

Geom. Rocco Pizzardi

Via Damaggio Fischetti n. 23-93012 Gela
Tel. 0933-913074 - 0933-913688 cell. 3496953667 email : r.pizzardi@tiscali.it- rocco.pizzardi@geopec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA CIVILE R.G. Es.Imm. n° 122/92 R.g.

Promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (già denominata UGC
BANCA S. p.A rappr.ta e difesa dall'Avv. Aldo Bongiaro)

Contro

Gela li 24/10/2014

Il C.T.U.

Geom. Rocco Pizzardi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA CAUSA

CIVILE N° 122/92 R.G. Esec. Imm.

CAP. I – PREMESSA

All'udienza del 22/11/2013, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi ha disposto di riconvocare il sottoscritto C.T.U. per valutare i rilievi del CTP di parte esecutata e fissava la convocazione del sottoscritto all'udienza del 20/02/2014. In seguito all'udienza del 10/07/2014 il Giudice dell'Esecuzione affidava al sottoscritto CTU " l'incarico di aggiornare sulla base delle rappresentate modifiche dello stato dei luoghi, il valore dei beni pignorati " e prestava giuramento di rito con separato verbale. In detto verbale al sottoscritto gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

1. *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;*
2. *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;*
3. *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
4. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
5. *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, ad informare il Giudice ai fini dell'autorizzazione ad effettuare l'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;

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

7. Indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

8. 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;

9. 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;

10. 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, n° 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.);

11. 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;

12. *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;*

13. *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;*

14. *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;*

15. *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;*

16. *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;*

17. *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.*

CAP. II - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente allo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU, in data 19/07/2014, dopo il giuramento del 10/07/2014, richiedeva per via telematica all'Ufficio Provinciale di Caltanissetta le visure catastali aggiornate dell'immobile già esecutato ed un estratto di mappa del f.m. 220 del Comune di Gela dove vengono riportate tutte le particelle degli immobili sottoposte a provvedimento esecutivo.

Lo scrivente fissava per il giorno 25.07.2014 alle ore 9:00 la data per eseguire le operazioni peritali comunicandolo in tempo utile [redacted] [redacted] tramite raccomandata A/R, all' [redacted] [redacted] tramite e-mail posta PEC ed al CTP [redacted] per via email ordinaria. All'Avv. Aldo Bongiaro rappresentante e difensore dell' UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. la comunicazione giungeva tramite e-mail posta PEC.

Il giorno fissato alle ore 9.00 il sottoscritto C.T.U. geom. Rocco Pizzardi si recava presso il fondo rustico sito in agro di Gela C/da Passo di Piazza censito al foglio di mappa 220 part. 623 -621-129-6-32-40-619-620 e 622 per dare inizio alle operazioni peritali affidatogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi all'udienza del 10/07/2014 relativa alla causa civile n. 122/92 R.G. Es. Imm. promossa da Banco di Sicilia , oggi UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. , contro la [redacted] [redacted] indipendente presso il Tribunale Civile di Gela. Ivi giunto trovava per la parte esecutata , [redacted] assistito [redacted] e nessuno per la parte procedente. A questo punto , il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali ed alla continua presenza dei detti intervenuti eseguiva un accurato sopralluogo. Durante le operazioni peritali , il sottoscritto CTU geom. Rocco Pizzardi prendeva appunti in fogli separati e nel contempo scattava delle foto che si allegheranno alla redigenda relazione. Alle ore 11:15 al termine delle operazioni peritali , si decideva di comune accordo di redigere il verbale presso il mio studio di Via Damaggio Fischetti n. 23 , [redacted] [redacted] dovevano consegnare allo stesso della documentazione inerente al complesso dei fabbricati della [redacted] [redacted] contemporaneamente dovevano far trascrivere in verbale altri ulteriori dettagli .Alle ore 12,20 dello stesso giorno si sono continuate le operazioni peritali presso il mio studio di Via Damaggio Fischetti n. 23 e si sono presentati

[REDACTED]. A questo punto

[REDACTED] consegnava la seguente documentazione:

1. Copia del decreto Assessorato Regionale attività produttive n. 1151 del 05/06/2013 di collaudo finale delle opere;
2. Copia del provvedimento del rilascio di agibilità a favore della [REDACTED];
3. Copia della comunicazione delle opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R.S. n. 37/85 dell'immobile sito in Contrada Passo di Piazza del 17/04/2012 prot. 51417;
4. Istanza di partecipazione ai finanziamenti del progetto "Protagora";

Altresi [REDACTED] comunicava che la [REDACTED] avendo completato il progetto finanziato ed ottenuto l'agibilità, è in attesa che l'IRCAC eroghi il credito di esercizio di € 220.000,00 per l'avviamento dell'attività. Dichiarò altresì che nella particella 622 del f. 220 esiste un pozzo d'acqua viva trivellato della profondità di mt. 25.00 e che è stata fatta richiesta di regolarità al Genio Civile di Caltanissetta in data 21/10/2011.

Il CTP [REDACTED] conferma quanto dichiarato nella sua perizia giurata del 25/06/2013.

Alle ore 13:00, terminate le operazioni peritali, il sottoscritto CTU redigeva il presente verbale e dopo averne dato lettura ai presenti, veniva confermato e sottoscritto dagli stessi intervenuti.

In sede di sopralluogo si constatava che tutte le unità immobiliari componenti il fondo rustico già eseguito sono conformi con quelli riportati sull'estratto di mappa del foglio 220 del Comune di Gela.

In seguito in data 19/08/2014 il sottoscritto CTU si recava presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare dove eseguiva una ispezione ipotecaria a favore e [REDACTED] con il COD.

FISC. [REDACTED] in quanto la stessa nel tempo ha cambiato denominazione mantenendo lo stesso Codice Fiscale e richiedeva un elenco sintetico e n. 12 note, allegati alla presente, e qui di seguito verranno descritte dettagliatamente. Altresi presso l'Agenzia della Entrate -Catasto Fabbricati - richiedeva le planimetrie catastali dei fabbricati per attività agricole censite in catasto al F. 220 part. 623 del Comune di Gela che si allegano alla presente.

Successivamente, in data 21/08/2014, il sottoscritto CTU richiedeva all'Ufficio del Territorio del Comune di Gela il certificato di destinazione urbanistica ai sensi del terzo comma dell'art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 che veniva rilasciato in data 09/09/2014 e che viene allegato alla presente.

Si annota che nelle more tra la mia prima CTU del 07/02/2005 e l'attuale relazione di consulenza tecnica d'ufficio, [REDACTED] con [REDACTED] ha avuto rilasciato il certificato di agibilità dell'insediamento produttivo realizzato con concessioni edilizie a edificare n. 56 del 08.07.1988 e n. 128 del 03.07.1991 previa regolarizzazione della documentazione mancante rilevata in sede nella mia precedente CTU, come evidenziato dalla documentazione acquisita e prodotta in allegato alla presente.

Altresi il rilascio del certificato di agibilità è stato ottenuto in conseguenza ai interventi di opere civili di ristrutturazione e miglioramento funzionale delle strutture [REDACTED] eseguiti nel mese di dicembre dell'anno 2012.

In particolare sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- Rifacimento della copertura con rimozione delle lastre in fibrocemento contenente amianto e posa di nuova copertura con lastre coibentate di alluminio su tutte le coperture adibite a stalle e deposito foraggio;
- Sostituzione delle scossaline ammalorate
- Risanamento di superfici esterne in cemento armato ammalorate con reintegro dei copri ferri

- Realizzazione di intonaco civile su pareti oggetto di rimozione di impianti ed attrezzature e su porzioni di pareti ammalorate.
- Sistemazione di porte, finestre e di superfici vetrate e di serramenti esistenti
- Revisione completa del sistema di scarico acque meteoriche
- Idrolavaggio di strutture, pareti e pavimenti
- Completa tinteggiatura delle pareti interne
- Opere edili di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi
- Opere di adeguamento impianti elettrici e speciali
- Impianto di illuminazione esterna
- Impianto antintrusione

Si è constatato che la Cooperativa ha eseguito i lavori suindicati in quasi tutti i corpi di fabbrica con adeguamento degli impianti in relazione alle norme di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro.

