DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA	ORIGINALE
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio	
PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 60/2005	***
PROMOSSO DA BANCO DI SICILIA	
CONTRO	
Premesso che	
• il sottoscritto dott, ing, Francesco Butera, libero professionista esercente in	
Gela, con studio in Via Gen. Cascino n. 50, iscritto all'Albo professionale	
dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 553,	
prestava giuramento di rito nell'udienza del 16/10/2008;	
• per via delle frequenti piogge, ha inviato avviso, con racc. A/R del	
13/02/2010, per l'inizio delle operazioni peritali previsto per il giorno	*
16/01/2009 alle ore 11:00 con appuntamento presso lo studio del sottoscritto	
(dato che trattavasi di sopralluoghi in campagna);	
• giorno 16/01/2009 ha dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio e	
poi recatisi nei terreni ma, nonostante la breve tregua della pioggia, la	• 0
stradella di accesso era impraticabile e si decideva di rinviare al 2/02/2009;	2010 2010
• in data 2/02/2009 il sottoscritto ha dovuto rinviare per gravi motivi di salute	SET OF
di un familiare;	- 5 L
• il 12/02/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle operazioni	ato in A8SIST
peritali recandosi sui terreni che risultavano ancora impraticabili, è riuscito.	Depositato
però, ad effettuare il sopralluogo fotografico interno ed esterno de	D 000
fabbricati e decideva di rinviare al 3/03/2009;	
• giorno 3/03/2009 il sottoscritto ha dovuto rinviare per pioggia insistente;	1 MB

• in data 14/04/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle	
operazioni peritali recandosi sui terreni che risultavano ancora impraticabili,	•
è riuscito, però, ad effettuare il sopralluogo dimensionale interno ed esterno	
dei fabbricati, tranne dei capannoni scoperti per l'arrivo di nuova pioggia e	
si rinviava a data da destinarsi;	
• il 3/06/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle operazioni	
peritali recandosi sui terreni, ha effettuato il sopralluogo dimensionale	
interno ed esterno dei capannoni ed effettuato un giro di perlustrazione sui	
terreni, dove possibile;	
• in data 7/10/2009, con prot. n. 145394, presentava richiesta al Comune di	
Gela di visione e rilascio dei documenti inerenti gli immobili oggetto di	
perizia appartenenti agli esecutati; non ottenuti poiché inesistenti, poiché	
trattasi di fabbricati rurali edificati in data antecedente all'anno 1967;	
• giorno 20/10/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle	
operazioni peritali recandosi sui terreni, ha effettuato il sopralluogo	
dimensionale interno ed esterno di altri edifici che non aveva indicato il sig,	
Di Pietro, ed in effetti, in particolare due, risultavano nella mappa catastale	
ma non sui terreni, ed inoltre effettuato un giro di perlustrazione sui terreni;	
• il 30/12/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle operazioni	
peritali recandosi sui terreni, ha effettuato il sopralluogo dimensionale	
interno ed esterno di piccoli edifici (casotti) che non aveva indicato il sig, Di	
Pietro, che risultavano sulla mappa satellitare; in effetti non erano edifici di	
valore, ma pur sempre da considerare per la giusta descrizione della realtà:	
inoltre ha effettuato un altro giro di perlustrazione sui terreni, data la	a. In
notevole estensione;	2.HB
* *	

• in data 8/01/2010 riceveva le ispezioni ipotecarie;	
• il 17/2/2010, si recava a Caltanissetta presso l'Agenzia del Territorio ove	
richiedeva il rilascio delle planimetrie catastali inerenti gli immobili oggetto	
della perizia, ma senza risultati utili;	
• giorno 13/08/2010, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle	
operazioni peritali, recandosi sui terreni, effettuando il sopralluogo con	
approfondita perlustrazione e relativo rilievo fotografico; necessario poiché,	
dopo avere raccolto tutti i dati dai sopralluoghi precedenti, avere esaminato	
tutti gli atti dei fascicoli di parte, ed avendo creato una mappa generale,	
tramite ingrandimenti, riduzioni ed unione di tutte le mappe relative alle	
aree interessate, scaturiva che non tutte le particelle oggetto della presente	
erano state perlustrate e fotografate (trattasi di un lavoro di grande mole:	
ettari 106,547 pari a mq. 1.065.470 ed inoltre vari edifici per un	
complessivo di mq. 1.683, non considerando gli ulteriori cinque casotti per	
la maggior parte dediti alla irrigazione idrica); inoltre restava da definire la	
classificazione delle colture delle varie particelle rispetto a quelle risultanti	
sulle visure catastali.	
In riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale	
Civile di Gela dott.ssa G. Lara Bartolozzi, relativamente all'esecuzione	
immobiliare n. 60/2005 promossa da BANCO DI SICILIA contro	
risponde come in appresso.	
* * * * * * *	
Immobili pignorati	
Nell'atto di pignoramento immobiliare risultano:	0.
- terreni, siti in Gela contrada Feudo Nobile, in Catasto foglio 206,	3.413

particella 82, are 81 ca 90, p.lla 93, ettari 1 - are	1 – centiare 10, p.lla
128, are 29 – centiare 60, p.lla 172, are 33, p.lla 1	
30, p.lla 184, are 64 – centiare 10, p.lla 185, are 6	
- terreni, siti in Gela contrada Feudo Nobile, in	
particella 1, ettari 4 - are 54 - ca 30, p.lla 3, ettari	
10, p.lla 4, ettari 2 - are 43 - centiare 30, p.lla 6,	and the second
- are 60, p.lla 12, ettari 4 - are 22 – centiare 80, p	
37 – centiare 50, particella 25, are 64 - ca 30, p.lla	2000 March
p.lla 38, ettari 1 - are 17 - centiare 40, p.lla 56,	
60, p.lla 60, are 70 – centiare 80, p.lla 61, ettari	Service was very con-
ettari 9 - are 13 – centiare 10, p.lla 64, ettari 1 - a	
ettari 1 - are 77 – centiare 70, p.lla 78, ettari 31 - a	are 36, p.lla 79, ettari
7 - are 33 - ca 80, p.lla 80, ettari 2 - are 10, ca	60, p.lla 82, are 9 –
centiare 50, p.lla 83, are 3 - centiare 30, p.lla 102	2, ettari 2 are 77 - ca
20, p.lla 103, are 3 - centiare 10, p.lla 104, ettari	1 - are 18 - centiare
10, p.lla 131, ettari 4 - are 20 - ca 50, p.lla 132	2, ettari 3 - are 53 -
centiare 50.	
- terreni, siti in Gela contrada Feudo Nobile, in	Catasto foglio 208,
particella 31, are 82, p.lla 32, centiare 47, p.lla 33	3, are 78, p.lla 34, are
78, ca 40, p.lla 36, are 82 – centiare 50, p.lla 37, c	centiare 24.
- immobile, sito in Gela contrada Feudo Nobile, i	n Catasto foglio 207,
particella 5, are 26 – centiare 60,	
TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEI	UDO NOBILE:
Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p	o.lle 32-64 – Località
Gela.	4 XB

	<u>Descrizi</u>	one ed	ubica;	<u>;ione</u>						
l ter	reni, og	getto	della	presente	stima,_sc	ono ubica	iti in cor	ntrada "Feud	0	
Nobi	le" siti	in terr	itorio_	del Comu	ne di Ge	la, ricadeı	nti da un	punto di vist	a	
urbai	nistico,	nell'a	mbito	della zo	ona terri	itoriale o	mogenea	"E" (Verd	e	
Agric	colo), de	l P.R.	G. dell	o stesso co	omune. L	Jbicati a c	irca venti	chilometri da	1	
centr	o abitate	o, di fo	rma ii	regolare, 1	e partice	lle 32 (foto	1) e 64 (f	oto 2), dotati d	li	
ottin	na espos	izione,	sia te	rritoriale c	he visivi,	e con per	ndenza la	plla 64 mentr	е	
non	eccessiv	ament	te rile	vante la p	o.lla 32.	Le coltui	re appros	simativament	e	
corri	spondor	no a qu	uelle r	isultanti su	ılle visuı	re catastal	i. Nella fo	ormazione de	ei	
lotti	si è tenu	ito coi	nto che	e nel PRG	vigente 1	nel comun	e di Gela	è stabilito ch	е	
per	potere	edifica	are ne	ella sudde	tta zona	omogen	ea E occ	corre avere	a	
disp	osizione	almen	o mq.	15.000.						
