

Ill.mo Signor G.E. del
Tribunale Civile di Gela

Oggetto: **Procedimento Esecutivo n. 37/05 R.G.Es. riunito**
al n.44/2006 R.G.Es.

PROMOSSO

dalla **BCC "G. Toniolo" di San Cataldo - Gestione Crediti S.p.A**

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

Con provvedimento del 07.07.2011, 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 Parioli n. 2/A ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 978, a **consulente tecnico d'ufficio**.

All'udienza del 23.09.2011, accettato l'Onorevole incarico, prestavo il giuramento di rito alla presenza dello stesso *Giudice dell'esecuzione*, Dott. Di Legami, in sostituzione della dott.ssa Raffiotta, che mi affidava l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 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;
- b)** *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
 - c)** *accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
 - d)** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
 - e)** *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, 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 idoneità planimetrica dei beni, alla sua correzione o redazione;*
 - f)** *accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
 - g)** *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
 - h)** *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;

- i)** *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;*
- j)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)*
- k)** *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;*
- l)** *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;*
- m)** *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n)** *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 potrebbero essere separate a favore della procedura;

- o)** *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;*
- p)** *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.*

PREMESSA

La presente relazione ha come oggetto la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva **n. 44/2006** riunita alla presente procedura.

Dopo un attento e approfondito esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa, in data 08 Ottobre 2011, avendo preavvisato le parti con lettere raccomandate A.R., mi recavo in uno degli immobili pignorati, sito in Gela (CL) nella contrada Bulala, distinto in catasto al foglio **248**, particelle **518 e 519 (derivate dalla particella 85)**, **520 e 521 (derivate dalla particella 95)** e **particella 84**, ed ivi giunto alle ore 16:00, trovavo il sig. [REDACTED] [REDACTED] fratello dell'esecutato [REDACTED] (vedasi allegato "A").

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, alla presenza del suddetto, ho dato inizio alle operazioni tecniche di sopralluogo presso il terreno agricolo oggetto di stima.

Allo stato attuale circa il 70% della superficie del terreno risulta occupata da serre, realizzate con strutture amovibili in legno ed in acciaio complete di accessori. 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] riferisce che il suddetto lotto è in possesso e viene coltivato dai sigg. [REDACTED], figlio della signora [REDACTED] e [REDACTED], i quali hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita con il sig. [REDACTED] (vedasi allegato "K").

Per quanto riguarda la **particella 84** si rileva che è stata oggetto di stima nella prima perizia, a firma del sottoscritto CTU, depositata nel 2007, in quanto **già pignorata nella procedura n. 37/2005** e inserita nel "Lotto unico" individuato nella suddetta perizia a cui si rinvia.

A tal proposito si rileva che il sig. [REDACTED] mi forniva copia del contratto di affitto, intestato alla moglie [REDACTED], del fondo rustico distinto in catasto al foglio 248 particelle 81 e 82, facenti parte del sopraccitato "Lotto unico", dallo stesso coltivato (vedasi allegato "I").

Successivamente mi recavo, con il sig. [REDACTED], nell'altro immobile pignorato, sito in Gela (CL) contrada Mangiova, distinto in catasto al foglio **21**, particella **285**.

Alla presenza del medesimo, ho dato inizio alle operazioni tecniche di sopralluogo presso il terreno agricolo oggetto di stima, che allo stato attuale risulta incolto.

Terminati i lavori di sopralluogo ho iniziato quelli di ricerca, rispettivamente, presso l'Agenzia del Territorio e presso lo studio della Dott.ssa Maria Antoniani, Notaio in Gela, per verificare la continuità storica catastale degli immobili, 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 [vedasi allegato "E"]

Si rileva che dalle visure catastali relative alle particelle 518, 519, 520 e 521 l'intestazione degli immobili non risultava aggiornata, pertanto ho provveduto alla richiesta di rettifica dell'intestazione della ditta all'attualità [vedasi allegato "C e J"]

Esaurita la fase di rilievi, ricerche ed accertamenti, sulla scorta della documentazione allegata ai fascicoli di causa ho verificato la continuità storica delle "TRASCRIZIONI" degli immobili staggiti 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° - **CONTINUITA' 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. 6 FOTO;
- C. VISURE CATASTALI, RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- D. COPIA CONFORME DELL'ATTO DI VENDITA, RILASCIATA DALLA DOTT.SSA NOTAIO MARIA ANTONIANI;
- E. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- F. PLANIMETRIA CATASTALE CON L'UBICAZIONE DEL LOTTO N.1 PROPOSTO;
- G. PLANIMETRIA CATASTALE CON L'UBICAZIONE DEL LOTTO N.2 PROPOSTO;
- H. GRAFICO PLANIMETRICO DEL LOTTO N.1 STIMATO;
- I. COPIA CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO;
- J. COPIA ISTANZA DI RETTIFICA DATI CATASTALI;
- K. COPIA CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENTITA.