I suindicati lavori eseguiti dalla Cooperativa hanno dato un incremento di valore sostanziale all'intera azienda poiché il certificato di agibilità ottenuto permette una regolare vendita all'asta dell'intero immobile eseguito senza nessun pregiudizio o vincolo di sorta.

CAP. III - RISPOSTA AI QUESITI.

Quesito 1 – 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.

In sede di sopralluogo si constatava che tutte le unità immobiliari componenti il fondo rustico esecutato sono conformi con quelli riportati sull'estratto di mappa del foglio 220 del Comune di Gela, in allegato alla presente.

Dalla visure catastali e dall'estratto di mappa reperiti in data 19/07/2014 presso l'Ufficio Provinciale di Caltanissetta –Territorio –Servizi Catastali e dalla verifica in sede di sopralluogo, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti in parte al catasto urbano ed in parte al catasto terreni e precisamente :

- al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio n° 220 particella 623 Categoria D/10 con rendita Euro 15.896,00;
- al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio n. 220:
 - part. 6 Porz AA Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. 12.40.00 RD € 1.018,25 RA € 192,12 ;
 - part. 6 Porz AB Qualità Mandorleto Classe 3 Sup. ha. 3.00.00 RD € 122,40 R.A. € 100,71;
 - part. 32 Porz AA Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. 2.00.00 RD € 164,23, RA € 30,99;
 - part. 32 Porz AB Qualità Uliveto Classe 3 Sup. ha. 00.27.90 RD € 6,34 , RA € 5,76;
 - part. 40 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 11.98.70 RD € 270,12, RA € 49,11 ;
 - part. 619 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 3.32.98 RD € 75,67, RA € 13,76;
 - part. 620 Qualità Acque Priv Sup. ha. 0.73.59 ;
 - part. 622 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 5.55.24 RD € 126,17, RA € 22,94;
 - part. 129 Qualità Fabb Rurale Sup. ha 0.04.00 ;
 - part. 621 Qualità Ente Urbano Sup. ha 0.00.13

Tutti gli immobili sopra riportati sono [REDACTED]
[REDACTED] Proprietaria per
1000/1000 così come indicato nell'atto di vendita ricevuto dal [REDACTED]

di Gela il 19/05/1989 registrato a Gela il 22/05/1959 al n. 1720049 di repertorio a favore della stessa Cooperativa.

Le consistenze catastali e quelle degli atti coincidono con le consistenze superficiali rilevate durante le operazioni di sopralluogo.

L'intero fondo rustico presenta una forma rettangolare e lo stesso confina a sud con la SP n. 189 ex strada di Bonifica n° 17 ; ad est in parte con proprietà [redacted] ed in parte [redacted] a nord con diverse proprietà e precisamente dei sig.ri [redacted] (F. 201 part. 63) ; [redacted] (F. 201 part. 454) ; [redacted] (F. 201 part. 366-461) ; [redacted] (F. 201 part. 52) ; [redacted] (F. 201 part. 50) ; [redacted] (F. 201 part. 204-203 e 202) ; [redacted] (F. 203 part. 643) ; ad est in parte con proprietà di [redacted] in parte con proprietà [redacted] in parte con proprietà dei sig.ri [redacted] (F. 221 part. 51-49) ; [redacted] (F. 221 part. 48) ; [redacted] (F. 221 part. 47).

Detto immobile è gravato da servitù passiva e perpetua per l'attraversamento di un acquedotto ricadente nelle particelle di terreno 7 e 32 del foglio 220 lungo il confine prospiciente la strada di Bonifica n. 17 ad una distanza variabile (secondo le necessità), dall'asse della strada, da metri cinque a metri otto e posta ad una profondità di metri 1,10, come si legge nell'atto di costituzione di servitù, ricevuto dal [redacted] di Gela in data 30.05.1980.

Altresì di detto fondo rustico la particella 6 del foglio 220, una porzione di terreno estesa metri quadrati duemilacentonovantadue (mq. 2.192) , ubicata all'estremo nord ed est di tale particella, porzione di terreno già a suo tempo concessa in locazione all'AGIP S.p.A. in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [redacted] [redacted] l'11sett. 1968 e dal notaio Sanesi coadiutore del [redacted] il 17.10.1968, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta

l'11.11.1968 ai n. 18126/16181. **Tale terreno, oggi risulta in possesso** [redacted]
[redacted] **in quanto da tempo lasciato libero**
dalla stessa [redacted]

All'intero immobile esecutato si accede a sud dall la SP n. 189 ex strada di Bonifica n° 17, perfettamente bitumata ed in ottimo stato di percorribilità . Il terreno dell'intero fondo presenta natura mineralogica varia in quanto si alternano zone pianeggianti ,con terreno avente struttura glomerulare ,perfettamente umidificato e tendente allo sciolto, e zone accidentate con presenza di rocce affioranti e pendii degradanti dolcemente.

Nel complesso nella sua quasi totalità l'intero fondo rustico è perfettamente lavorabile e si presta benissimo ad essere sfruttato con colture di alto pregio .

Il clima è quello tipicamente mediterraneo (mite e tendente al siccitoso) con brevi sbalzi di temperatura tra il giorno e la notte .In particolare il sito del fondo molto vicino alla fascia costiera si presta egregiamente ad essere sfruttato con colture primaticce .

L'intero fondo si trova interamente recintato con rete metallica e paletti in c.a. dell'altezza media di mt 2.00.

Dalla corografia allegata a curve di livello si evince che l'intero fondo è degradante da nord verso sud.