In qu	uesto cas	so si ha	a una s	sup. totale	di mq. 26	6.860 pari	a ettari 2.0	68.60.		
1.2 -	- <u>DATI</u> (<u>CATAS</u>	TALI							
L'in	Immo-	è cens			Comune	di Gela, in	n conto co	me segue:		
	bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	(ettari)	R.d.	R.a.		
	la	207	32	Uliveto	3	1.43.00	€ 33,23	€ 29,54		
	1b	207	64	Pascolo	1	1.25.60	€ 19,46	€ 6,49	-	
4	pp∩n	RIET	4' DF	L BENE.	TOTALE	2.68,60	€ 52,69	€ 36,03	-	
12				one del pig	norame	nto (25/11	/2005) i s	sig ri		
		iia tia	SOLIZI	der pie		(20/11				
	i data ut						una non l	a quota di 1/	/5	
	data ut			risulta	no propr	ietari ogn	uno ber i	a duoin iii .,	- 1	
Alla		mmoh	iliari					enuti a seguit		

Cataldo, Voltura n. 3228, 1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio nº 8402.	
1.4 <u>- CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA</u> .	
Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano	
recintati e neppure edificati.	
1.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.	
In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si	
evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/1998	
Registro Particolare 6612 – Registro Generale 7683	
Pubblico Ufficiale AMICO NINO ITALICO Repertorio 8402 del	
27/08/1998	
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti in Gela (CL)	
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/1998	
Registro Particolare 6613 – Registro Generale 7684	
Pubblico Ufficiale AMICO NINO ITALICO Repertorio 8402 del	
27/08/1998	
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI	
INDIVISIBILITA'	
Immobili siti in Gela (CL)	
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/1998	
Registro Particolare 689 – Registro Generale 7685	
Pubblico Ufficiale AMICO NINO ITALICO Repertorio 8402 del	
27/02/1998	
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA	6 AB

DI MUTUO	
Immobili siti in Gela (CL)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2005	
Registro Particolare 12436 – Registro Generale 18984	
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio	
824/2005 del 31/10/2005	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in Gela (CL)	
1.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.	
Per i terreni si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli	
medi (V.A.M.) 2010 per tipo di coltura e regione agraria calcolati	
dall'amministrazione Provinciale ed un'analisi di mercato su beni analoghi.	
L'ultimo aggiornamento, però, risale all'anno 2008 e, quindi, il sottoscritto ha	
aggiornato i V.A.M.calcolando la media dell'aumento avvenuto negli ultimi	
due anni pubblicati ed applicati ai valori del 2008 per attualizzarli all'anno	
соrrente.	
Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia	
estimativa, risulta essere il più idoneo a determinare il valore del terreno	
agricolo.	
Il valore agricolo medio (V.A.M.) è determinato in base al criterio del valore	
agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza	
valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.	
Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato,	ND.
ammonta a:	7#

lm- mo bile	Fg.	P.IIa	Quali- tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni E/Ha- edifici E/mq	valore terreni C.	valore edif. C.	valore totale €.	
la	207	32	Uliveto	1.43.00		10.088	14.425,84			
lb	207	64	Pascolo	1.25.60		2.160	2.712,96			
		TOTA	LE	2.68.60			€17.138,80	€ -	€17.138,80	
								arrotondato	€17.000,00	
(eu	ro dic	iasse	ttemila/	(00)						
2	TER	REN	VI AGI	RICOL	I IN C	GELA	C.DA FE	UDO NO	BILE:	
	Terre	no A	gricolo	di C.da	Feudo	Nobile	Fg. 206, p.	lla 93 e Fg	. 207, p.lla	
			ità Gela						0 64	
			ne ed ub							
						ima, so	ono ubicati	in contra	da "Feudo	
									nto di vista	
							itoriale on			
			P.R.G.					<u> </u>	,	
							abitato d	i forma irr	egolare, le	
part									divise dalla	
_							territoriale	cne visivi,	e con una	
stra			eccessiv							
stra		e, app	rossima	tivamer	ite, cor	rispond	ono a quelle	e risultanti	sulle visure	
stra	coltur									
stra pen	stali.					conto	che nel PR	G vigente	nel comune	
stra pen Le c	stali.	mazio	one dei l	otti si è	tenuto	Conto	one ner rac			
pen Le c cata	stali.								mogenea E	

2.2 – <u>D</u>	ATI C.	ATAS	<u>TALI</u>							
L'imm	obile è	censi	to al N.C.T	f. del Con	nune di Gela	a, in conto	come segue	e:		
lmmo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.			
2a	_206_	_93_	Mandor.	3	1.01.10	€ 41,77	€ 33,94			
2b_	_207_	_25_	Mandor.	4	0.64.30	€ 19,92	€ 16,60			
				TOTALE	1.65.40	€ 61,69	€ 50,54			
2.3 <u>– 1</u>	PROPI	RIETA	' DEL BE	<u>NE</u> .						
Alla d	ata del	lla tra	scrizione d	el pignor	amento (25)	/11/2005) i	sig.ri			
				isultano p	proprietari o	gnuno per	la quota d	li 1/5		
delle ı	ınità in	nmobi	liari. Ai su	ıddetti sig	nori tali ber	ni erano per	venuti a se	guito		
			- NO 201 ASON		nori tali ber	vs - 40	7900		-	
di atto	pubbl	lico, d	lel 27/08/1	998, roga	90%	Amico Nin	o Italico d	i San		
di atto	pubbl	lico, d	lel 27/08/1	998, roga 998 in atti	inte notaio	Amico Nin	o Italico d	i San		
di atto Catald	pubblo, Vol	lico, d tura n.	lel 27/08/1 3228.1/19	998, roga 998 in atti 4 <i>NISTIC</i>	unte notaio	Amico Nin 998, Reperi	o Italico d	i San	-	
di atto Catald 2.4 – 0	o pubble, Vol.	tura n. ORMI vari s	lel 27/08/1 3228.1/19 TA' URB opralluogh	998, roga 998 in atti 4 <i>NISTIC</i>	dal 06/11/19	Amico Nin 998, Reperi	o Italico d	i San		
Catald 2.4 – C Alle d	o pubblo, Volice CONFo	tura n. ORMI vari s	lel 27/08/1 3228.1/19 TTA' URB opralluogh edificati.	998, roga 998 in atti 4 <i>NISTIC</i> i effettuat	dal 06/11/19 A-EDILIZI ti di cui in p	Amico Nin 998, Repert A. remessa, i t	o Italico d	i San		
Catald 2.4 – 0 Alle d recinta	o pubble	tura n. ORMI vari s ppure	lel 27/08/1 3228.1/19 TTA' URB opralluogh edificati. I, TRASCE	998, roga 998 in atti 4NISTIC. i effettuat	dal 06/11/19 A-EDILIZI ti di cui in p	Amico Nin 998, Repert A. remessa, i t	o Italico d orio nº 840 erreni non	i San D2.		