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], foglio di mappa **248**, particelle **518, 519, 520 e 521** di Ha **1.02.60** (vedasi allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F" e "H")

L'immobile è confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà di [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto, sono le seguenti:

1. 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. Per effetto della Deliberazione n. 60 del 14.06.2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt 7,00;

- c) distanza dai confini m. 7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00, se con dest. d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada;
- g) copertura piana o se falde con tegole e coppi tipo siciliani;
- h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

4. Nella suddetta area insistono i seguenti vincoli:

- a) 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;
- b) 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.

- 5.** Con D.D.G. n. 8471 del 04/12/2009, si è disposta l'adozione, del Piano Territoriale Paesistico della Provincia di Caltanissetta e che ai sensi dell'art. 143, co.9 del Decreto Lgs del 22.01.2004 n. 42 a far data dell'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti interventi in contrasto con le previsioni di tutela previsti nel piano stesso.

L'area ricade nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio locale n.18 "AREA DEL BIVIERE

DI GELA” con le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica n. 1061/2011 [vedasi allegato “E”].

6. 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.

7. 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. 10.260**.

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 70% della superficie del suddetto terreno è occupata da serre agricole realizzate con strutture in legno e in acciaio.

B. Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Mangiova, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio di mappa **21**, particella **285** di Ha **1.38.00** [vedasi allegati “A”, “B”, “C”, “D”, “E” e “G”]

L’immobile è confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l’area in oggetto, sono le

seguenti:

1. 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. Per effetto della Deliberazione n. 60 del 14.06.2010 del Commissario *ad acta*, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, ricade in zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt 7,00;
 - c) distanza dai confini m. 7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00, se con dest. d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada;
 - g) copertura piana o se falde con tegole e coppi tipo siciliani;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.
4. Con D.D.G. n. 8471 del 04/12/2009, si è disposta l'adozione, del Piano Territoriale Paesistico della Provincia di Caltanissetta e che ai sensi dell'art. 143, co.9 del Decreto Lgs del 22.01.2004 n.

42 a far data dell'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti interventi in contrasto con le previsioni di tutela previsti nel piano stesso.

L'area ricade nel Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta (PTP) all'interno del Paesaggio locale n.10 "AREA DELLE COLLINE DI BUTERA" con le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica n. 1058/2011 (vedasi allegato "E").

5. 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.
6. 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. 13.800**.

Nell'insieme il terreno ha natura agraria, è costituito da sabbie limose e presenta una situazione orografica collinare, con quota sul livello del mare 130 mt. circa.

È ubicato in contrada Mangiova, raggiungibile tramite una strada interpodereale privata in comune con altri.

Allo stato attuale il terreno risulta incolto.

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 **518** di are **48.47**; R.D. euro 200,01 – R.A. euro 90,12;
- foglio di mappa **248**, particella **519** di are **2.30**; R.D. euro 8,38 – R.A. euro 3,77;
- foglio di mappa **248**, particella **520** di are **49.36**; R.D. euro 203,68 – R.A. euro 91,77;
- foglio di mappa **248**, particella **521** di are **2.74**; R.D. euro 11,31 – R.A. euro 5,09;

Tale immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intero in piena proprietà, a seguito di **atto di vendita** 20/12/1999 in notar M. Antoniani, trascritto il 28/12/1999 ai nn. 12805/10675 da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], ai quali era pervenuto:

- la particella 85 (dalla quale sono derivate le particelle 518 e 519) per atto di vendita dell'11/06/1968 in notar V. Cricchio trascritto il 02/07/1968 ai nn. 10071/8872 da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED];
- la particella 95 (dalla quale sono derivate le particelle: 520 e 521) per atto di vendita del 17/06/1977 in notar V. Cricchio trascritto il 26/05/1977 ai nn. 5760/5141, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED].

b) Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Mangiova, riportato nel

catasto terreni del Comune di Gela distinta in Catasto come segue:

- foglio di mappa **21**, particella **285** di Ha **1.38.00**; R.D. euro 42.05 -
R.A. euro 17,82;