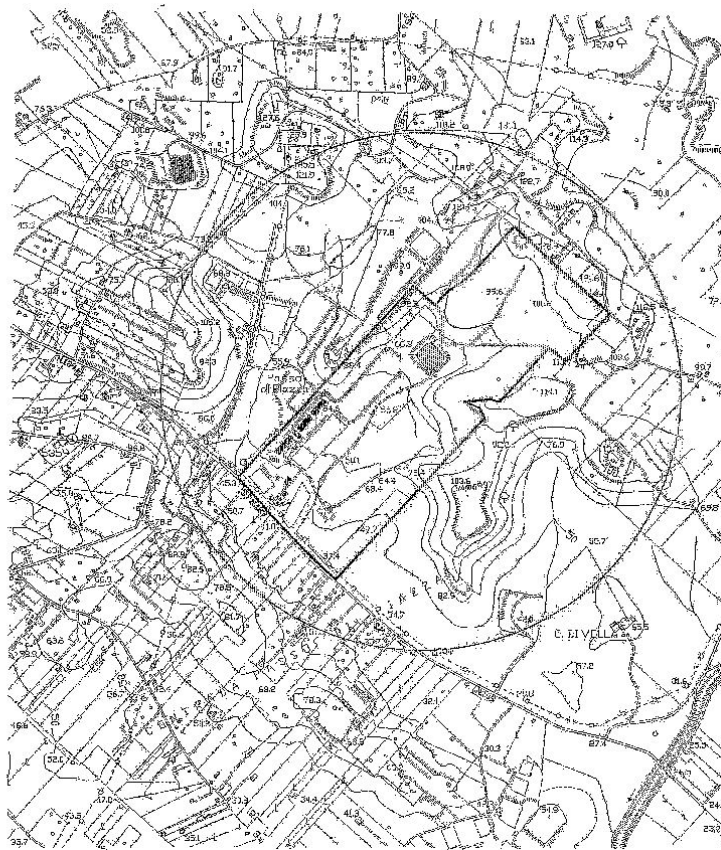


Fig. n. 1
Stralca topografia con evidenza immobile esecutato

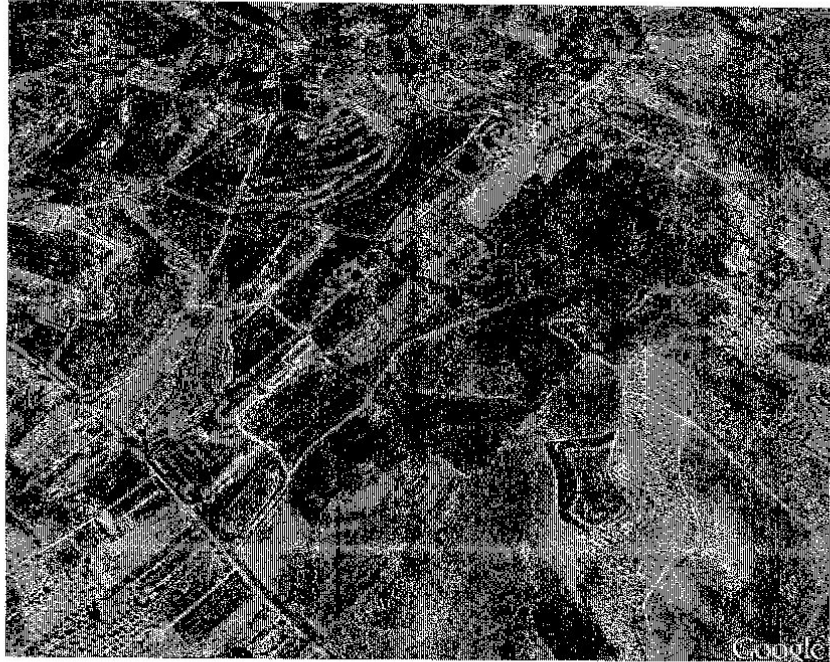


Fig.2. Stralcio Google Earth con evidenziazione ubicazione immobile esecutato

L'azienda dispone di acqua per l'irrigazione a mezzo di un pozzo d'acqua viva trivellato della profondità di mt. 25.00 (e per lo stesso la Cooperativa ha già fatto richiesta di regolarità al Genio Civile di Caltanissetta in data 21/10/2011) , e di un laghetto artificiale di are 73.59 ancora in fase di realizzazione. La sua posizione permette di sfruttare i pendii esistenti del bacino imbrifero che dovrebbe accumulare l'acqua per assicurare all'azienda una autosufficienza idrica durante il periodo estivo. Nel complesso le opere di scolo e di difesa idraulica dell'intero fondo sono buone un quanto favorite anche dalla natura del terreno (sabbioso). La viabilità interpodereale rappresentata da una rete di stradelle (in terra battuta) di servizio interne sono percorribili da auto e mezzi ed appaiono adeguate alle future esigenze dell'azienda.

Allo stato attuale il fondo risulta incolto comprese le serre del tipo "Multitunnel" in parte danneggiate dalla tromba d'aria che si è abbattuta sul territorio di Gela nel mese di Novembre 2003 (vedi foto n. 56-57 e 58)

Come si evince dalla planimetria d'insieme, "Elaborato A" i corpi di fabbrica dell'azienda sono stati realizzati nell'angolo sud-ovest dell'intero fondo con accesso dalla strada la SP n. 189 ex strada di Bonifica n° 17 .

In atto detti immobili risultano in buono stato di conservazione in seguito ai lavori eseguiti dalla [REDACTED] nel mese di dicembre dell'anno 2012. L'impianto elettrico risulta allacciato all'E.N.E.L. con un contatore che si trova incassato nel muretto di recinzione posto all'ingresso dell'azienda agricola (vedi foto n. 1) e l'allacciamento a tutti i corpi di fabbrica è stato eseguito a norma . Altresì è stato eseguito l'impianto di illuminazione esterna e l'impianto antintrusione , tale da non permette atti vandalici (vedi foto n. 2-21 e 42)

In detta planimetria sono stati evidenziati i corpi di fabbricati e le opere esistenti e precisamente:

- A) Fabbricato adibito a palazzina custode e uffici ;
- B) Fabbricato d'adibire a cabina elettrica;
- C) Fabbricato adibito per conservazione prodotti caseari (riportato nella planimetria catastale nella scheda n. 3 da adibire a gruppo elettrogeno)
- D) Fabbricato già adibito a caseificio ;
- E) Fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi;
- F) Fabbricato già adibito a stalla equini ;
- G) Fabbricato già adibito a deposito foraggio ;
- H) Fabbricato già adibito a stalla ingrasso ovini ;
- I) Fabbricato già adibito a stalla ovini);
- L) Serra con struttura metallica e copertura in vetro ;
- M) Vasca in c.a. per fertirrigazione ;
- N) Serre del tipo "Multitunnel" in parte in rovina e non utilizzate ;

O) Fabbricato rurale esistente (in rovina);

P) Laghetto in fase di realizzazione (acque private) (vedi foto n. 45)

Tutti i corpi di fabbrica e le infrastrutture sono stati realizzati

con le concessioni ad edificare n. 56 del 08.07.1988 e n. 128 del 03.07.1991 (allegate in copia) e durante la loro fase di costruzione rispetto al progetto originario sono state apportate delle varianti. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno rilevare i corpi di fabbrica sopra menzionati in quanto non rispondenti ai disegni di progetto e sono stati riportati in planimetrie e prospetti nell'Elaborato "B" e meglio evidenziati nell'elaborato fotografico.

Per avere una maggiore cognizione dell'azienda agricola , il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno descrivere sinteticamente i singoli corpi di fabbrica e le infrastrutture complementari, qui di seguito riportati:

A) FABBRICATO ADIBITO A PALAZZINA CUSTODE ED UFFICI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 1)

Il fabbricato adibito a palazzina custode ed uffici è composto da piano terra e primo piano ed ha una superficie lorda di mq. .230,88 Il piano terra, adibito ad uffici è costituito da tre vani ,un ingresso,un archivio e un locale caldaie mentre il primo piano con accesso indipendente all'esterno mediante una scala esterna in c.a. è composta da due vani letto, un soggiorno, una cucina ,un ingresso ,un disimpegno ed un w.c. bagno il tutto come si evince in dettaglio dalle planimetrie e prospetti riportati nell'elaborato "B". L'immobile risulta realizzato con fondazioni in c.a. ed una struttura portante intelaiata in c.a. con solai del tipo prefabbricato in c.a. e laterizi speciali ed oggetti pensili in c.a..

I muri di tamponamento del piano terra sono stati realizzati in muratura di in conci di e malta bastarda ,mentre quelli del piano superiore sono stati realizzati in blocchi di laterizi e malta bastarda .

Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente ed in particolare gli ambienti interni risultano intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio preverniciato e avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici a norma di legge quali idrico, fognario ed elettrico. In atto l'immobile risulta abitato ed è perfettamente agibile, nel complesso il suo stato di conservazione è buono. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 2-3-4-5-6 e 7 ed in planimetria e prospetto riportato nell'elaborato "B" indicato con la lettera "A".

B) FABBRICATO DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 2)

Il fabbricato a piano terra e primo piano d'adibire a cabina elettrica è costituito da due vani di cui il primo di mq. 9,90 ed il secondo di mq. 13,50. Detto fabbricato, di forma rettangolare, ha le seguenti dimensioni di mt 8,70x3,60 per una superficie lorda di mq. 31,32, mentre il primo piano presenta una superficie lorda di mq. 14,04 per una superficie complessiva di mq. 45,36. Lo stesso risulta realizzato con fondazioni in c.a., muri perimetrali in conci di tufo, solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi speciali. Detto immobile si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente ed è pronto ad ospitare il trasformatore da parte dell'ENEL. Si precisa che gli accessi di piano terra sono muniti di infissi in metallo manchevoli di manutenzione di pitturazione. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 8 ed in planimetria e prospetto riportato nell'elaborato "B" indicato con la lettera "B". Si puntualizza che il fabbricato d'adibire a cabina elettrica non è stato oggetto di interventi di manutenzione in quanto l'allacciamento della corrente elettrica avviene tramite appresamento ENEL.

