

**PERIZIA  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Documenti inclusi:**

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato n. 1) Verbali di sopralluogo n. 1 del 28/09/2018;
  - Allegati inerenti al Lotto n. 1 :
  - Allegato n. 2) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
  - Allegato n. 3) Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico;
  - Allegato n. 4) Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
  - Allegato n. 5) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
  - Allegato n. 6) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
  - Allegato n. 7) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
  - Allegato n. 8) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
  - Allegato n. 9) Annotazioni sulla attuale situazione catastale del fabbricato rurale in merito alle normative vigenti;
    - Allegati inerenti al Lotto n. 2 :
    - Allegato n. 10) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
    - Allegato n. 11) Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il fondo rustico;
    - Allegato n. 12) Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
    - Allegato n. 13) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
    - Allegato n. 14) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
    - Allegato n. 15) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
    - Allegato n. 16) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
    - Allegato n. 17) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
    - Allegato n. 18) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
    - Allegato n. 19) Annotazioni sull'attuale situazione catastale dei fabbricati rurali in merito alle normative vigenti;
      - Allegati inerenti tutti i Lotti:
      - Allegato n. 20) Concessione di derivazione di acque, rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta (n. 3 pagine);
      - Allegato n. 21) Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
      - Allegato n. 22) Visure storiche catastali (n. 4 pagina);
      - Allegato n. 23) Certificato di destinazione urbanistica (n. 5 pagina)
  - **Allegato n. 24) Ricevuta di avvenuta trasmissione della Perizia al creditore procedente;**
  - **Allegato n. 25) Ricevute di avvenuta trasmissione della Perizia al debitore.**

Gela 08 Novembre 2018





**RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA**

Esecuzione Immobiliare n. 17/2018 r.g. es.  
 Promossa da ISMEA contro [REDAZIONE]

\*\*\*\*\*

**TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI**

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 05/09/2018, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto al Collegio dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e spedendo, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

b) *accerti l'esatta provenienza dell/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 dell/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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

l) 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;

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 procedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi..

### **PREMESSA**

#### **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- 29/05/2018: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- 05/09/2018: Udienza G.E., giuramento di rito, conferimento incarico di stima;
- 06/09/2018: Acquisizione della documentazione allegata ai fascicoli di causa;
- 16/09/2018: Acquisizione della documentazione catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 17/09/2018: Comunicazione alle parti in causa del giorno d'inizio delle operazioni peritali (mediante lettere Racc/te A. R. e Posta Elettr. Certificata (PEC));
- 18/09/2018: Verifica della conformità catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 19/09/2018: Richiesta, agli Uffici Urbanistici comunali, del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i beni ubicati nel territorio agricolo di Gela in Contrada Catarrosone;
- 20/09/2018: Richiesta, agli Uffici Comunali preposti, sull'esistenza o meno di pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare;
- 24/09/2018: Richiesta e ritiro, presso gli Uffici Anagrafici Comunali di Gela, di copia dello "Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio" relativo al debitore;
- 28/09/2018: Inizio delle operazioni peritali - Visita sopralluogo di beni oggetto di pignoramento situati nel territorio agricolo di Gela in Contrada Catarrosone;



- 09/10/2018: Verifica sull'esistenza di pratiche edilizia e/o titoli autorizzativi, presso gli uffici urbanistici Comunali;
- 22/10/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, presso alcune agenzie immobiliari locali;
- 23/10/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, sui preposti Portali Internet, dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei "Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionale" (Borsino immobiliare).
- 30/10/2018: Ritiro di Certificazione di Destinazione Urbanistica, presso gli Uffici Urbanistici di Gela;

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

### DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza del seguente Atto:

- Pignoramento del 16/02/2018 rep. 180/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2018 reg. gen. n. 3235 e reg. part. n. 2763, a favore di ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare, Ente Pubblico Economico con sede Roma codice fiscale 08037790584 e contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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

Rif. Numerico dell'immobile sulla Trascrizione del Pignoramento	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Cl	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
3	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
4	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
5	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
6	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
9	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
10	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
11	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
12	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
13	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
14	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
15	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
16	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

### Conformità dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nella trascrizione dell'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 e lo stato attuale dei beni, non sono state riscontrate incongruenze.



**RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE**

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

Pertanto, nel caso specifico, è stata ipotizzata la formazione di **n. 2 Lotti di Vendita**, composti sostanzialmente in funzione della proprietà dei beni, delle quote di possesso e della loro natura, ma soprattutto in funzione della loro ubicazione e interdipendenza legata al rapporto di contiguità e funzionalità e al loro legame riguardo all'utilizzazione di strutture, impianti e manufatti esistenti, riassumendoli opportunamente in Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

**LOTTO n. 1****Risultanze catastali e Proprietà dei beni**

Fondo rustico della superficie complessiva di Ettari 1 are 45 e ca 60 (mq. 14.560), composto sostanzialmente da n. 2 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

I suddetti immobili risultano intestati a:

**[REDACTED]** proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

**Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico**

I beni immobili, che compongono il fondo di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela (C.da Catarrosone-Passo di Piazza), (vedasi All. 2) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

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

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

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

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi



del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela (Allegato n. 23).

### **Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale**

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

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

I sopraelencati beni distano circa km 8,80 dal centro cittadino di Gela e sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 115 in direzione est (Gela-Vittoria) per circa km 6,50, la Strada Provinciale n. 51 in direzione est (verso Scoglitti) per circa km 0,90, e un breve tratto di strada vicinale di circa km. 1,40, dalla quale i terreni risultano ben visibili ed accessibili.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei suoli in esame, si può considerare buona la loro accessibilità in quanto ubicati in prossimità di strade di buona percorribilità (SS 115 e SP 51).

