

Ill.mo Signor G.E. del

Tribunale Civile di Gela

Oggetto: Procedimento Esecutivo n. 37/05 R.G. Es.

PROMOSSO

dalla **BANCA DI CREDITO DEL GOLFO DI GELA s.c.r.l.**

rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Psaila

CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI CONSULENZA

Con provvedimento del 12.05.2006, nel *Procedimento di Esecuzione Immobiliare* in oggetto, la S.V. Ill.ma ha disposto la nomina di me, sottoscritto Ing. Costantino Roberto Napolitano, domiciliato in Gela in Via Tripoli n. 72 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 978, a **consulente tecnico d'ufficio**.

All'udienza del 26.01.2007, accettato l'Onorevole incarico, prestavo il giuramento di rito alla presenza dello stesso *Giudice dell'esecuzione, Dott. Cipolla*, che mi affidava l'incarico

23-05-07

di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- A) descriva sommariamente gli immobili pignorati, indicando con riferimento a ciascun immobile: dati catastali, ubicazione, coerenze e valore attuale provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia;**
- B) dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato se tale immobile sia libero ovvero sia occupato precisando in tal caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e nel caso in cui tale titolo sia un contratto d'affitto o di locazione quale sia la scadenza del contratto;**
- C) dica se i dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. agli atti corrispondano a quelli effettivi indicando per il caso di non corrispondenza di tali dati le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio e individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo;**
- D) dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano di proprietà dell'esecutato e, se alla data predetta, sussistevano su tali immobili diritti reali a favore di terzi;**
- E) predisponga un piano per la vendita all'incanto in uno o più lotti, degli immobili pignorati, trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nella ordinanza di vendita;**



F) elenchi con riferimento a ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione;

G) predisponga le domande per le volture catastali;

H) dica se il trasferimento degli immobili pignorati comporti il pagamento dell'IVA;

L) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni oggetto del presente procedimento esecutivo;

M) accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentano irregolarità edilizie provvedendo in caso affermativo:

1. ad elencare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate;

2. a dire, sempre con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possano essere sanate.



P R E M E S S A

Dopo un attento e approfondito esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa, in data 16 Febbraio 2006, avendo preavvisato le parti con lettere raccomandate A.R., mi recavo presso i locali del Tribunale Civile di Gela dove era previsto l'incontro con le stesse, ed ivi giunto alle ore 15:00, trovavo il sig. [REDACTED] fratello dell'esecutato [REDACTED] [vedasi allegato "A"].

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, ci siamo recati nell'immobile pignorato, sito nel Comune di Gela, contrada Bulala.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Alla presenza del suddetto, ho dato inizio alle operazioni tecniche di sopralluogo presso il terreno agricolo oggetto di stima.

Allo stato attuale circa il 50% della superficie del terreno risulta occupata da serre, realizzate con strutture amovibili in legno ed in acciaio. Ho preso appunti in separato foglio sulle caratteristiche di tali strutture e sulla natura del terreno stesso, eseguendo dei rilievi fotografici e verificando la consistenza dell'immobile. Il sig. [REDACTED] dichiara di avere in comodato d'uso l'immobile e di coltivare lui stesso il terreno.



ASTE GIUDIZIARIE.it
Terminati i lavori di sopralluogo ho iniziato quelli di ricerca, rispettivamente, presso l'Azienda del territorio e presso lo studio del Dott. Gian Vincenzo Pisa, Notaio in Niscemi, e presso lo studio della Dott.ssa Maria Antoniani, Notaio in Gela, per verificare la continuità storica catastale dell'immobile, sulla scorta della documentazione allegata agli atti di causa nonché presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela, per verificare l'esistenza di eventuali vincoli urbanistici sul bene pignorato, sulla scorta anche del certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti di causa.

Esaurita la fase di rilievi, ricerche ed accertamenti, sulla scorta della documentazione allegata ai fascicoli di causa ho verificato la continuità storica delle "TRASCRIZIONI" dell'immobile staggito e poi, ai fini della relativa stima, ho fatto minuziose indagini presso notai, agenzie d'affari, esperti mediatori e tecnici per la ricerca del più probabile valore unitario medio di mercato attuato per immobili simili a quello pignorato, ubicati nella stessa zona.