B) FABBRICATO ADIBITO PER CONSERVAZIONE PRODOTTI CASEARI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 3 DA ADIBIRE A GRUPPO ELETTROGENO)

Il fabbricato a piano terra d'adibire a gruppo elettrogeno, oggi è adibito per conservazione prodotti caseari per soddisfare le esigenze della azienda, ha una superficie lorda di mq. 36.00 aventi le dimensioni esterne di mt 6.00x6.00 con una superficie utile interna di mq. 26,16. Lo stesso risulta realizzato con fondazioni in c.a., muri perimetrali in conci di tufo, solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi speciali. Detto immobile si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici a norma quali idrico, fognario ed elettrico. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 8-10-11e 12 ed in planimetria e prospetto riportato nell'elaborato "B" indicato con la lettera "C".

C) FABBRICATO ADIBITO A CASEIFICIO (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 4)

Il fabbricato a piano terra con copertura piana già adibito a caseificio ha una superficie utile di mq. $(42,25+42,25)= 84,50$. A detto immobile, di forma rettangolare delle dimensioni di mt 13,90x7,10, sono stati aggiunti (rispetto al progetto originario) due corpi accessori adibiti a ripostiglio di cui uno posto a nord di mt 3,30x2,60 con copertura a spiovente mentre l'altro posto a sud con copertura piana di mt 2,20x2,00. Detti ripostigli, in atto non riportati in catasto, possono considerarsi delle pertinenze non influenti ai fini della vendita all'asta in quanto la loro rendita risulta irrisoria. Il fabbricato risulta realizzato con fondazioni in c.a., muri perimetrali in conci di tufo, solai in c.a. del tipo prefabbricato e laterizi speciali. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo economico sia internamente che esternamente. Detto immobile è stato già utilizzato allo scopo per cui è stato destinato ed è dotato di impianti tecnologici atti alla produzione del formaggio e prodotti affini.

Si precisa che per detto immobile sono stati eseguiti dei lavori particolari per ospitare gli impianti per la produzione del formaggio. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici a norma di legge quali idrico, fognario ed elettrico

Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n.13-14-15-16-17-18 e 19 ed in planimetria e prospetto riportato nell'elaborato "B" indicato con la lettera "D".

E) FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 5)

Il fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi è costituito da un piano terra realizzato interamente con una struttura metallica in alluminio e montanti tubolari in ferro zincato ed il relativo tetto di copertura è costituito da capriate realizzate in ferro tubolare zincato con copertura in lastre di alluminio preverniciato. Detto fabbricato di forma rettangolare presenta le seguenti dimensioni mt 20,60 di lunghezza e mt 6,90 di larghezza costituenti un unico ambiente. Detto fabbricato poggia su una fondazione del tipo a travi rovesce in c.a. e la pavimentazione dello stesso è stata realizzata con massetto di calcestruzzo semplice.

Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo 15industriale sia internamente che esternamente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma di legge.

Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n.20-21-22 e 23 ed in planimetria e prospetto riportato nell'elaborato "B" indicato con la lettera "E". Detto fabbricato in atto è utilizzato ed è in ottimo stato di conservazione.

F) FABBRICATO ADIBITO A STALLA EQUINI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 6)

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla equini di forma rettangolare aventi le seguenti dimensioni : una lunghezza di mt. 60,60 e una larghezza di 15,00 mt e una superficie lorda di mq. 909,00. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche

costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in c.a. . Detto fabbricato risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata con lastre coibentate di alluminio. In atto fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione a seguito intervento di ristrutturazione eseguito nel dicembre 2012 dalla Cooperativa e così pure sono stati ripristinati tutti gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) per cui detto fabbricato in atto adibito a stalla equini risulta agibile. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 26-27-28 e 29 ed in planimetria e prospetti riportati nell'elaborato "B" indicato con la lettera "F".

G) FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO FORAGGIO (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 7)

Il fabbricato realizzato per deposito foraggio presenta una forma rettangolare delle seguenti dimensioni di mt. 25,00x8,00 ed ha una superficie lorda di mq. 200. E' stato realizzato con una struttura in parte muraria ed in parte metallica con copertura a capriate in ferro tubolare e lastre in vetro resina. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. In atto detto fabbricato viene utilizzato per deposito di vari utensili e si presenta in ottimo stato di conservazione . Il tutto come si evince in dettaglio dalla foto n. 30-31 e 32 ed in planimetria e prospetti riportati nell' elaborato "B" indicato con la lettera "G".

H) FABBRICATO ADIBITO A STALLA INGRASSO OVINI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 8)

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla ingrasso ovini di forma rettangolare presenta una lunghezza di mt. 50,10 ed una larghezza di 12.10,80 mt e una superficie lorda di mq. 651,30 . Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Detto fabbricato

risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata in metallo con capriate in ferro tubolare zincato e con lastre coibentate di alluminio. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in cemento armato. In atto fabbricato si presenta buono stato di conservazione in quanto gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) si trovano totalmente ripristinati per cui detto fabbricato realizzato allo scopo d'adibire a stalla ingrasso ovini risulta pienamente agibile. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 32-33 e 34 ed in planimetria e prospetti riportati nell'elaborato "B" indicato con la lettera "H".

I) FABBRICATO ADIBITO A STALLA OVINI (RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE NELLA SCHEDA N. 9)

Il fabbricato a piano terra già adibito a stalla ingrasso ovini di forma ad (L) presenta una superficie lorda di mq. 670,79. Lo stesso si presenta rifinito con caratteristiche costruttive e di rifinitura del tipo industriale sia internamente che esternamente. Detto fabbricato risulta realizzato con una struttura in elevazione in muratura mentre la copertura è stata realizzata in metallo con capriate in ferro tubolare zincato e con lastre coibentate di alluminio. Le fondazioni perimetrali dell'immobile sono state realizzate con fondazioni in cemento armato. In atto fabbricato si presenta buono stato di conservazione in quanto gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) si trovano totalmente ripristinati per cui detto fabbricato realizzato allo scopo d'adibire a stalla ovini risulta pienamente agibile. *Si precisa che i locali già destinati a sala latte e servizi vari sono stati destinati ad impianto idroponico per permettere di avere foraggio sempre fresco per gli animali con alta resa e poca spesa.*

Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n.35-36-37-38-39-40 e 41 ed in planimetria e prospetti riportati nell' elaborato "B" indicato con la lettera "I".

L) SERRA CON STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN VETRO

La serra con struttura portante in metallo e copertura in lastre di vetro di mq.2.497,00 presenta una struttura è in ottimo stato di conservazione ma gli impianti tecnologici consistenti nel dispositivo di rinfrescamento e l'impianto di riscaldamento si trovano in stato precario per tanto sono bisognevoli di un'adeguata revisione .Dette serre risultano idonee sia per la coltivazione di piante floreali che per le colture ortive in quanto la natura del terreno risulta idonea. Allo stato le serre risultano in parte utilizzate Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 50-51 e 52 ed in planimetria nell'elaborato "B" indicato con la lettera "L".

M) VASCA IN C.A. PER FERTIRRIGAZIONE ;

In zona adiacente rispetto la serra con struttura metallica e copertura in vetro per la coltivazione protetta, si trova realizzata una vasca in c.a. a cielo aperto di mq.53,00 con un'altezza di mt. 1,50 circa per complessivi mc.79,50. La stessa è stata realizzata per irrigare con impianto a goccia la serra utilizzando l'acqua con concimi sciolti nella stessa. Il tutto come si evince in dettaglio dalla foto n. 24 ed in planimetria nell'elaborato "B" indicato con la lettera "M".