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 2 (vista aerea della zona).

### **Descrizione dei beni pignorati**

I sopra identificati beni, tutti contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico Fondo Rustico composto, sommariamente, da un appezzamento di terreno (costituito dalla part.lla 50) destinato in gran parte alla coltivazione di ortaggi e da un fabbricato rurale con corte pertinenziale (ex casa colonica) costituito dalla part.lla 158. Dal punto di vista pedologico i terreni, costituenti il fondo, si presentano con giacitura piana (con leggero declivio verso sud) sono di medio impasto con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità.

L'intero fondo rustico risulta completamente recintato perimetralmente con paletti e rete metallica ed è accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro, ubicato sul confine est della proprietà, prospiciente la strada di servitù di passaggio.

Nel suddetto fondo risultano evidenti che sono state effettuate delle opere di miglioramento fondiario al fine di incrementare la produttività dei terreni e la conduzione dell'azienda agricola. Infatti, all'interno e a servizio dell'intero fondo, oltre alla presenza di diverse stradine interne in terra battuta e aree libere di servizio, insistono: un fabbricato rurale con corte (ex casa colonica), delle strutture serricole (per la coltura d'ortaggi), un pozzo artesiano e dei manufatti vari a servizio del fondo.

Sulla base dei riscontri sopralluogo si è constatato, pertanto, che allo stato attuale il fondo rustico (formato dalle part.lle 50 e 158) della superficie complessiva di mq. 14.560, risulta sostanzialmente composto e destinato come di seguito descritto:

A) - **Fabbricato rurale con corte pertinenziale** - ..... superf. interessata mq. 280,00

**Appezzamento di terreno formato dalla part.lla 50, costituito da:**

(B) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche - ..... superf. interessata mq. 16,80

(C) - Vasca di riserva idrica in c.a. (sopraelevata dal suolo) - ..... superf. interessata mq. 78,50

(D) - Pozzo artesiano - ..... superf. interessata circa mq. 1,50

(E) - Porzione di Terreno con impianto serricolo a padiglione  
in struttura metallica, con copertura semicircolare - ..... superf. interessata circa mq. 107,00



- (F) - Terreno con impianto serricolo in struttura mista (cemento-metallo-legno)  
e impianto d'irrigazione a goccia automatizzato - ..... superf. interessata circa mq. 11.300,00
- (G) - Aree attigue alle serre a destinazione varia,  
(stradelle interne e spazi accessori a servizio del fondo) - ..... superf. interessata circa mq. 2.776,20
- Superficie Complessiva del fondo rustico mq. 14.560,00

**A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 158)**

Il fabbricato rurale di che trattasi è costituito essenzialmente da una ex "Casa colonica" (con corte pertinenziale) edificata in epoca antecedente la 2° Guerra mondiale.

La costruzione, ha una struttura portante in muratura ed è composta di un piano fuori terra con copertura a falde inclinate e manto di tegole laterizie.

L'accesso al fabbricato e alla corte annessa, avviene attraverso una stradella di servitù di passaggio (comune con altri terreni limitrofi), che costeggia il confine est dell'immobile.

L'unità immobiliare di che trattasi è composta sostanzialmente da:

- un alloggio ad uso abitazione padronale (di circa 121 mq lordi), composto da due camere da letto, una cucina-pranzo, un w. c., un locale adibito a forno;
- una rimessa per mezzi agricoli e deposito;
- due piccoli locali (ex ricovero animali) destinati a deposito attrezzi;
- un'area cortilizia pertinenziale circostante il fabbricato.

La casa è dotata di:

- impianto idrico con approvvigionamento che avviene da una vasca di riserva idrica ubicata nelle adiacenze all'interno dell'attiguo terreno part.lla 50;
- impianto di smaltimento liquami (che avviene tramite pozzo nero ubicato a ridosso del fabbricato);
- impianto elettrico e di illuminazione (attualmente staccato dalla pubblica rete).

La casa rurale di che trattasi, nonostante sia stata realizzata in epoca remota, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della facciata esterna che necessita di modeste opere di ripristino.

Il Fabbricato rurale risulta attualmente a servizio dell'attività agricola che svolge l'esecutato e viene utilizzato, estemporaneamente, anche dal personale addetto alla coltivazione e alla custodia del fondo.

**B), C), D), E), F), G) - Appezamento di terreno costituito dalla part.lla 50.**

Il suddetto appezzamento di terreno della superficie mq. 14.280, facente parte fondo rustico di che trattasi, come in parte già esposto, risulta essere costituito sostanzialmente da:

F) terreno di circa mq. 11.300 (attualmente incolto), destinato alla coltura di ortaggi, dotato di:

- impianto serricolo del tipo a "padiglione" con tetto a doppia falda (privo di teli protettivi), realizzato mediante strutture portanti fisse, composte da pali tutori in cemento infissi sul terreno e da varie intelaiature lignee e metalliche soprastanti;
- impianto automatizzato d'irrigazione fisso a goccia e relative apparecchiature idrauliche.