INDICE

- Capitolo 1° - **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO;**
- Capitolo 2° - **CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E
DELLE TRASCRIZIONI;**
- Capitolo 3° - **CRITERIO DI STIMA;**
- Capitolo 4° - **STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO;**
- Capitolo 5° - **FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO
CON IL RELATIVO PREZZO A BASE D'ASTA;**
- Capitolo 6° - **SITUAZIONE DEL BENE PIGNORATO AI FINI
DELL'IVA.**

ALLEGATI:

- A. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- B. N. 4 FOTO;
- C. VISURA CATASTALE, STORICA PER IMMOBILE, RELATIVE
ALL'IMMOBILE PIGNORATO;
- D. COPIA CONFORME DELL'ATTO DI DONAZIONE
RILASCIATA DAL DOTT. NOTAIO GIAN VINCENZO PISA;
- E. COPIA CONFORME DELL'ATTO DI VENDITA, RILASCIATA
DAL NOTAIO DOTT.SSA NOTAIO MARIA ANTONIANI;
- F. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- G. PLANIMETRIA CATASTALE CON LUBICAZIONE DEL
LOTTO PROPOSTO;
- H. GRAFICO PLANIMETRICO DEL LOTTO STIMATO



CAPITOLO PRIMO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A. Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Bulala, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] foglio di mappa **248**, particelle **81, 82 e 84** di are **85,10** (vedasi allegati "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H")

L'immobile è confinante con proprietà di [REDACTED] [REDACTED], con proprietà di [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e con strada interpoderale privata comune con altri.

1. Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto, sono le seguenti:
per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171 del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt.7,50, distacco dagli edifici m.50,00 e dai confini del lotto m.25,00.
2. Per effetto della L.R. n.9 del 12/01/93 i vincoli procedurali preordinati all'esproprio previsti dagli strumenti urbanistici sono stati prorogati fino al 31/12/93 e in atto hanno cessato la loro efficacia.
3. Nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:
 - a) L'area con Decreto del 18/4/86 dell'Assessorato



Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dall'art.9 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 3/6/1940 n.1357.

b) L'area è soggetta, dal 1953, a vincolo idrogeologico, a norma dell'art.1 tit.1 cap.1 del R.D.L. 30 dicembre 1923 n.3267.

c) L'area ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree S.I.C. e Z.P.S. dei siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana e di Importanza Comunitaria (ITA 050001 Biviere e Macconi di Gela), individuate ai sensi delle direttive n. 79/409/CEE e n. 92/43/CEE. Decreto n. 46/GAB del 21 febbraio 2005

4. Il frazionamento in lotti per la vendita può costituire lottizzazione abusiva in relazione agli elementi descritti al 1. comma dell'art.18 legge 47/1985.

5. L'area in oggetto è stata dichiarata zona sismica con D.M. LL.PP. del 23/9/1981.

Come anzidetto, l'immobile è esteso catastalmente **mq. 8510**.

Nell'insieme il terreno ha natura agraria, è costituito da sabbie limose e presenta una situazione orografica perfettamente pianeggiante, con quota sul livello del mare 4-5 mt. circa.

È ubicato in contrada Bulala, raggiungibile tramite una strada



interpodereale privata in comune con altri. Grazie alle condizioni ambientali e alla presenza di falde acquifere nel sottosuolo, la zona rappresenta il cuore della produzione serricola del territorio di Gela, infatti sia il terreno in oggetto che tutti i terreni limitrofi risultano coltivati a mezzo di serre. In particolare circa il 50% della superficie del suddetto terreno è occupata da serre agricole realizzate con strutture in legno e acciaio.

Allo stato attuale il terreno staggito risulta occupato a titolo di comodato d'uso, dal sig. [REDACTED] fratello dell'esecutato (senza contratto di locazione, così come dichiaratomi dal sig. [REDACTED] e coltivato dallo stesso.



CAPITOLO SECONDO

CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI

a) Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Bulala, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela distinta in Catasto come segue:

- foglio di mappa **248**, particella **81** di are **14,20**; RD. L. 11.218; RA. L. 4.970;
- foglio di mappa **248**, particella **82** di are **47,90**; RD. L. 37.841; RA. L. 16.765;

Tale immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, n. rep. 28.579, redatto in data 15 dicembre 2001, registrato al n. 6045 il 21 dicembre 2001 a Gela, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta l'8 gennaio 2002 ai nn. 166/156. Come risulta da tale atto il suddetto immobile pervenne al donante, come dallo stesso dichiarato, in forza di giusti e legali titoli ultraventennali e per pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso esclusivo, continuato e coevo.

b) Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Bulala, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela distinta in Catasto come segue:

- foglio di mappa **248**, particella **84** di are **23,00**; RD. L. 6.670; RA. L. 2.300;

Tale immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di **atto di vendita** ai rogiti del Notaio Maria Antoniani di Gela, n. rep. 11727, redatto in data 21 giugno 2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il **29 giugno 2001 ai nn. 6848/5912**, da potere di [REDACTED]. Come risulta da tale atto, l'immobile era pervenuto ai venditori in



parte con atto di vendita ai rogiti Notaio Allegra di Gela del 3 agosto 1956, in parte con atto di vendita ai rogiti Notaio Cricchio di Gela del 18 agosto 1971.