Catald 2.4 – C Alle d recinta 2.5 – I	o pubblico, Volido, Vo	tura n. ORMI vari s ppure ZION ispez	del 27/08/1 3228.1/19 TTA' URB/ opralluogh edificati. I, TRASCE	998, roga 998 in atti 4NISTIC i effettuat RIZIONI	dal 06/11/19 A-EDILIZI ii di cui in p	Amico Nin 998, Repert A. remessa, i t	o Italico d corio nº 840 erreni non alla preser	i San 102. erano nte, si		
Catald 2.4 – C Alle d recinta 2.5 – I In base	o pubblo, Volution, Volution (CONF) ate dei ati e ne ati e ne ati e ati	tura n. ORMI vari s ppure ZIONI ispez le segu	del 27/08/1 3228.1/19 TTA' URB opralluogh edificati. I, TRASCE tione ipote	998, roga 998 in atti 4NISTIC. i effettuat caria del ioni e tras	dal 06/11/19 A-EDILIZI ti di cui in p E FORMAI 08/01/2010	Amico Nin 998, Repert A. remessa, i t LITA'.), allegata nsultare il p	o Italico d corio nº 840 erreni non alla preser	i San 102. erano nte, si		
Catald 2.4 – 0 Alle d recinta 2.5 – 1 In bas evider 2.6 V	o pubble	tura n. ORMI vari s ppure ispez le segu	del 27/08/1 3228.1/19 TTA' URBA opralluogh edificati. I, TRASCE tione ipote uenti iscriz	998, roga 998 in atti 4NISTIC. i effettual caria del ioni e tras	dal 06/11/19 A-EDILIZI ii di cui in p E FORMAI 08/01/2010 scrizioni: co	Amico Nin 998, Reperi A. remessa, i t LITA'. , allegata nsultare il p	o Italico di corio nº 840 erreni non alla preser	erano		
Catald 2.4 – 0 Alle d recinta 2.5 – 1 In bas evider 2.6 V	o pubble	vari s ppure ispez le segu	del 27/08/1 3228.1/19 TTA' URBA opralluogh edificati. I, TRASCE tione ipote uenti iscriz VE ECONO più proba	998, roga 998 in atti ANISTIC. i effettuat caria del ioni e tras OMICA I.	dal 06/11/19 A-EDILIZI ii di cui in p E FORMAI 08/01/2010 crizioni: co DEI TERRE	Amico Nin 998, Reperi A. remessa, i t LITA'. , allegata nsultare il p	o Italico di corio nº 840 erreni non alla preser	erano		
Catald 2.4 – C Alle d recinta 2.5 – I In bas evider 2.6 V/ Nel de adotta	o pubble o, Volution, Volution of the deiment of th	vari s ppure ZION ispez le segu AZION nare il etodo	del 27/08/1 3228.1/19 TA' URB opralluogh edificati. T. TRASCE ione ipote uenti iscriz VE ECONO più proba di stima di	998, roga 998 in atti 4NISTIC. i effettuat caria del ioni e tras OMICA I. ibile valo cui al par	dal 06/11/19 A-EDILIZI ii di cui in p E FORMAI 08/01/2010 scrizioni: co	Amico Nin 998, Reper A. remessa, i t LITA'. , allegata nsultare il p ENI.	o Italico di corio nº 840 erreni non alla preser paragrafo 1	i San D2. erano nte, si .5.		

Im mo bile	Fg.	P.lla	Qual ità	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni E/Ha- edifici E/mq	valore terreni C.	valore edif. C.	valore totale C.	