G) parte di terreno, in terra battuta, destinato a stradelle interne e spazi liberi di servizio per favorire l'accesso al fondo e alle colture nelle fasi di manutenzione e raccolta, occupante una superficie di circa mq. 2.776;

E) porzione di terreno nella quale insiste una piccola struttura serricola del tipo a padiglione con tetto semicircolare a campata unica (con struttura portante interamente in metallo), che ricopre un'area di circa mq. 107;

C) vasca di riserva idrica e stoccaggio dell'acqua derivante dal vicino pozzo artesiano, realizzata (fuori terra) in cemento armato, di forma planimetrica circolare, della capienza di circa mc. 190 (190.000 litri), occupante una superficie di circa mq. 78,50;



**B)** casotto in muratura con tetto a falde (in passato ex fienile annesso all'ex "casa colonica") destinato attualmente a locale per l'alloggiamento di pompe, apparecchiature idrauliche e strumentazione elettronica per la gestione dell'impianto d'irrigazione automatizzato a servizio del fondo. Si precisa che il suddetto manufatto, originariamente, era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" e che attualmente (a seguito di progressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato all'interno della part.lla 50;

**D)** pozzo artesiano di attingimento d'acqua dal sottosuolo ad uso irriguo (tipo trivellato con Ø cm.30), racchiuso in una piccola area recintata di circa mq. 1,50. Il pozzo (ubicato nella part.lla 50), risulta regolarmente autorizzato, dagli organi preposti, per 40 anni con decorrenza dal 09/12/2011 (vedasi Allegato n. 20 - Decreto di Concessione di derivazione di acqua ad uso irriguo).

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo i beni sopra descritti, si rimanda agli appositi redatti Allegati dal n. 2 al n. 9 della presente relazione.

#### Coerenze dei beni

Il Fondo rustico sopra descritto (lotto 1) risulta nel suo complesso confinante:

- a est, con la stradella di servitù di passaggio e con la part.lla 1469 di proprietà [REDACTED]
- a nord, con la strada vicinale;
- a ovest, con le part.lle 1685 di proprietà [REDACTED]
- a sud, con proprietà [REDACTED]

#### Conformità Catastale

I suddetti beni risultano conformi alle risultanze catastali, ad eccezione delle seguenti annotazioni riguardanti le condizioni dello stato attuale degli stessi:

- relativamente al terreno identificato con part.lla 50, in catasto censito con coltura a "vigneto", allo stato attuale risulta, in gran parte, con coltura a "orto irriguo" con impianto serricolo;
- relativamente al fabbricato rurale identificato con part.lla 158

a) pur risultando nelle Visure catastali regolarmente censito, è emerso dai controlli che, per lo stesso, non risultano planimetria catastale depositate, ed inoltre non risulta ancora registrato e dichiarato, dal proprietario, ai sensi delle recenti normative riguardanti il censimento dei fabbricati rurali o ex rurali.

Per maggiori dettagli sulla vigente normativa in materia e sugli obblighi dichiarativi cui sono assoggettati i proprietari dei fabbricati rurali o ex rurali, vedasi apposito Allegato n. 9 accluso alla presente relazione;

b) l'immobile riporta delle modeste variazioni rispetto a quello originario, a seguito della realizzazione di una tettoia, di circa mq. 7,00, sul lato ovest del fabbricato.

#### Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente i beni che comprendono il Fondo rustico di che trattasi, in base ai sopracitati mutamenti e ai nuovi obblighi dichiarativi di legge in materia di censimento dei fabbricati rurali o ex rurali, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale, che comporterà un presunto onere di spesa di circa 4.500,00 euro (adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

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

#### Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

• Relativamente ai manufatti ubicati all'interno dell'appezzamento di terreno (part.lla 50) si segnala quanto segue:

- i modesti manufatti e impianti presenti nel fondo, non risultano soggetti ad autorizzazioni ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L.R. siciliana n. 16/2016;



- la vasca in c.a. di stoccaggio dell'acqua derivante dal pozzo artesiano, pur non essendo soggetta a licenza o concessione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. siciliana n. 16/2016, risulta comunque assoggettata, ai fini di una concreta conformità, (in base alla natura d'intervento sul territorio), al rispetto delle prescrizioni disciplinate delle seguenti norme vigenti:

- a) alle disposizioni del D.L. 152/2006;
- b) alla preventiva richiesta di parere alla competente struttura del Genio Civile (ai sensi del D.P.R. 1363/1959) mediante presentazione di apposita istanza;
- c) alle preventive richieste di "Nulla-Osta" e Permessi particolari, nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a specifici vincoli idrogeologici, ambientali o paesaggistici.
- d) al deposito dei calcoli strutturali del manufatto ai preposti uffici tecnici del Genio Civile;

- il pozzo artesiano (ubicato nella part.IIa 50), risulta regolarmente autorizzato dagli organi competenti (vedasi All. n. 20 - Decreto di concessione di derivazione di acque del 09/12/2011 rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta).

▪ Relativamente al Fabbricato rurale (ex casa colonica) identificato nella part.IIa 158, si segnala quanto segue:

- a seguito di ricerche presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è accertato che, per lo stesso, non risultano depositate alcune pratiche edilizie, concessioni edilizie e/o istanze di condono edilizio rilasciate.

- che, pur essendo l'immobile privo di autorizzazione, lo stesso non risulta difforme agli strumenti urbanisti, in quanto legittimamente realizzato in epoca antecedente al 1945 (a seguito della remota "Riforma Agraria" del ventennio fascista) e nel rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca e fino all'entrata in vigore della legge "Ponte" n. 765/1967, le quali norme non disponevano, per i fabbricati da realizzare nelle zone agricoli, alcun obbligo dichiarativo presso gli uffici edilizi comunali.

- dalle verifiche sopralluogo del fabbricato in esame e dal raffronto dello stesso con altre costruzioni standardizzate tipiche dell'epoca (ex case coloniche) si presume però che nel tempo, lo stesso, abbia subito le seguenti modeste trasformazioni:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- modifica del dimensionamento di alcune aperture sul prospetto;
- realizzazione di una tettoia, di circa mq. 7,00, sul lato ovest del fabbricato.