N) SERRE DEL TIPO "MULTITUNNEL" IN PARTE (IN ROVINA)

Altresi si trovano realizzate n. 10 serre del tipo "Multitunnel" di mq. 1000, circa ciascuna di forma rettangolare che servono per la coltivazione di colture orticole di alto pregio,quali melanzane ,pomodori, peperoni e lattuga, che permettono di ottenere ottimi risultati con l'adduzione di apprestamenti meno efficienti rispetto alle più costose serre tradizionali in metallo. Allo stato attuale dette serre, prive della copertura in plastica, non sono coltivate ed alcune serre si trovano in parte rovinate a seguito della tromba d'aria abbattutasi nel territorio di Gela nel mese di Novembre del 2003. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n. 59-60 ed in planimetria nell'elaborato "B" indicato con la lettera "N".

O) FABBRICATO RURALE ESISTENTE (IN ROVINA)

Il fabbricato rurale riportato in catasto al foglio 220 particella 129 ha una superficie lorda di mq. 400 ed allo stato la struttura muraria in elevazione si presenta in discreto

stato di conservazione. Detto fabbricato è costituito da un seminterrato ,piano terra e primo piano, mentre i solai intermedi e il tetto di copertura risultano al quanto degradati. Ogni altra opera di rifinitura non risulta idonea. Il fabbricato non gode di nessun impianto tecnologico. Non è stato possibile riportarlo in planimetria in quanto l'interno è alquanto precario e fatiscente. Il tutto come si evince in dettaglio dalle foto n.44-45-46-47-48 e 49 ed in planimetria nell'elaborato "B" indicato con la lettera "O".

P) LAGHETTO IN FASE DI REALIZZAZIONE (ACQUE PRIVATE)

Il laghetto che in atto si trova in fase di realizzazione nel fondo oggetto di stima ha una superficie di are 73.59 ed è censito in catasto al foglio 220 particella 620 ed è indicato come acque private. Detto laghetto si trova in stato d'abbandono come si evince dalla foto n. 52 e non riesce a raccogliere le acque piovane in quanto è stato eseguito semplicemente lo scavo. Detto laghetto risulta indicato nell'elaborato "B" evidenziato con la lettera "P" .Si precisa che la Cooperativa ha accatastato un fabbricato di mq. 13 a margine del laghetto riportato in catasto terreni come ente urbano con la particella 621 .Detto fabbricato allo stato non esiste e sicuramente data la sua modesta consistenza sarà stato distrutto a causa della tromba d'aria che si è abbattuta sul territorio di Gela nel Novembre del 2003. Detto immobile era stato realizzato per ricovero dei macchinari per attingere l'acqua dal laghetto in modo da metterla in rete per la distribuzione della stessa.

Quesito 2 – 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.

Il fondo rustico in Gela C.da Passo di Piazza , oggetto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo , è intestato [REDACTED] con sede in Gela C.F. [REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 così come indicato nell'atto

di vendita ricevuto dal notaio [REDACTED] il 19/05/1989 registrato a Gela il 22/05/1989 al n. 1720049 di repertorio a favore della stessa Cooperativa, come indicato nella nota di trascrizione del 23/05/1989 reg. gen. N. 6028 e reg. part. n. 5111, allegata alla presente.

Quesito 3 – ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/ I BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.

Dall'esame della documentazione in atti e da quella presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 19/08/2014 sull'immobile oggetto di causa facente capo alla [REDACTED] in piena proprietà per 1000/1000, il sottoscritto CTU ha verificato la continuità delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Nel dettaglio si è potuto inoltre evincere che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni e precisamente:

1-Trascrizione a favore e contro 18/07/1988 Reg. Part. 7225 Reg. Gen. 8661 tra il Comune di Gela e la [REDACTED] della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Gela in data 08/07/1988 n. 56 con la quale si autorizzava [REDACTED] Presidente della Soc. Coop. [REDACTED] – con sede legale a Gela a costruire un impianto agricolo nel Comune di Gela al f. 220 part. 6-7-32-39-40-129 in contrada Passo di Piazza.

2-Trascrizione a favore del 23/05/1989 Reg. Part. 5111 Reg. Gen. 6028 dipendente dall'atto di vendita ricevuto dal notaio [REDACTED] di Gela il 19/Maggio/1989 reg a Gela il 22.05.1989 al n. 790 rep. N. 172049 a favore [REDACTED]

[redacted] nella
[redacted] in piena proprietà per 1000/1000
dell'intero fondo rustico con caseggiato rurale, sito in territorio di Gela nella contrada
Passo di Piazza , esteso catastalmente in unione al suolo del sedime del fabbricato
rurale Ha. 42.90.40 e per quanto sia la sua effettiva consistenza. In catasto al foglio
220 part. 7, seminativo di 4° classe per ha. 9.23.10 RD £. 406.164 e RA £. 73.848,
part. 32 uliveto di 3° classe per ha. 2.27.90 RD € 100.276 RA £. 91.160, part. 39.
seminativo di 4° classe, per ha. 4.06.70 RD. £. 178.948 e RA £. 32.536, part. 40
seminativo di 4ª classe per ha. 11.88.70 con RD £. 523.028 e RA £. 95.096, part. 129
fabbricato rurale per are 4.00 senza redditi, part. 6 sub a mandorleto di 3ª classe per
ha. 15.40.00 senza redditi.

Il tutto è riportato nella nota di trascrizione allegata alla presente.

3-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 19 Reg. Gen. 8059

Nota di iscrizione di privilegio generale a favore dell'Istituto Regionale per il Credito
alla Cooperazione -I.R.C.A.C. - Ente Economico dotato di Personalità Giuridica di
Diritto Pubblico con sede in Palermo , Via Ausonia n. 83

Contro la Società
[redacted]
[redacted]

per il montante di £ 760.560.000 e iscrizione privilegio generale sugli impianti,
macchinari ed utensili, scorte ed attrezzatura varie della Cooperativa mutuataria
comunque destinati in atto e su quant'altro successivamente aggiunto o sostituito, sarà
destinato in avvenire all'esercizio ed al funzionamento della Cooperativa mutuataria,
nonchè sui i titoli di credito che si trovino nel patrimonio della Cooperativa medesima
sito il tutto nel Comune di Gela, contrada Passo di Piazza o in altri depositi e/o
magazzini di pertinenza della mutuataria anche se ubicati altrove

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione allegata alla presente.

4-Iscrizione contro del 13/07/1989 -Reg. part. 531 -Reg. Gen. 8060 Ipoteca

Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

risultante dall'Atto di Muto del 5-7-1989 rep. 16209 ricevuto dal [REDACTED]
notaio in Palermo a favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione -
I.R.C.A.C. - Ente Economico dotato di Personalità Giuridica di Diritto Pubblico con
sede in Palermo , Via Ausonia n. 83 [REDACTED]

Col suddetto Atto l'I.R.C.A.C. - Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione, ha
dato a mutuo alla suddetta Cooperativa Mutuataria la somma di £ 380.280.000 (lire
trecentoottantamilioniduecentoottantamila) a titolo di mutuo fruttifero al tasso
d'interesse del 3% (tre per cento) a scalare in regione d'anno..

La Cooperativa mutuataria costituisce ipoteca in favore dello I.R.C.A.C.
l'immobile, oggetto di stima, con ogni relativa accensione e pertinenza presente futura.

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione di ipoteca allegata alla presente.

5-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 20 Reg. Gen. 8061

Nota di iscrizione di privilegio speciale in dipendenza dell'Atto di Finanziamento a
favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione -I.R.C.A.C. - Ente
Economico dotato di Personalità Giuridica di Diritto Pubblico con sede in Palermo ,
Via Ausonia n. 83 [REDACTED]

Per il montante di £. 1.700.461.040 e attrezzature e macchine meglio descritte nell'elenco allegato di lettera "A" alla presente Nota (allegato 2F" dell'atto).