2a	206	93	Man- dorl.	1.01.10		9,065	9.164,72			
2b_	207	_25	Man- dorl	0.64.30		9,065	5,828,80			
		TC	OTALE	1.65.40	0		€14.993,51	€ -	€14.993,51	
							arı	rotondato	€15.000,00	
(eu	ro qu	indic	imila	/00)						
3	TER	REN	VI AC	GRICO	LI IN	GELA (C.DA FE	UDO NO	OBILE:	
									g. 207, p.lla	
			ità Ge		ia i cuuc	rvoone	1 g. 200, p.	na 62 C T	g. 207, p.na	
				755.001						
			7-1-1	ubicazio						
Ιt	erreni	, ogg	getto (della pr	esente	stima, so	ono ubicati	in contr	ada "Feudo	
No	bile"	siti in	territ	orio de	Comu	ne di Gel	la, ricadenti	da un pu	into di vista	
urb	anisti	co, i	nell'an	nbito d	lella zo	na terri	toriale om	ogenea '	E" (Verde	
Ag	ricolo), del	P.R.G	dello s	stesso co	mune.	22			
	icati a	a circ	a ven	ti chilo	metri d	al centro	abitato, d	i forma ii	rregolare, le	
Ub	ticelle	82 (foto 5)	e 12 (f	oto 6), sı	ı fogli di	mappa div	ersi, sono	divise dalla	
	والماء	dota	ti di (ottima e	sposizio	one, sia	territoriale	che visivi	, e con una	
par	auciia,	a non	eccess	sivamen	te rileva	nte.				
par				nativam	iente, co	rrispond	ono a quello	e risultanti	i sulle visure	
par stra	ndenza	e, app	prossi							
par stra per Le	ndenza		prossii							
par stra per Le	olturastali.			ei lotti s	i è tenu	to conto	che nel PR	G vigente	nel comune	
par stra per Le cat	colturastali.	mazi	one de						nel comune omogenea E	

In ques	sto cas	o si ha	una sup. to	otale di m	զ. 50.470 ք	oari a ettari :	5.04.70.	
3.2 – <i>L</i>								
L'imm	obile é	e censi	to al N.C.T	del Con	nune di Gel	a, in conto o	come segue:	
lmmo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.	
3a	206	82	Semin.	4	0.81.90	€ 19,03	€ 3,38	
3b	_207_	_12_	_Semin_	3	4.22.80	€131,01	€ 54,59	
				TOTALE	5.04.70	€ 150,04	€ 57,97	
3.3 – 1	PROP	RIETA	1' DEL BE	NE.				
Alla d	lata de	lla tra	scrizione d	el pignor	amento (25	/11/2005) i	sig.ri l	
			,, ·				•	
			• •	······································	•		la quota di 1	
							venuti a segui	
							o Italico di Sa	an
Catalo	do, Vo	ltura n	. 3228.1/19	98 in atti	dal 06/11/1	998, Repert	orio nº 8402.	
3.4 –	CONF	ORM	ITA' URBA	NISTIC.	A-EDILIZI	<u>IA</u> .		
Alle	late de	i vari s	opralluogh	i effettuat	i di cui in p	remessa, i t	erreni non erai	no
recint	ati e ne	eppure	edificati.					
3.5 –	ISCRI	ZION	I, TRASCE	ZIZIONI	E FORMA	ITA'.		
In ba	se alla	ispez	zione ipote	caria del	08/01/2010), allegata	alla presente,	si
evide	nziano	le seg	uenti iscriz	ioni e tras	crizioni: co	onsultare il p	paragrafo 1.5.	
3.6 V	ALUT	AZIO!	NE ECONO	OMICA I	EI TERRI	E <i>NI</i>		
Nel d	letermi	nare i	l più proba	bile valo	re di merca	ato dei terre	eni agricoli, si	è
adotta	ato il m	etodo	di stima di	cui al par	agrafo 1.6.			
Il più	<u>prob</u>	abile v	valore di n	nercato d	el terreno	descritto, c	osì determina	to, 11

Im mo bile	Fg.	P.IIa	Qualit	Sup. terreni	Sup. edifi ci	terreni C/Ha- edifici	Valore	valore	valore totale	
			à	(Ha)	(mq)	C/mq	terreni C.	edif. C.	€.	
