a Gela in vicolo Ragonesi 15) è inserito all'interno di un fabbricato con due elevazioni fuori terra ed ha i seguenti confini:

- A nord con il vicolo Ragonesi e altra unità immobiliare (part.Illa 266 di proprietà XXXX XXXXX - p. T);
- A est con la part.Illa 269 sub. 4 in ditta XXXX XXXX;
- A sud con altre unità immobiliari, part.Illa 273 sub. 4 e 13 in ditta XXXX XXXXX;
- Ad ovest e al piano superiore con altre unità immobiliari, part.Illa 269 sub. 4 e 7 in ditta XXXXXX.

#### **569.7 Conformità Catastale**

Al fine di verificare la rispondenza catastale, è stata confrontata la planimetria catastale dell'immobile, presente nella banca dati dell'Ufficio Prov. del Territorio di Caltanissetta con lo stato dei luoghi.

Dall'accertamento, è stata accertata una variazione interna, in particolare il corpo scala presente nella planimetria catastale, allo stato attuale fa parte di un'altra unità immobiliare.

#### **569.8 Adeguamenti Catastali**

L'adeguamento catastale prevede la presentazione della variazione planimetrica.

Il costo presunto, per la redazione degli atti di aggiornamento catastale del suddetto bene è di circa 500,00 € (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.





**569.9 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento**

**urbanistico**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti e analizzando altresì la tipologia edilizia, risulta che il fabbricato risulta essere di vecchia costruzione, antecedente al 1944, pertanto, essendo anteriore alle leggi in materia di Urbanistica, non è stata trovata alcuna licenza edilizia presso l'UTC, se non una comunicazione del vecchio proprietario, destinata alla Commissione Edilizia di Gela, che comunque legittima l'esistenza del fabbricato.

**569.10 Certificazione di destinazione Urbanistica**

Trattandosi solo di fabbricato urbano e non di terreni, non sussiste l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985, in quanto l'immobile in questione risulta censito nel nuovo catasto edilizio urbano e lo stesso non usufruisce di terreni pertinenziali con superficie complessiva superiore a mq. 5.000.

**569.11 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.**

Nel suddetto bene non insistono vincoli architettonici, paesaggistici e storici.

**569.12 Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile**

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici di competenza, non risulta presente alcun "Attestato di Prestazione Energetica" relativo al suddetto immobile oggetto di pignoramento, pertanto si è provveduto a redigere apposito attestato.

Dal suddetto Attestato di Prestazione Energetica, si evince che la Classe Energetica di appartenenza è la seguente:

- classe energetica "G" con E<sub>pgl,nren</sub> pari a 566,40 kwh/mq anno;







**569.13 Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come deposito dalla ditta proprietaria.

**569.14 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.

**569.15 Regime Patrimoniale**

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni.

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

Dalla documentazione delle ispezioni ipocatastali e dalla consultazione degli atti di compravendita e documenti successivi precedenti presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, si desume che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una **regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento** (trascritto il 21/02/2023), in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cancellieri Giuseppe, Notaio di Gela, del 11/05/2000 rep. 72891/5321, trascritto il 19/05/2000 ai nn. 4595/3798.



### **569.17 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 19/05/2000 - Registro Particolare 3798 Registro Generale 4595**

Pubblico ufficiale CANCELLERI GIUSEPPE Repertorio 72891 del 11/05/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) - SOGGETTO ACQUIRENTE

#### **2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2018 - Registro Particolare 8284 Registro Generale 9703**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1103/2018 del 28/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**FOGLIO 253 PART.LLA 269 SUB. 3**)

#### **3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2023 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 1901**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 106 del 03/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL) – **FOGLIO 253 PART.LLA 269 SUB. 3 E FOGLIO 34 PART.LLE 10, 27, 51, 52, 53 E 54**





### 569.18 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, incluso pertanto gli spazi condominiali.

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**.

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,





quindi servizi, attività commerciali etc. Come già specificato nel paragrafo riguardante la descrizione dell'immobile, la zona territoriale di appartenenza, si presta ottimamente ad una residenza, poiché, oltre a svilupparsi nel centro urbano, è ricca di servizi (Attività commerciali, Scuole, etc), con un ricco e capillare sistema viario che rende facilmente raggiungibile qualsiasi parte della città.

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.

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  $\approx$  €/mq 570 ÷ 830;
- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale  $\approx$  €/mq 650 ÷ 1000;

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;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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.

- le spese necessarie per il completamento della sanatoria se pertinente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 650,00;

- Superficie commerciale dell'immobile = mq. 23,10;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Valore stimato dell'immobile: (s.c. mq.23,10 x €/mq. 650,00)= in c.t. euro 15.015,00.**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge l'intera quota della proprietà dell'immobile,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA RISULTA ESSERE DI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Euro 15.015,00 (quindicimilaquindici/00 euro).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## 6. LOTTO 2

Terreni siti in Gela, C.da San Leo ed identificati al cat. terreni al F. 34 part.lle 10, 27, 51, 52, 53, e 54.