#### **Adeguamenti e spese necessarie ai fini della conformità alle leggi e normative vigenti**

Sulla base delle suddette risultanze di verifica di conformità, il sottoscritto ritiene che le sopra evidenziate difformità, riguardanti le opere ubicate all'interno del fondo rustico di che trattasi, possono essere regolarizzate:

• per quando riguarda i fabbricati, usufruendo di una Sanatoria Amministrativa ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che stabilisce, in particolare, *"che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possa ottenere la sanatoria dell'intervento versando a titolo di Sanzione la somma, non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio"*.

• per quanto riguarda le altre opere e manufatti, possono essere legittimamente regolarizzati, presentando, a posteriori, le pratiche necessarie, previste dalle normative vigenti, ai preposti Enti pubblici indicati nel precedente paragrafo "Conformità alle leggi e normative .....".

Nella fattispecie, si ipotizza, per la regolarizzazione delle sopra descritte opere difformi, un'approssimativa spesa di circa Euro 6.500,00.



Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto stimare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione delle opere, in quanto la determinazione definitiva di oneri di concessioni e/o autorizzazioni, di eventuali sanzioni, e di quanto altro occorre, è demandata ai preposti uffici degli Enti di competenza, che potranno stabilirli in maniera conclusiva solo a seguito dell'esito istruttorio della pratica presentata.

Nella conseguente valutazione estimativa dei beni, si terra conto del suddetto onere di spesa, con la precisazione che, qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità delle opere.

#### **Situazione occupazionale**

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

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

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

#### **Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.**

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda all'Allegato n. 23 - "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione.

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

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si desume che gli atti di trasferimento relativi ai seguenti beni:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

1 - gli immobili sopra descritti risultano appartenere, al signor [REDACTED] nato a Gela il [REDACTED] d. fisc. [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per averli acquistati dai signori [REDACTED] nato a Vittoria il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Gela il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 28/07/2000 ai rogiti del Notaio Cancellieri Giuseppe da Gela, repertorio 74019, atto trascritto il 04/08/2000 ai nn. 6180/7419.

2 - Ai danti causa, i signori [REDACTED] nato a Vittoria il [REDACTED] d. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Gela il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 02/03/1999 ai rogiti del notaio Ferrara Filippo da Niscemi, repertorio 256187, trascritto



il 10/03/1999 ai nn. 2148/ 1770, da potere dei signori [redacted] nato a Gela il [redacted] cod. fisc. [redacted] nata a Gela il [redacted] cod. fisc. [redacted]  
 3 - Ai danti causa, i signori [redacted] nato a Gela il [redacted] 2 codice fiscale [redacted] [redacted] nata a Gela il [redacted] dice fiscale [redacted] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 17/09/1980 ai rogiti del notaio Marino Luigi da Gela, repertorio 32000, atto che risulta trascritto il 19/09/1980 ai nn. 10131/8732 da potere di [redacted] 17/09/1980

### **Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni**

Dalla verifica delle Certificazioni Storico-Ipotecaria ventennale allegate agli atti di causa, redatte dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si evince che i beni di che trattasi risultano assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Atto di Pignoramento immobiliare del 16/02/2018, repertorio 180/2018 trascritto il 10/04/2018, ai nn. 3235/2763 a favore ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare Ente Pubblico Economico con sede Roma codice fiscale 08037790584 e contro [redacted] nato a Gela [redacted] codice fisc [redacted] che grava sulle unità immobiliari censite nel comune di Gela al foglio di mappa 228, particelle nn. 50, 158, 73, 183, 74, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

### **Regime fiscale**

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

### **Regime Patrimoniale**

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 21), il debitore Sig. [redacted] risulta in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig.ra [redacted].

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

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

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

Stima Strutture e impianti -- I Costi degli Impianti, delle Strutture e dei Manufatti vari presenti nel fondo, sono stati determinati sulla base del vigente Prezziario Regionale Siciliano anno 2015 per Opere e/o Investimenti nelle aziende agricole, sulla base degli attuali indici dei costi standard definiti dal Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R. Sicilia 2014/2020) dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e in parte in base ai prezzi di mercato locali.

Stima fabbricati rurali -- Per quanto riguarda i fabbricati rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari della zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi.

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

- la contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;



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

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronto di valori, costi, prezzi e peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di Mercato del Fondo Rustico che costituisce il Lotto di vendita n. 1:

a) - Valore dell'appezzamento di terreno (part.lla 50), con entrostanti strutture, impianti, manufatti e opere varie=	in c.t. euro	150.406,00
b) - Valore del fabbricato rurale, part.lla 158 (ex casa colonica)=	in c.t. euro	42.800,00
<b>Totale Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità Euro</b>		<b><u>193.206,00</u></b>

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

--- Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):=	in c.t. €	193.206,00
--- a detrarre spese ipotizzate per la conformità alle Leggi e norme vigenti =	in c.t. €.	-6.500,00
--- a detrarre oneri e spese ipotizzate per l'aggiornamenti di atti catastali=	in c.t. €.	-4.500,00
<b>Totale Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuale (al netto delle spese) in c.t. €.</b>		<b><u>182.206,00,00</u></b>

Sulla base della suddetta analisi estimativa si evince, quindi, che il **Valore globale del Fondo Rustico in esame è di Euro 182.206,00 (centottantaduemiladuecentosei/00).**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 risulta essere di Euro 182.206,00 (centottantaduemiladuecentosei/00).**

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



**LOTTO n. 2****Risultanze catastali e Proprietà dei beni**

Fondo rustico della superficie complessiva di Ettari 2 are 83 e ca 90 (mq. 28.390), composto sostanzialmente da n. 14 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

I suddetti immobili risultano intestati a:

██████████ nato a Gela ██████████ cod. fisc. ██████████ proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

**Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico**

I beni immobili, che compongono il fondo di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela, C.da Catarrosone-Passo di Piazza, (vedasi All. n. 10) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

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

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

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

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto



il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 23 "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione.