Il tutto è riportato nella nota di privilegio speciale allegata alla presente.

6-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 21 Reg. Gen. 8062

Nota di iscrizione di privilegio generale in dipendenza dell'Atto di Finanziamento a favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione -I.R.C.A.C. - Ente Economico dotato di Personalità Giuridica di Diritto Pubblico con sede in Palermo , Via Ausonia n. 83 [REDACTED]

[REDACTED] C.F.:

Per il montante di £. 1.700.461.040 e iscrizione di Privilegio Generale sugli impianti, macchinari, utensili, scorte, arredi ed attrezzature varie della Cooperativa mutuataria, destinati in atto e quant'altro successivamente aggiunto o sostituito, sarà destinato in avvenire all'esercizio ed al funzionamento della Cooperativa mutuataria, nonché sui titoli di credito che si trovino nel patrimonio della Cooperativa medesima; sito, il tutto, [REDACTED] contrada Passo di Piazza, od in altri e/o magazzini di pertinenza della mutuataria anche se ubicati altrove.

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione di privilegio generale allegata alla presente.

7-Iscrizione contro del 13/07/1989 . Reg. Part. 532 REg. Gen. 8063

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento in dipendenza del Contratto di Finanziamento ai sensi della L.R. n. 37//1978 e L.R. n. 29/1988 , rep. N. 16210 , ricevuto il 05/07/1989 dal Dr. [REDACTED] notaio in Palermo, a favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione -I.R.C.A.C. - Ente Economico dotato di Personalità Giuridica di Diritto Pubblico con sede in Palermo , Via Ausonia n. 83 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

con il suddetto atto l' I.R.C.A.C. ha dato a mutuo alla suddetta Cooperativa mutuataria la somma di £ 850.230.520 =a titolo di mutuo fruttifero al tasso di interesse del 4% a scalare in ragione d'anno, con le modalità e condizioni descritte nel Decreto Assessoriale n. 121 del 29/09/1987. A

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione di ipoteca volontaria allegata alla presente.

8-Privilegio speciale contro del 07/11/1990 – Reg. Part. 27 Reg. Gen. 13008

Con atto aggiuntivo di mutuo del 25.10.1990 [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di Presidente del Consiglio di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Gela , a garanzia di un mutuo quindicennale a tasso agevolato del 4% a scalare in ragione d'anno dell'importo di £ 850.230.520 concesso alla [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
– Ente Economico dotato di Personalità Giuridica di Diritto Pubblico con sede in Palermo , Via Ausonia n. 83 , è stato iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta in data 13.07.1989 ai n. 6061/20 e presso la Cancelleria del Tribunale di Caltanissetta in data 13/07/1989 al n. 82/89 privilegio speciale sulle attrezzature e macchine tutte di cui all'Atto del 05/07/1989 più volte citato, nonché iscrizione ipotecaria a favore dell' I.R.C.A.C. in data 13/07/1989 ai n. 8063/532 iscritta a Caltanissetta sui beni descritti in atto.

Il tutto è riportato nella nota di privilegio speciale allegata alla presente

9-Trascrizione a favore e contro del 17/07/1991 – Reg. Part. 7181 Reg. Gen. 8511

[redacted] e la
[redacted] della Concessione Edilizia rilasciata
dal Comune di Gela in data 3/7/1991 N. 128 con la quale a norma dell'art. 4 della legge
28/01/1977 n. 10 e dell'art. 36 della Legge Regionale 27/12/1978 n. 71 si autorizzava
[redacted] al completamento delle opere di cui alla
concessione edilizia n. 56 dell'08/07/1988 per la costruzione di un impianto agricolo
nel comune di Gela al f. 220 part. 6-7-32-39-40-129 in contrada Passo di Piazza.
Il tutto è riportato nella nota di trascrizione a favore e contro allegata alla presente

10-Trascrizione contro del 03/11/1992 – Reg. Part. 10035 Reg. Gen. 11871

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Rep. 0 del 12/10/1992

Verbale di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in
Palermo [redacted]

trascrizione dell'atto di pignoramento per £. 15.827.817

(quindicimilionioctocentoventisettemilaottocentodiciasette) oltre interessi ed accessori il
12/10/1992 [redacted] seguente

bene:

-Fondo rustico in Gela C.da Passo di Piazza , con entrostante fabbricato rurale , esteso
ha. 42.90.40 confinante a nord con [redacted] a sud con
strada consorziale n. 17, ad est con proprietà [redacted] e ad ovest con
[redacted] strada comune con quest'ultimo nonchè con i germani [redacted]
[redacted]. In catasto alla pag. 23750, foglio 220, part.lla
7,32,39,40,129 e 6 sub /a.

Il tutto è riportato nella nota di trascrizione allegata alla presente

11-Iscrizione contro del 10/04/2009 – Reg. Part. 1244 Reg. Gen. 5625

Pubblico ufficiale 19 Ottobre 1973 Rep. 589/2007 del 18/09/2007

Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo n. 302 del 18.09.2007 per la somma di € 8.775,91 emesso dal Tribunale di Vittoria

1. F. 220 part. 6 ha. 12.40.00- Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1
2. F. 220 part. 32 ha. 2.00, - Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1
3. F. 220 part. 40 ha. 11.88.70 , - Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1
4. F. 220 part. 619 ha. 3.32.98 , - Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1
5. F. 220 part. 620 ha. 0.73.59, - Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1
6. F. 220 part. 622 ha. 5.55.24, - Per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione allegata alla presente

12-Trascrizione contro del 23/10/2012 – Reg. Part. 9875 Reg. Gen. 11759

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. 10035 del 12/10/1992

Rinnovazione della trascrizione nn. 11871/10035 del 03/11/1992 , attuale detentore del credito e' UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 3/11/1992 ai nn. 1187/10035 a cui si fa riferimento a margine della trascrizione n, 10035/92 .Trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobili a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo per il diritto di proprietà per 1/1

contrada Passo di Piazza per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili censiti catasto terreni:

F. 220 part. 7 ,F. 220 part. 32 , F. 220 part. 39 - F. 220 part. 40, F. 220 part. 129, - F. 220 part. 6/a

- Il tutto è riportato nella nota di trascrizione allegata alla presente

13-Iscrizione contro del 25/02/ 2014- Reg. Part. 140 Reg. Gen. 1831

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Rep. 995 del 11/02/2014

Iscrizione ipotecaria decreto ingiuntivo n. 768/10 n.14103/13 r.g. n. 995/14 rep. emesso dal Tribunale di Bergamo in data 11.02.2014 per € 51.700 oltre interessi di mora e spese [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili censiti catasto fabbricati : f. 220part. 623 D10- Fabbricati per attività agricole Contrada Passo di Piazza T- 1 e al catasto terreni: F. 220 part. 6 ha. 12.40.00 ,F. 220 part. 32 ha. 2.00.00 , F. 220 part. 39 - F. 220 part. 40 ha. 11.88.70 , F. 220 part. 619 ha. 3.32.98 , F. 220 part. 620 ha. 00.73.59 , F. 220 part. 622 ha. 5.55.24 , F. 220 part. 129 are 4.00.

Il tutto è riportato nella nota di iscrizione allegata alla presente

Si annota che tutti i suddetti gravami [REDACTED] sono ancora accesi

Quesito 4 – PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE.

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici degli Enti territoriali è totalmente completa ed esauriente per rispondere ai quesiti postomi dalla S.V..

Quesito 5 – ACCERTI SE IL/I BENE/I IMMOBILI RISULTINO O MENO ACCATASTATI, PROVVEDENDO, IN CASO NEGATIVO, AD INFORMARE IL GIUDICE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE AD EFFETTUARE L'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.