### 6.1 Titolo di Proprietà

Il lotto di vendita, sito a Gela (CL) in c.da San Leo, iscritto al Catasto Terreni al Foglio 34 part.lle 10, 27, 51, 52, 53, e 54, è **pervenuto** all'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- a) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Andrea Ciancico, Notaio di Catania, del 15/11/2019 rep. 8125/6580, trascritto il 20/11/2019 ai nn. 12122/10295.
- b) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 23/12/2006 rep. 16146, trascritto il 17/01/2007 ai n.ri 790/925 per le part.lle 51, 53 e 27;
- c) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 28/12/2006 rep. 16157, trascritto il 18/01/2007 ai n.ri 830/981 per le part.lle 52, 54 e 10;
- b) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 27/12/1988 rep. 97, trascritto il 25/01/1989 ai n.ri 1044/1162 e 1045/1163.

### 6.2 Risultanze catastali:

I beni, che costituiscono il lotto di vendita in questione, sono composti catastalmente da terreni di diversa qualità e classe, distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:



Catasto	Foglio	Part.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	34	10 porz. AA	Seminativo	973	2,96	1,26
T	34	10 porz. AB	Pascolo	3.427	5,13	1,77
T	34	27	Pascolo Arb	6.430	9,63	3,32
T	34	52	Pascolo Arb	2.200	3,29	1,14
T	34	53 porz. AA	Pascolo Arb	18.890	28,29	9,76
T	34	53 porz. AB	Pascolo	15.000	22,47	7,75
T	34	54	Pascolo Arb	160	0,24	0,08
T	34	51 porz. AA	Pascolo	3	0,01	0,01
T	34	51 porz. AB	Pascolo Arb	126	0,19	0,07
T	34	51 porz. AC	Carrubeto	151	0,66	0,23

**Catasto Terreni - TOTALI**

Immobili siti nel comune di GELA (D960)

Numero immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 72,87** Reddito agrario: **euro 25,39** Superficie: **47.360 mq.**

**Attualmente intestati alla sig.ra: XXXXX XXXXX** nata a XXXX(CL) il XXXXX

(CF:xxxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota 1/1 bene personale, in regime di separazione dei beni.

**6.3 Ubicazione del bene**

I terreni, siti a Gela in c.da San Leo, sono collocati all'interno del territorio comunale di Gela, in zona agricola, verso il confine nord del Comune.

Secondo il Certificato di Destinazione urbanistica n. 174/2024 rilasciato in data 04/04/2024 su richiesta dello scrivente, il bene di che trattasi ricade:

- in Zona E1 – Aree per usi agricoli

Nella suddetta area non insistono vincoli da parte del Comune di Gela.



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

Esso dista all'incirca 2,3 km dalla Strada Prov. 83 e 11,00 Km dal centro urbano di Gela, questo, facilmente raggiungibile percorrendo la Sp. 83 e successivamente SP 8.

Le particelle definiscono un unico appezzamento, ben esposto, attualmente incolto. In generale il lotto si presta in modo ottimale ad attività agricola di tipo seminativo, carrubeto e pascolo ed è suscettibile di modifiche in riferimento alle colture principalmente praticate nella zona.

#### **6.4 Descrizione**

La zona sulla quale ricade il fondo agricolo è quella della fascia trasformata del territorio di Gela, zona particolarmente vocata alla coltivazione di grano e cereali, oltre a piante ortive e coltura protetta in serra, questo sia per la natura del terreno, che è di tipo sabbioso, ma soprattutto per il clima mite.

L'appezzamento presenta una giacitura in parte pianeggiante, in parte con leggera pendenza rivolta verso sud.

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

#### **6.5 Regolarità edilizia e consistenza.**

Nel terreno non insistono fabbricati.

#### **6.6 Confini del bene**

I terreni di che trattasi (siti a Gela in c.da San Leo) hanno i seguenti confini:







- A nord con part.lle 38, 49 e 46 (ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx più altri)
- A est con la part.lla 46, 47 e 12 (ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx più altri)
- A sud con part.lle 17, 18 e 19 (ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- Ad ovest con part.lle 40 (ditta xxxxx xxxxx) e part.lla 45 (ditta xxxxxxxxpiù altri).

### **6.7 Conformità Catastale**

Non sussistono difformità catastali

### **6.8 Adeguamenti Catastali**

Non necessita di adeguamenti catastali.

### **6.9 Conformità alle leggi e normative vigenti. Irregolarità edilizie riscontrate e adeguamento urbanistico**

Non sono presenti fabbricati.

### **6.10 Certificazione di destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione urbanistica n. 174/2024 rilasciato in data 04/04/2024 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

### **6.11 Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.**

Nel suddetto bene non insistono vincoli architettonici, paesaggistici e storici.



### **6.12 Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile**

Non pertinente.

### **6.13 Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo, l'appezzamento di terreno risulta libero.

### **6.14 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.

### **6.15 Regime Patrimoniale**

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato XXXXXX xxxxxxxx, in regime di separazione dei beni.

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

Dalla documentazione delle ispezioni ipocatastali e dalla consultazione degli atti di compravendita e documenti successivi precedenti presso l'Archivio Notarile di Caltanissetta, si desume che gli atti di trasferimento, concernente il suddetto bene, hanno avuto una **regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento** (trascritto il 21/02/2023), in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

- a) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Andrea Ciancico, Notaio di Catania, del 15/11/2019 rep. 8125/6580, trascritto il 20/11/2019 ai nn. 12122/10295.