#### **Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale**

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

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

I sopraelencati beni distano circa km 8,80 dal centro cittadino di Gela e sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 115 in direzione est (Gela-Vittoria) per circa km 6,50, la Strada Provinciale n. 51 in direzione est (verso Scoglitti) per circa km 0,90, e un breve tratto di strada vicinale di circa km. 1,40, dalla quale i terreni risultano ben visibili ed accessibili.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei suoli in esame, si può considerare buona la loro accessibilità in quanto ubicati in prossimità di strade di buona percorribilità (SS 115 e SP 51).

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 10 (vista aerea della zona).

#### **Descrizione dei beni pignorati**

I sopra identificati beni, tutti contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico Fondo Rustico costituito, sommariamente, da un appezzamento di terreno (composto dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113) destinato in gran parte alla coltivazione di ortaggi e da due fabbricati rurali con corte pertinenziale (ex case coloniche) identificate con la part.lle 183 e 185.

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

L'intero fondo rustico risulta completamente recintato perimetralmente con paletti e rete metallica ed è accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro, ubicato sul confine est della proprietà, prospiciente la strada di servitù di passaggio.

Nel suddetto fondo risultano evidenti che sono state effettuate delle opere di miglioramento fondiario al fine di incrementare la produttività dei terreni e la conduzione dell'azienda agricola. Infatti, all'interno e a servizio dell'intero fondo, oltre alla presenza di due fabbricati rurali con corte (ex case coloniche) insistono: un impianto d'irrigazione mobile (per la coltura d'ortaggi), un pozzo artesiano, un laghetto artificiale e altri vari manufatti a servizio del fondo.

Sulla base dei riscontri sopralluogo si è constatato, pertanto, che allo stato attuale il fondo rustico della superficie complessiva di mq. 28.390, risulta sostanzialmente composto e destinato come di seguito descritto:

A) - <u>Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lle 183)</u> - ....	superf. interessata	mq.	340,00
B) - <u>Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lle 185)</u> - ....	superf. interessata	mq.	340,00

Appezzamento di terreno (formato dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113), composto da:

A.1) - Deposito attrezzi (ex fienile) attiguo al fabbricato rurale -	superf. interessata	mq.	20,30
B.1) - Deposito attrezzi (ex fienile) attiguo al fabbricato rurale -	superf. interessata	mq.	20,30



(C) - Stradella di servitù di passaggio (part.lla 1113) - .....	superf. interessata	mq.	270,00
(D) - Laghetto artificiale ad uso irriguo - .....	superf. interessata circa	mq.	800,00
(E) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche - .....	superf. interessata circa	mq.	4,60
(F) - Impianto d'irrigazione mobile a goccia .....	superf. non computata		
(G) - Pozzo artesiano - .....	superf. interessata circa	mq.	1,50
(H) - Terreno destinato alla coltura di ortaggi - .....	superf. interessata circa	mq.	26.593,00
Superficie Complessiva del fondo rustico			mq. <u>26.390,00</u>

**A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 183)**

Il fabbricato rurale di che trattasi è costituito essenzialmente da una ex "Casa colonica" (con corte pertinenziale) edificata in epoca antecedente la 2° Guerra mondiale.

La costruzione, ha una struttura portante in muratura ed è composta di un piano fuori terra con copertura a falde inclinate e manto di tegole laterizie.

L'accesso al fabbricato e alla corte annessa avviene attraverso una stradella di servitù di passaggio (comune con altri terreni limitrofi), che costeggia il confine est dell'immobile.

L'unità immobiliare di che trattasi è composta sostanzialmente da:

- un alloggio ad uso abitazione padronale (di 103,50 mq lordi), composto da due camere da letto, una cucina-pranzo, un w. c., un locale adibito a forno;
- una rimessa per mezzi agricoli e deposito;
- due piccoli locali (ex ricovero animali) destinati a deposito attrezzi;
- un'area cortilizia pertinenziale circostante il fabbricato di mq. 236,50.

La casa rurale di che trattasi risulta, internamente, in precario stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della facciata esterna che necessita di modeste opere di ripristino.

Essa, pur essendo dotata di impianto idrico, impianto di smaltimento liquami, impianto elettrico e di illuminazione, gli stessi risultano non funzionanti e da ripristinare.

Il Fabbricato rurale risulta attualmente adibito a deposito di vario genere a servizio dell'attività agricola che svolge l'esecutato.

**B) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 185)**

Il fabbricato rurale di che trattasi risulta nella medesima situazione di quello sopra descritto.