Come già enunciato dal sottoscritto al Quesito n°1 della presente relazione, è stato accertato che tutti gli immobili di proprietà 1/1 [REDAZIONE]

[REDAZIONE] Gela, sottoposti a provvedimento esecutivo risultano regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in parte al catasto urbano ed in parte al catasto terreni e precisamente :

- al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio n° 220 particella **623** Categoria **D/10** con rendita Euro 15.896,00;
- al Catasto Terreni del Comune di Gela al foglio n. 220:
 - **part. 6 Porz AA** Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. **12.40.00** RD € 1.018,25 RA € 192,12 ;
 - **part. 6 Porz AB** Qualità Mandorleto. Classe 3 Sup. ha. **3.00.00** RD € 122,40 R.A. € 100,71;
 - **part. 32 Porz AA** Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. **2.00.00** RD € 164.23, RA € 30.99;
 - **part. 32 Porz AB** Qualità Uliveto Classe 3 Sup. ha. **00.27.90** RD € 6.34 , RA € 5.76;
 - **part. 40** Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. **11.88.70** RD € 270.12, RA € 49.11 ;
 - **part. 619** Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. **3.32.98** RD € 75.67, RA € 13.76;
 - **part. 620** Qualità Acque Priv Sup. ha. **0.73.59** ;
 - **part. 622** Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. **5.55.24** RD € 126.17, RA € 22,94;
 - **part. 129** Qualità **Fabb Rurale** Sup. ha **0.04.00** ;
 - **part. 621** Qualità **Ente Urbano** Sup. ha **0.00.13**

Tutti gli immobili sopra elencati sono riportati nelle visure catastali allegate e per l'immobile urbano Categoria **D/10** risulta allegata la planimetria catastale.

Pertanto [REDACTED] risulta proprietaria per 1000/1000 per una superficie di terreni complessiva di Ha. 39.18.41 con R.D. 1.783,18 e R.A. € 415,39 oltre i fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole. distinti con la part. 623 , il fabbricato rurale di mq. 400 distinto con la part. 129 e l'area di sedime di mq. 13 di un fabbricato diruto distinto al catasto con la part. 621 con qualità ENTE URBANO .

Quesito 6 – ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI LA FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Sul bene immobile esecutato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che sono a carico dell'acquirente in seduta di asta pubblica:

- 1-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 19 Reg. Gen. 8059
- 2-Iscrizione contro del 13/07/1989 –Reg. part. 531 -Reg. Gen. 8060 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
- 3-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 20 Reg. Gen. 8061
- 4-Privilegio speciale contro del 13/07/1989 Reg. Part. 21 Reg. Gen. 8062
- 5-Iscrizione contro del 13/07/1989 . Reg. Part. 532 REg. Gen. 8063
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
- 6-Privilegio speciale contro del 07/11/1990 – Reg. Part. 27 Reg. Gen. 13008
- 7-Trascrizione contro del 03/11/1992 – Reg. Part. 10035 Reg. Gen. 11871
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Rep. 0 del 12/10/1992
- 8-Iscrizione contro del 10/04/2009 – Reg. Part. 1244 Reg. Gen. 5625
Pubblico ufficiale 19 Ottobre 1973 Rep. 589/2007 del 18/09/2007
Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo
- 9-Trascrizione contro del 23/10/2012 – Reg. Part. 9875 Reg. Gen. 11759

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. 10035 del 12/10/1992

Rinnovazione della trascrizione nn. 11871/10035 del 03/11/1992

10-Iscrizione contro del 25/02/ 2014- Reg. Part. 140 Reg. Gen. 1831

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Rep. 995 del 11/02/2014Iscrizione
ipotecaria decreto ingiuntivo

Le suddette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate dell'intero immobile
esecutato devono cancellarsi con il decreto di trasferimento.

***Quesito 7 – INDICHI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/
BENE/ PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.***

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 500/2014 prodotto dal sottoscritto C.T.U.,
si evince che l'area dell'intero fondo rustico , oggetto di pignoramento, ricade in zona
E(verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto
edificabile mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco degli edifici m. 50,00 e dai
confini del lotto m. 25 come indicato da P.R.G. del Comune di Gela approvato con
D.A. n. 171 del 18/07/1971 ,ed altre limitazioni e vincoli meglio specificati nel suddetto
documento. Tutto quanto indicato non è pregiudizievole per la vendita dell'intero
immobile, oggetto di pignoramento.

***Quesito 8 – 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 fabbricati di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] tutti censiti con categoria D10 al foglio n° 220 particella 623, avente funzioni
produttive connesse alle attività agricole, facenti parti dell'intero fondo rustico oggetto
di stima ed il fabbricato rurale censito con la part. 129 sono conformi alle vigenti
norme in materia urbanistico edilizia, in quanto i fabbricati censiti con la cat. D/10 sono
stati costruiti con regolari concessioni edilizie, già trascritte alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari e godono anche del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di
Gela in data 24/02/2014 n. 26, in allegato alla presente, mentre il fabbricato rurale (in
rovina) censito con la part. 129 risulta realizzato prima del 1936 e pertanto non
soggetto al rilascio di alcuna autorizzazione edificatoria.

**Quesito 9 – 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.**

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'intero fondo rustico comprensivo di un
insediamento produttivo, (uffici, casa custode, stalle, depositi, caseificio, cabina
elettrica e quanto ivi esistente), oggetto di pignoramento, di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] sottoposti a provvedimento
esecutivo, allo stato attuale, sono occupati e condotti direttamente [REDACTED]
[REDACTED]

**Quesito 10 – 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, N° 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.).

Il piano di vendita, in relazione a quanto esposto finora, si può predisporre semplicemente in un unico lotto e precisamente :

"Azienda agricola sita in agro di Gela contrada Passo di Piazza direttamente accessibile dalla S.P. n. 189 ex strada di Bonifica n. 7 avente una superficie di terreno complessiva di Ha 42.90.40 con annessi 9 corpi di fabbricati in buono stato di conservazione (uffici e alloggio custode, cabina elettrica, locale di conservazione prodotti caseari, caseificio, deposito macchine, locale attrezzi e stalle) con funzioni produttive connesse alle attività agricole aventi una superficie complessiva lorda di mq. 3.025,36 , costruiti tra il 1989 ed il 1992 e relative pertinenze per le attività di coltivazione in serra.

L'intero fondo è distinto in parte al catasto terreni del Comune di Gela al foglio n. 220 e precisamente :

- part. 6 Porz AA Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. 12.40.00 RD € 1.018,25 RA € 192,12 ;
- part. 6 Porz AB Qualità Mandorleto Classe 3 Sup. ha. 3.00.00 RD € 122,40 R.A. € 100,71;
- part. 32 Porz AA Qualità Seminativo Classe 1 Sup. ha. 2.00.00 RD € 164,23, RA € 30.99;
- part. 32 Porz AB Qualità Uliveto Classe 3 Sup. ha. 00.27.90 RD € 6.34 , RA € 5.76;
- part. 40 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 11.88.70 RD € 270.12, RA € 49.11 ;
- part. 619 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 3.32.98 RD € 75.67, RA € 13.76;

- part. 620 Qualità Acque Priv Sup. ha. 0.73.59 ;
- part. 622 Qualità Seminativo Classe 4 Sup. ha. 5.55.24 RD € 126.17, RA € 22,94;
- part. 129 Qualità Fabb Rurale Sup. ha 0.04.00 ;
- part. 621 Qualità Ente Urbano Sup. ha 0.00.13

ed i fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio n° 220 particella 623 Categoria D/10 con rendita Euro 15.896,00. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Importo a base d'asta : € 1.661.000,00

(diconsi Euro Unmilioneseicentosessantaunomila00)

Quesito 11 – 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.