- b) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 23/12/2006 rep. 16146, trascritto il 17/01/2007 ai n.ri 790/925 per le part.lle 51, 53 e 27;
- c) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 28/12/2006 rep. 16157, trascritto il 18/01/2007 ai n.ri 830/981 per le part.lle 52, 54 e 10;
- c) Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.ssa Chiara Silvana Francone, Notaio di Gela, del 27/12/1988 rep. 97, trascritto il 25/01/1989 ai n.ri 1044/1162 e 1045/1163.

### **6.17 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 17/01/2007 - Registro Particolare 788 Registro Generale 923**

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 16146/6704 del 23/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

#### **2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2007 - Registro Particolare 789 Registro Generale 924**

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 16146/6704 del 23/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2007 - Registro Particolare 790 Registro Generale 925**

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 16146/6704 del 23/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2007 - Registro Particolare 830 Registro Generale 981**

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 16157/6714 del 28/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/2007 - Registro Particolare 13709 Registro Generale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

19647

Pubblico ufficiale FRANCONI CHIARA SILVANA Repertorio 16350/6861 del 30/11/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/11/2019 - Registro Particolare 10295 Registro**

Generale 12122

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 8125/6580 del 15/11/2019

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in GELA(CL)

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2023 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 1901**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 106 del 03/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL) – **FOGLIO 253 PART.LLA 269 SUB. 3 E FOGLIO 34 PART.LLE 10, 27, 51, 52, 53 E 54**

**6.18 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 se presenti e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra.

Viene effettuata 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, la loro destinazione 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 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 se presenti;

- l'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità se presenti;

- la condizione di sanabilità delle opere realizzate in difformità se presenti;

- le spese necessarie, se presenti, 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 47.360 mq con

entrostante: Seminativo incolto, pascolo;

Tenendo conto di quanto già espresso in sede di descrizione:

- in merito alla natura del terreno;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Per i terreni seminativi incolti, pascolo, 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 4,736

€/Ha 15.000,00

Valore € 71.040,00

Per un totale di euro 71.040,00 (settantunomilaquaranta,00 euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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 2**

**RISULTA ESSERE DI Euro 71.040,00 (settantunomilaquaranta,00 euro).**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







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

**DOMANDA DI VOLTURA**

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

Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)	Indirizzo
253	269	3	C/3 Laboratori per arte e mestieri	3	21 mq	32 mq	195,22	Vicolo Ragonesi 15 - Piano Terra

Attualmente intestata alla sig.ra: XXXXX xxxxxxxx nata a XXX (CL) il XXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXCC), proprietà per la quota 1/1 bene personale, in regime di separazione legale dei beni.

**Valore stimato dell'immobile: (s.c. mq. 23,10 x €/mq. 650,00)= in c.t. euro 15.015,00.**

Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà **Euro 15.015,00**  
(quindicimilaquindici/00 euro).



**LOTTO 2 - Quota di 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari:**

Catasto	Foglio	Part.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
T	34	10 porz. AA	Seminativo	973	2,96	1,26
T	34	10 porz. AB	Pascolo	3.427	5,13	1,77
T	34	27	Pascolo Arb	6.430	9,63	3,32
T	34	52	Pascolo Arb	2.200	3,29	1,14
T	34	53 porz. AA	Pascolo Arb	18.890	28,29	9,76
T	34	53 porz. AB	Pascolo	15.000	22,47	7,75
T	34	54	Pascolo Arb	160	0,24	0,08
T	34	51 porz. AA	Pascolo	3	0,01	0,01
T	34	51 porz. AB	Pascolo Arb	126	0,19	0,07
T	34	51 porz. AC	Carrubeto	151	0,66	0,23

**Catasto Terreni - TOTALI**

Immobili siti nel comune di GELA (D960)

Numero immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 72,87** Reddito agrario: **euro 25,39** Superficie: **47.360 mq.****Attualmente intestati alla sig.ra:** XXXX xxxxxx nata a XXXX (CL) il xxxxxxxxxxxx

(CF:xxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota 1/1 bene personale, in regime di separazione dei beni.

**Valore stimato dell'immobile: (s.c. Ha. 4,736 x €/Ha. 15.000)= in c.t. euro 71.040,00.**Prezzo a Base d'Asta del VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 di proprietà **Euro 71.040,00****(settantunomilaquaranta,00 euro).**



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 Peritale.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo n. 1 del 20 marzo 2024 e n. 2 del 03 aprile 2024;
- 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 delle particelle interessate;
- 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 – Ispezioni ipotecarie e relative Note;
- Allegato 10 – Certificazioni e documentazione urbanistica per i fabbricati
- Allegato 11 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore procedente;
- Allegato 12 - Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore **(raccomandata n. 150503315989, inviata il 09/05/2024 e resa al mittente poiché non ritirata);**

Gela, 09/05/2024

**Il Tecnico**

*Dott. Ing. Francesco Valenti*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