**A.1) B.1), C), D), E), F), G), H) - Appezamento di terreno** costituito dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Il suddetto appezzamento di terreno, della superficie mq. 27.710, facente parte fondo rustico di che trattasi, come in parte già esposto, risulta essere costituito sostanzialmente da:

**H)** terreno (attualmente non coltivato) di mq. 26.593,30, destinato alla coltura di ortaggi;

**A.1)** deposito attrezzi in muratura con tetto a falde (ex fienile) della superficie lorda di mq. 20,34.

Si precisa che, il suddetto manufatto, originariamente era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" part.lla 183 e che attualmente (a seguito di pregressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato all'interno della part.lla 73;

**B.1)** deposito attrezzi in muratura con tetto a falde (ex fienile) della superficie lorda di mq. 20,34.

Si precisa che il suddetto manufatto, originariamente era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" part.lla 185 e che attualmente (a seguito di pregressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato in gran parte all'interno della part.lla 1111;



C) terreno, in terra battuta (part.lla 1113) destinato a stradelle di servitù di passaggio, occupante una superficie di mq. 270;

D) laghetto artificiale ad uso irriguo, incavato nel terreno, di forma tronco piramidale occupante una superficie di circa mq. 800 (capienza circa 1.500 mc). Il suddetto manufatto (totalmente impermeabilizzato con guaina d'asfalto e con la funzione di bacino per lo stoccaggio dell'acqua derivante dal vicino pozzo artesiano), risulta completamente perimetrato da recinzione metallica. Si evidenzia, altresì, che il suddetto bacino di raccolta risulta ubicato all'interno della part.lla 73;

E) casotto in muratura con tetto a falde, occupante una superficie di circa mq. 4,60, destinato a locale per l'alloggiamento di pompe, apparecchiature idrauliche per la gestione dell'impianto d'irrigazione a servizio del fondo. Si precisa che il suddetto manufatto risulta ubicato all'interno della part.lla 1112;

F) impianto d'irrigazione mobile a goccia, con relative apparecchiature idrauliche e tubazioni spostabili, a servizio dell'intero fondo rustico;

G) pozzo artesiano di attingimento d'acqua dal sottosuolo ad uso irriguo (tipo trivellato con Ø cm.30), racchiuso in una piccola area recintata di circa mq. 1,50. Si precisa che il pozzo (ubicato nella part.lla 74), risulta regolarmente autorizzato, dagli organi preposti, per 40 anni con decorrenza dal 09/12/2011 (vedasi All. n. 20 - Decreto di Concessione di derivazione di acqua ad uso irriguo).

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il fondo rustico sopra descritto, si rimanda agli appositi redatti Allegati dal n. 10 al n. 19 della presente relazione.

#### Coerenze dei beni

Il Fondo rustico sopra descritto (lotto 2) risulta nel suo complesso confinante:

- ad est, con la stradella di servitù di passaggio e con le part.lle 75 e 1371 di proprietà [redacted];
- a sud, con strada vicinale;
- a ovest, con le part.lle 1539 di proprietà [redacted];
- a nord, con proprietà [redacted];

#### Conformità Catastale

I suddetti beni risultano conformi alle risultanze catastali, ad eccezione delle seguenti annotazioni riguardanti le condizioni dello stato attuale degli stessi:

- Relativamente ai terreni identificati con le part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, in catasto censiti con coltura a "vigneto", allo stato attuale risultano essere convertiti, in gran parte, con coltura a "orto irriguo";

- Relativamente ai fabbricati rurali identificati con le part.lle 183 e 185

a) pur risultando nelle Visure catastali regolarmente censiti, è emerso dai controlli che, per gli stessi, non risultano planimetria catastale depositate ed inoltre non risultano ancora registrati e dichiarati, dal proprietario, ai sensi delle recenti normative riguardanti il censimento dei fabbricati rurali e/o ex rurali.

Per maggiori dettagli sulla vigente normativa in materia e sugli obblighi dichiarativi cui sono assoggettati i proprietari dei fabbricati rurali o ex rurali, vedasi apposito Allegato n. 19 accluso alla presente relazione;

b) gli immobili riportano delle modeste variazioni rispetto a quelli originari, a seguito di alcune demolizioni di tramezzi interni.

#### Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente i beni che comprendono il Fondo rustico di che trattasi, in base ai sopracitati mutamenti e ai nuovi obblighi dichiarativi di legge in materia di censimento dei fabbricati rurali o ex rurali, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale, che comporterà un (ipotizzabile) onere di spesa di circa



5.500,00 euro (adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

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

### **Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate**

• **Relativamente all'appezzamento di terreno** (composto dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113,) si segnala quanto segue:

- i modesti manufatti e gli impianti presenti nel fondo, non risultano assoggettati ad autorizzazioni ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L. R. siciliana n. 16/2016;

- il laghetto artificiale con funzione di riserva idrica e stoccaggio dell'acqua, risulta privo di autorizzazione. Il manufatto risulta soggetto a licenza o concessione ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L. R. siciliana n. 16/2016, in quanto rientra tra gli interventi che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, equiparati, ai sensi dei punti e.3) ed e.7) del comma 1 dell'art. 3 del TU 380/2001, ed inoltre ai fini di una concreta conformità, risulta comunque assoggettata, (in base alla natura d'intervento sul territorio), al rispetto delle prescrizioni disciplinate delle seguenti norme vigenti:

a) alle disposizioni del D.L. 152/2006;

b) alla preventiva richiesta di parere alla competente struttura del Genio Civile (ai sensi del D.P.R. 1363/1959) mediante presentazione di apposita istanza;

c) alle preventive richieste di "Nulla-Osta" e Permessi particolari, nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a specifici vincoli idrogeologici, ambientali o paesaggistici;

d) al deposito dei calcoli strutturali del manufatto ai preposti uffici tecnici del Genio Civile;

- il pozzo artesiano (ubicato nella part.lla 74), risulta regolarmente autorizzato (vedasi All. n. 20 - Decreto di concessione di derivazione di acque del 09/12/2011 rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta).