Tale immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intero in piena proprietà, a seguito di **atto di vendita** del 20/12/1999 in notar M. Antoniani, trascritto il 28/12/1999 ai nn. 12805/10675 da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ai quali era pervenuto con l'atto di acquisto del 20/04/1944 in notar G. Cancilleri trascritto il 06/05/1994 ai nn. 4455/3722 da potere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED],
- [REDACTED], nato a [REDACTED],
- [REDACTED], nata a [REDACTED],
- [REDACTED], nato a [REDACTED] e
- [REDACTED], nato a [REDACTED]

tutti per una quota di 1/7 indiviso ciascuno, ai quali era pervenuta in forza della successione paterna di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED] (den. Di succ. n. 542 vol. 150 trascritta l'8/10/1988 ai nn. 11958/10087, unitamente all'acquirente [REDACTED] [REDACTED] per una ulteriore quota di 1/7;

nonché da potere di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] per 2/42,
- [REDACTED], nata a [REDACTED],
- [REDACTED], nata a [REDACTED],
- [REDACTED], nato a [REDACTED] e

- [REDACTED], nato a [REDACTED];
tutti per una quota di 1/42 indiviso ciascuno,
ai quali era pervenuto per successione del loro rispettivamente
marito e padre [REDACTED], nato a [REDACTED] ed
ivi deceduto il [REDACTED] (den. di succ. n. 852 vol.154 trascritta
il 3/02/1993 ai nn. 1126/994), al quale la quota di 1/7 era
pervenuta per la medesima succitata successione di [REDACTED]
[REDACTED]

***Da quanto sopra, si deduce che sussiste la continuità storica
catastale e delle trascrizioni dell'immobile staggito nel ventennio
anteriore al pignoramento e se ne deduce altresì che alla data
di trascrizione del pignoramento lo stesso immobile era di
proprietà dell'esecutato.***

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 7,00

- superficie part. 518 = are 48.47 = 4847 mq;
- superficie part. 519 = are 2.03 = 203 mq;
- superficie part. 520 = are 49.36 = 4936 mq;
- superficie part. 521 = are 2.74 = 274 mq.

Superficie Tot. part. 518, 519, 520 e 521 = **10260 mq.**

Valore: 10260 x 7,00 = € 71.820,00

➤ ***Serre agricole con struttura in legno***

valore: €/mq 12,00

- superficie serra posizione "E" (alleg. "H") = 1700 mq
- superficie serra posizione "F" (alleg. "H") = 1900 mq

Superficie Tot. = 3600 mq

Valore: 3600 x 12,00 = € 43.200,00

➤ **Serre agricole con struttura in acciaio**

valore: €/mq 20,00

- superficie serra posizione B (alleg. "H") = 1400 mq
- superficie serra posizione C (alleg. "H") = 1300 mq
- superficie serra posizione D (alleg. "H") = 600 mq

Superficie Tot. = 3300 mq

Valore: 3300 x 20,00 = € 66.000,00

Pertanto il valore complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito di cui
al punto "A", è di € 181.000,00

(Euro centottantunomila/00)

➤ **Terreno agricolo (corrispondente al punto "B" del capitolo**

1°) valore: €/mq 4,00

- superficie part. 285 = Ha 1,38,00 = **13800 mq**

Valore: 13800 x 4,50 = € 62.100,00

Pertanto il valore complessivo, in cifra tonda, dell'immobile staggito di cui
al punto "B", è di € 62.000,00

(Euro sessantaduemila/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 dei beni stimati, ho ritenuto opportuno formare **due lotti** che qui di seguito brevemente si descrivono con l'indicazione a margine del relativo prezzo a base d'asta:

Lotto n.1: Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Bulala, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa **248**, particelle **518, 519, 520 e 521** di **Ha 1.02.60**.

L'immobile è confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà di [REDACTED] con proprietà [REDACTED], salvo altri.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 181.000,00.

Lotto n.2: Appezamento di terreno sito in Gela, contrada Mangiova, riportato nel catasto terreni del Comune di Gela, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa **21**, particella **285** di **Ha 1.38.00**

L'immobile è confinante con proprietà di [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 62.000,00.

Con riferimento ai lotti 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 27.09.2006 al n. 18010 del Registro Generale d'ordine e al n. 11459 del Registro Particolare, **A FAVORE** della **Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A** con sede in Padova - Cod. Fisc. 02691680280, **CONTRO** [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]).

La presente trascrizione si intende effettuata sugli immobili pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi diritti, ragioni, servitù, pertinenze ed accessori.

CAPITOLO SESTO

SITUAZIONE DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELL'IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati 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 18.01.2012

Il C.T.U.

Ing. Costantino Roberto Napolitano