Tenendo presente le suddette considerazioni intrinseche ed estrinseche dove si deduce lo status quo degli immobili sopra descritti;

-tenendo presente delle notizie e degli accertamenti tecnico-economici sopra citati che concorrono alla determinazione del valore venale dei singoli fabbricati di tipo civile e industriale e delle relative infrastrutture;

- considerato che attualmente l'attività aziendale risulta operativa a regime economico ridotto e ciò nonostante occupa tutti gli immobili oggetto di esecuzione;

-considerando il valore potenziale dei singoli fabbricati di tipo civile ed industriale e delle infrastrutture componenti l'azienda agricola- zootecnica, oggi in buono stato di conservazione;

-considerando che nel caso in esame vengono a mancare alcuni elementi di paragone atti a determinare il valore di stima e primo fra tutti quello di "mercato", in quanto tale contrattazione di vendita non risulta frequente nel mercato;

-considerando, altresì, i prezzi di mercato praticati, oggi Ottobre 2014 , sulla piazza di Gela per la compravendita di immobili simili che il sottoscritto C.T.U. conosce per esperienza diretta nell'espletamento della libera professione di geometra, e procedendo con metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore;

Considerati i costi medi a sito e cementi per le costruzioni dei singoli fabbricati e delle relative infrastrutture in buono stato di conservazione si è determinato il valore differenziato per i vari corpi di fabbrica ed aree esistenti in questione.

Il più probabile valore di mercato trovato è stato determinato tenendo conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente riducendo i prezzi di vendita. In considerazione di quanto sopra riportato , si ritiene assegnare i sotto elencati valori ad eccezione dei corpi di fabbrica o pertinenze che non hanno subito ristrutturazione:

-A) € 560,00 al mq. per i fabbricati del tipo civile;

-B) € 300,00 al mq. per i fabbricati del tipo industriale;

-C) € 20,00 al mq. per le serre metalliche con copertura a vetro;

-D) € 4,00 al mq. per le serre del tipo " Multitunnel".

Pertanto si ritiene assegnare i seguenti valori :

-Per fabbricato adibito a palazzina custode ed uffici	
di mq. 230,88 x € 560,00=.....	€ 129.292,80
-Per fabbricato da adibire a cabina elettrica	
di mq.45.36 x € 500,00 =.....	€ 22.680,00
-Per fabbricato adibito a conservazione di prodotti caseari	
di mq. 36,00 x € 560,00 =.....	€ 20.160,00

A Riportare	€ 172.132,80
--------------------------	---------------------

Riporto.....€ 172.132,80

-Per fabbricato già adibito a caseificio
di mq. 98,69 x € 600,00 =€ 59.214,00

-Per fabbricato adibito a deposito macchine e attrezzi
di mq. 183,34 x € 300,00= € 55.002,00

-Per fabbricato già adibito a stalla equini
di mq.909,00 x € 300,00=€ 272.700,00

-Per fabbricato già adibito a deposito foraggio
di mq. 200,00 x € 300,00=€ 60.000,00

-Per fabbricato già adibito a stalla ingrasso ovini
di mq. 691,38 x € 300,00=€ 207.414,00

-Per il fabbricato già adibito a stalla ovini comprensivo dell'impianto idroponico
di mq. 670,79 x € 350,00 =€ 234.776,50

A Riportare€ 1.061.239,30

Riporto.....€ 1.061.239,30

Per serra con struttura metallica e copertura in vetro
di mq.2497,00 x € 20,00=..... € 49.940,00

Per vasca in c.a. per fertirrigazione assegno un valore a stima € 6.000,00

-Per serre del tipo "Multitunnel" in parte in rovina
di mq.9.699 x € 4,00=..... € 39.796,00

-Per fabbricato rurale esistente (in rovina)
di mq.400,000 assegno un valore a stima di € 15.000,00

-Per il laghetto in fase di realizzazione di mq. 7.359
assegno un valore a stima di..... € 60.000,00

Importo totale dei fabbricati del tipo civile ed industriale
compreso le infrastrutture.....€ 1.231.975,30
che si arrotonda ad€ 1.232.000,00

Considerando,altresi, l'estensione dei terreni dell'azienda che è di Ha 42.90.40
comprensivo del suolo dei fabbricati e delle infrastrutture ;
Da una serie di accertamenti circa compravendite, d'immobili simili in esame
effettivamente avvenute, riferisco questi valori accertati all'unità di consistenza che per

i terreni rurali l'ettaro. Pertanto si ritiene assegnare un valore di € 10.000,00 ad Ha ,
valore che risulta l'espressione di un mercato ordinario. La data di riferimento è quella
odierna. Per cui il valore stimato in relazione al sito ed alla natura del terreno è di
€ 429.040,00 , così ottenuto $\text{Ha. } 42.90.40 \times \text{€ } 10.000,00 \text{ per Ha.}$ -

Il valore venale totale

viene quindi determinato dal prodotto dei valori unitari relativi ai
diversi fabbricati per i rispettivi metri quadrati tenendo conto delle pertinenze e delle
caratteristiche dei fabbricati stessi (età, esposizione, stato di conservazione, grado di
rifiniture), oltre il valore della superficie dei terreni che è di Ha 42.90.40 comprensivo
del suolo dei fabbricati e delle infrastrutture . Pertanto esso è pari ad € (1.232.000,00
+ 429.040,00) = € 1.661.040,00 che si arrotonda ad € 1.661.000,00 (diconsi Euro
Unmilione seicentosessantaunomila/00).

**Quesito 12 – 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.**

In relazione allo stato di fatto degli immobili costituenti l'insediamento produttivo , il
sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del complesso in un unico blocco
(100/100) in quanto lo smembramento dello stesso determinerebbe una diminuzione
esponenziale del valore complessivo. Si precisa che la vendita a lotti non risulta
possibile in quanto i fabbricati (uffici e alloggio custode, cabina elettrica, gruppo
elettrogeno, caseificio, deposito macchine e attrezzi e stalle) con funzioni produttive
connesse alle attività agricole non trovano nessuno valore intrinseco ed estrinseco se
venduti separatamente

Quesito 13 – 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.

Presenti in allegato.

Quesito 14 – 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.

Nel caso in esame, considerato che il debitore esecutato è [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dell'intero fondo rustico sottoposto a pignoramento, di Ha. 42.90.40 comprensivo di un insediamento produttivo , (uffici, casa custode, stalle, depositi , caseificio, cabina elettrica e quanto ivi esistente) la vendita deve essere predisposta in unico lotto poiché smembrata, il valore complessivo tenderebbe a diminuire esponenzialmente.

Quesito 15 – 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 LUSO.

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell' I.V.A..

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito 16 – 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA.

Lo scrivente CTU ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobili a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo per il diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] contrada Passo di Piazza per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili censiti catasto terreni:

F. 220 part. 7 ,F. 220 part. 32 , F. 220 part. 39 - F. 220 part. 40, F. 220 part. 129, - F. 220 part. 6/a

In particolare si precisa che risulta una corrispondenza totale tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Quesito 17 – ACCERTI, ALTRESI, IL C.T.U. SE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SIA O MENO IN REGOLA SOTTO IL PROFILO ENERGETICO INDICANDONE LA CLASSE DI RIFERIMENTO.

Gli immobili esegutati oggetto di stima non sono in regola sotto il profilo energetico e pertanto la classe di riferimento secondo la normativa vigente è la "G".

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.L. per la fiducia accordatami.

Gela, lì 24/10/2014

IL C.T.U.

(Geom. Rocco Pizzardi)

In uno alla presente:

• **ALLEGATO " A "** costituito da :

1. Fotografie dei luoghi ;
2. Concessioni ad edificare
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Visure catastali , Estratti di mappa catastale, Planimetrie catastali;
5. Ispezioni ipotecarie
6. Verbale delle operazioni peritali
7. Ricevute trasmissioni posta PEC e racc con a.r.
e relazione su supporto informatico (n.° 2 CD)

• **ALLEGATO " B "** costituito da :

elaborati grafici : planimetria d'insieme dell'azienda (elaborato A)

planimetrie dei corpi di fabbricati (elaborato B)