• **Relativamente ai fabbricati rurali identificati con le part.lle 183 e 185**, si segnala quanto segue:

- a seguito di ricerche presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è accertato che, per gli stessi, non risultano depositate alcune pratiche edilizie, concessioni edilizie rilasciate e/o istanze di condono edilizio.

- che, pur essendo gli immobile privi di autorizzazione, gli stessi non risultano difformi agli strumenti urbanisti, in quanto legittimamente realizzati in epoca antecedente al 1945 (a seguito della remota "Riforma Agraria" del ventennio fascista) e nel rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca e fino all'entrata in vigore della legge "Ponte" n. 765/1967, le quali norme non disponevano, per i fabbricati da realizzare nelle zone agricoli, alcun obbligo dichiarativo presso gli uffici edilizi comunali.

- dalle verifiche sopralluogo dei due fabbricati in esame e dal raffronto degli stessi con altre costruzioni standardizzate tipiche dell'epoca (ex case coloniche) si presume che non abbiano subito nel tempo trasformazioni di rilievo, ad eccezione delle riscontrate demolizioni di alcuni tramezzi interni.

### **Adeguamenti e spese necessarie ai fini della conformità alle leggi e normative vigenti**

Sulla base delle suddette verifica di conformità, si ritiene che le sopra evidenziate opere non risultanti conformi, ubicate all'interno del fondo rustico di che trattasi, possono essere legittimamente regolarizzate presentando, a posteriori, le pratiche necessarie ai rispettivi Enti pubblici di competenza, indicati nel precedente paragrafo "Conformità alle leggi e normative .....".

Nella fattispecie, si ipotizza, per la regolarizzazione delle sopra descritte opere difformi, un'approssimativa spesa di circa Euro 10.000,00.

Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto stimare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione delle opere, in quanto la determinazione definitiva di oneri di



concessioni e/o autorizzazioni, di eventuali sanzioni, e di quanto altro occorre, è demandata ai preposti uffici degli Enti di competenza, che potranno stabilirli in maniera conclusiva solo a seguito dell'esito istruttorio della pratica presentata.

Nella conseguente valutazione estimativa dei beni, si terra conto del suddetto onere di spesa, con la precisazione che, qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità delle opere.

#### **Situazione occupazionale**

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

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

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

#### **Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.**

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione (vedasi All. n. 23).

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

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si desume che gli atti di trasferimento relativi ai seguenti beni:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone

hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

Relativamente agli immobili di cui al num d'ord. 1 e 13 (in catasto al Foglio 228 part.IIe 73 e 183)

1- gli immobili sopra identificati risultano appartenere, al signor ██████████ nato a Gela il ██████████/████████/████████, c. ██████████, n. ██████████, d. fisc. ██████████ per l'intera piena proprietà, per averli acquistati dal sig.







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

Stima Strutture e impianti – I Costi degli Impianti, delle Strutture e dei Manufatti vari presenti nel fondo, sono stati determinati sulla base del vigente Prezziario Regionale Siciliano anno 2015 per Opere e/o Investimenti nelle aziende agricole, sulla base degli attuali indici dei costi standard definiti dal Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R. Sicilia 2014/2020) dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e in parte in base ai prezzi di mercato locali.

Stima fabbricati rurali – Per quanto riguarda i fabbricati rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari della zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi.

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

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

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronto di valori, costi, prezzi e peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di Mercato del Fondo Rustico che costituisce il Lotto di vendita n. 2:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) - Valore stimato dell'appezzamento di terreno con entrostanti strutture, impianti, manufatti vari,<br>(part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113)= in c.t. euro | 84.583,00                |
| b) - Valore stimato dei due fabbricati rurali (part.lle 183 e 185)= in c.t. euro   | 62.500,00                |
| <b>Totale Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità) Euro</b>   | <b><u>148.083,00</u></b> |

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| — Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):=      | in c.t. € 148.083,00  |
| — a detrarre spese ipotizzate per la conformità alle Leggi e norme vigenti = | in c.t. €. -10.000,00 |



--- a detrarre oneri e spese ipotizzate per l'aggiornamenti di atti catastali= in c.t. € -5.500,00

**Totale Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuale (al netto delle spese) in c.t. € 132.583,00**

Sulla base della suddetta analisi estimativa si evince, quindi, che il **Valore globale del Fondo Rustico in esame è di Euro 132.583,00 (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 risulta essere di Euro 132.583,00 (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).**

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

\*\*\*\*\*

#### ESPOSIZIONE RIASSUNTIVA DEL VALORE DEI BENI PERIZIATI

Lotto N.	Descrizione e Ubicazione	Dati Catastale	Valore Commerciale normale in euro	Valore Commerciale (al netto delle spese) in euro	Prezzo da porre a Base d'Asta in euro
1	Fondo Rustico in agro di Gela C/da Catarrosone-Passo di Piazza composto da n. 2 immobili	Foglio 228 part.lla 50 e 158	193.206,00	182.206,00	182.206,00
2	Fondo Rustico in agro di Gela C/da Catarrosone-Passo di Piazza composto da n. 14 immobili	Foglio 228 part.lla 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 183, 185.	148.083,00	132.583,00	132.583,00

\*\*\*\*\*

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

**LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà di un Fondo Rustico ubicato a Gela in C/da Catarrosone-Passo di Piazza, della superficie complessiva di Ettari 1 are 45 e ca 60 (mq. 14.560), composto da n. 2 immobili di varia natura, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:**

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Sub	Qualità e/o Natura	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50		Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158		Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

attualmente intestati a:

██████████ nato a Gela il ██████████ (cod. fisc. ██████████) proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 182.206,00-

**IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 182.206,00- (centottantaduemiladuecentosei/00).**



**LOTTO 2 - Quota di 1/1 di proprietà di un Fondo Rustico ubicato a Gela in C.da Catarrosone-Passo di Piazza, della superficie complessiva di Ettari 2 are 83 e ca 90 (mq. 28.390), composto da n. 14 immobili di varia natura, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:**

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIa	Qualità e/o Natura	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

attualmente intestati a:

██████████, nato a Gela ██████████, cod. fisc.: ██████████, proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 132.583,00-

**IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 132.583,00- (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).**

\*\*\*\*\*

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

G E L A , 08 Novembre 2018

Il Professionista C.T.U.