Da quanto sopra, si deduce che sussiste la continuità storica catastale e delle trascrizioni dell'immobile staggito nel ventennio antecedente al pignoramento e se ne deduce altresì che alla data di trascrizione del pignoramento lo stesso immobile era di proprietà dell'esecutato e su tale immobile non sussistevano diritti reali a favore di terzi.

CAPITOLO TERZO

CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente valutazione è quello di determinare, per l'immobile staggito, il prezzo da porre a base d'asta per la vendita. Pertanto l'aspetto economico da considerare è il più **probabile valore di mercato** che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e non altri aspetti economici, quali: il valore di capitalizzazione, di trasformazione, complementare o altro.

Ne consegue che il criterio di stima da adottare è quello "**sintetico comparativo**" con il quale si perviene al giudizio di stima attraverso una analisi del mercato locale, costruendo una serie omogenea di valori unitari di immobili simili, da cui desumere il più probabile valore di mercato che ci interessa.



Nella formulazione di tale serie vanno esclusi i valori eccezionali al fine di potere essere vera espressione di un mercato normale.

CAPITOLO QUARTO

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dopo una attenta e scrupolosa indagine di ricerca del più probabile valore medio di mercato, presso Notai, tecnici liberi professionisti, costruttori, mediatori esperti e agenzie di affari, facendo riferimento ai prezzi unitari di mercato praticati per immobili simili che nel recente passato sono stati oggetto di compravendita, avuto riguardo della natura e consistenza dei beni, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche ed in particolare della sua ubicazione e destinazione, nonché di ogni altra valutabile circostanza di apprezzamento, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile di che trattasi il seguente valore di stima:



➤ **Terreno agricolo (corrispondente al punto "A" del capitolo 1°) valore: €/mq 4,50**

- superficie part. 81 = are 14,20 = 1420 mq;

- superficie part. 82 = are 47,90 = 4790 mq;

- superficie part. 84 = are 23,00 = 2300 mq;

Superficie Tot. part. 81, 82 e 84 = **8510 mq.**

Valore: 8510 x 4,50 = € 38.295,00

➤ **Serre agricole con struttura in legno**

valore: €/mq 7,00

- superficie serra posizione "01" (alleg. "H") = 1050 mq
- superficie serra posizione "02" (alleg. "H") = 1950 mq

Superficie Tot. = 3000 mq

Valore: 3000 x 7,00 = € 21.000,00

➤ **Serre agricole con struttura in acciaio**

valore: €/mq 10,00

- superficie serra posizione 03 (alleg. "H") = 1400 mq

Superficie Tot. = 1400 mq

Valore: 1400 x 10,00 = € 14.000,00

Pertanto il valore complessivo, in cifra tonda, dell'immobile

staagito, è di € 73.500,00

(Euro settantatremilacinquecento/00)



CAPITOLO QUINTO

**FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO CON IL
RELATIVO PREZZO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto del superiore valore di stima, nonché della ubicazione e destinazione del bene stimato, ho ritenuto opportuno formare un **"unico lotto"** che qui di seguito brevemente si descrive con l'indicazione a margine del relativo prezzo a base d'asta:

Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Bulala, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio di mappa **248**, particelle **81, 82 e 84** di are **85,10**.

L'immobile è confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà di [REDACTED] e con strada interpodereale privata comune con altri.



Il tutto come meglio descritto alla lettera "A" del "Capitolo 1°".

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 73.500,00.

Con riferimento al lotto di cui sopra le formalità che dovranno essere cancellate dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta sono:

1. **NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 20.06.2005 al n. 9516 del Registro Generale d'ordine e al n. 6688 del Registro Particolare, **A FAVORE** della **Banca di Credito Cooperativo del Golfo di Gela S.C.R.L** con sede in Gela (CL) - Cod. Fisc. 01487770859, **CONTRO** [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])

La presente trascrizione si intende effettuata sull'immobile pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi diritti, ragioni, servitù, pertinenze ed accessori.

CAPITOLO SESTO

SITUAZIONE DEL BENE PIGNORATO AI FINI DELL'IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporterà il pagamento dell'IVA ai sensi del "D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 633 modif. art. 10 c. 8 bis" che **esclude l'applicazione di tale imposta** per i soggetti diversi dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito anche tramite imprese appaltatrici interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria ecc..

Poiché la presentazione delle volture è stata automatizzata non è possibile predisporre la domanda per l'inserimento della



nuova ditta.

Pertanto, la stessa sarà effettuata successivamente all'aggiudicazione dell'asta.

Il sottoscritto, mentre ringrazia per l'onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Gela, li 15.05.2007

Il C.T.U.

Ing. Costantino Roberto Napolitano