Salvatore Scicolone  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Distinta degli Allegati Peritali:**

- **Allegato n. 1)** Verbali di sopralluogo n. 1 del 28/09/2018;

Allegati inerenti al Lotto n. 1 :

- **Allegato 2)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 3)** Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico;
- **Allegato 4)** Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
- **Allegato 5)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 6)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 7)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 8)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 9)** Annotazioni sulla attuale situazione catastale del fabbricato rurale in merito alle normative vigenti;

Allegati inerenti al Lotto n. 2 :

- **Allegato 10)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 11)** Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il fondo rustico;
- **Allegato 12)** Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
- **Allegato 13)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 14)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 15)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 16)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 17)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 18)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 19)** Annotazioni sulla attuale situazione catastale dei fabbricati rurali in merito alle normative vigenti;

Allegati inerenti tutti i Lotti:

- **Allegato 20)** Concessione di derivazione di acque, rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta (n. 3 pagine);
- **Allegato 21)** Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
- **Allegato 22)** Visure storiche catastali (n. 4 pagina);
- **Allegato 23)** Certificato di destinazione urbanistica (n. 5 pagina)

G E L A , 08 Novembre 2018

Il Professionista C.T.U.

*Salvatore Scicolone*





Verbale di Visita Sopralluogo n. 1

Tribunale di Gela – Esec. Imm. n. 17/2018 r.g. esec.

Promossa da ISMEA contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

L'anno 2018 il giorno 28 del mese di Settembre alle ore 9,30, il sottoscritto Geom. Salvatore Scicolone in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice dell'esecuzione, a seguito di precedente avviso inviato alle parti in causa (al debitore tramite Racc.ta/a.v. del 17/9/2018 e al creditore procedente mediante P.E.C. del 17/09/2018) si recava con la propria auto presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Gela in contrada Catarrosone, luogo fissato come punto d'incontro con le parti.

All'ora e nel posto stabilito è presente:

- [REDACTED] in qualità di proprietario degli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare.

Alla presenza continua degli intervenuti, il sottoscritto tecnico inizia a svolgere le operazioni peritali necessarie per l'espletamento dell'incarico, eseguendo accertamenti e rilievi (prendendo appunti e misure in separati fogli) dei seguenti beni:

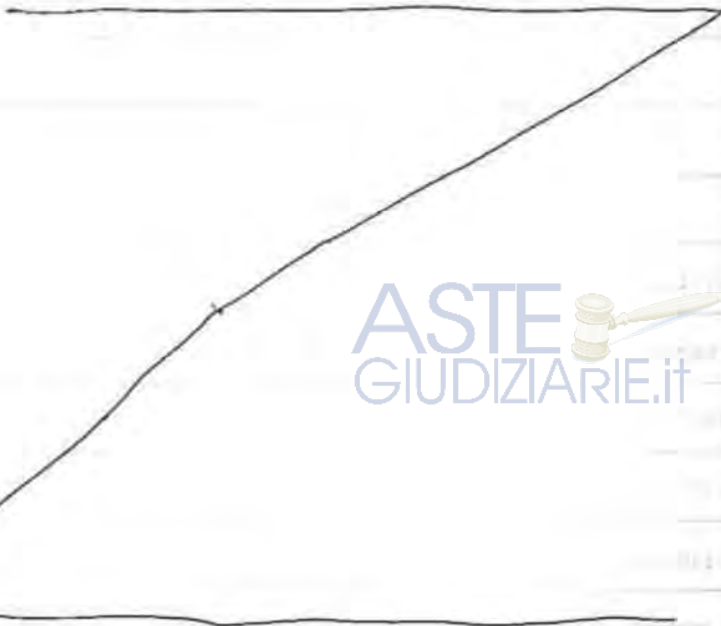
- terreno al foglio 228, part.lla 73;
- fabbricato rurale al Foglio 228, part.lla 183;
- terreno al Foglio 228, part.lla 74;





- fabbricato rurale al Foglio 228, part.IIa 185;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1104;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1105;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1106;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1107;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1108;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1109;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1110;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1111;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1112;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 1113;
- terreno al Foglio 228, part.IIa 50;
- fabbricato rurale al Foglio 228, part.IIa 158.

Nella circostanza del sopralluogo il sottoscritto CTU riceve e prende atto delle seguenti notizie, osservazioni e/o dichiarazioni fornite dagli intervenuti:







Dopo aver eseguito i rilievi fotografici, il sottoscritto procede alla redazione del presente verbale, chiudendolo alle ore 12,00, riservandosi, nel contempo, di richiedere alla parte esecutata, anche a mezzo telefonico, un nuovo accesso ai luoghi qualora ne ravvisasse la necessità.



Letto, confermato e sottoscritto

Firma dei presenti



IL PROFESSIONISTA C.A.B.  
Geom. S. Scicolone

*Salvatore Scicolone*