3a_	206	82	Semin.	0.81.90		5.893	4.826,37			
3b	207	12	Semin	4.22.80	Para de la	5.893	24.915,60	School Section		
			TOTALE	5.04.70	0		€29.741,97	€ -	€29.741,97	
							arrotondato		€30.000,00	
(eı	iro tr	entan	nila/00)							
					INI	SEL 4	CD4 EE	UDO M	DUE	
4	IEK	KEI	VI AGE	acoll	IN (TELA_	C.DA FE	UDU NO	VBILE:	
	Тегге	no Ag	gricolo d	di C.da Fe	eudo 1	Nobile F	g. 206, p.lle	e 128, 172	2, 173, 184 e	
	185 c	on fa	bbricato	– Localit	à Gel	a				
4.1	– <u>Des</u>	crizio	ne ed ub	icazione		(C)				
I t	erreni	000	etto de							
			cito uc	lla presei	nte st	ima so	ono ubicati	in contr	ada "Feudo	
	1.1.22		200	es room rom		2000 0000		37 - ST	ada "Feudo	
No		siti in	territo	io del Co	mune	e di Gel	la, ricadenti	da un pu	into di vista	
No		siti in	territo	io del Co	mune	e di Gel	la, ricadenti	da un pu		
No urb	anisti	siti in	territor	io del Co	omune L zor	e di Gel	la, ricadenti	da un pu	into di vista	
No urb Ag	anistio	siti in	territor	rio del Co	omune zor	e di Gel na terri nune.	la, ricadenti	da un pu	into di vista	
No urb Ag Ub	anistic	siti in	nell'amb	rio del Co vito della dello stess chilome	omune zor so cor tri da	e di Gel na terri mune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o	da un pu ogenea ' di forma	regolare, le	
No urb Ag Ub	anisticolo	siti in co, r), del a circ	nell'amb P.R.G. o ca venti	rio del Co nito della dello stess chilome 73, 184 e	omune zor so cor tri da	e di Gel na terri mune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o	da un pu ogenea ' di forma di ottima	regolare, le	
No urb Ag Ub	anisticolo	siti in co, r), del a circ	nell'amb P.R.G. o ca venti	rio del Co nito della dello stess chilome 73, 184 e	omune zor so cor tri da	e di Gel na terri mune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o	da un pu ogenea ' di forma di ottima	regolare, le	
No urb Ag Ub par	anisticolo ricolo icatia ticelle territo	siti in co, r), del a circ : 128, oriale	P.R.G. on the vision territory in the vision territory	rio del Co vito della dello stess chilome 73, 184 e ve, e con	omune zor so cor tri da 185 (una p	e di Gel na terri nune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o ono dotate	da un pu ogenea ' di forma di ottima	regolare, le	
No urb Ag Ub par sia	anisticolo ricolo icatia ticelle territo	siti in co, r), del a circ : 128, oriale	P.R.G. on the vision territory in the vision territory	rio del Co vito della dello stess chilome 73, 184 e ve, e con	omune zor so cor tri da 185 (una p	e di Gel na terri nune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o ono dotate	da un pu ogenea ' di forma di ottima	regolare, le esposizione, sud-est.	
No urb Ag Ub par sia Le	anisticolo ricolo ricati a ticelle territo coltur astali.	siti in co, r), del a circ e 128, oriale e, app	P.R.G. o	chilome 73, 184 e	so cor tri da 185 (una p	e di Gel na terri mune.	la, ricadenti itoriale om o abitato, o ono dotate a rilevante n ono a quelle	da un pu ogenea ' di forma di ottima nella zona	regolare, le esposizione, sud-est.	
No urb Ag Ub par sia Le cat	anisticalicati a ticelle territo coltur astali	siti in co, r), del a circ e 128, oriale e, app	P.R.G. ca venti 172, 17 che visi prossima	chilome 73, 184 e ve, e con	so cor tri da 185 (una p	e di Gel na terri nune. ll centre foto 7) s endenza	la, ricadenti itoriale om o abitato, o ono dotate a rilevante n ono a quelle	da un pu ogenea ' di forma di ottima nella zona e risultant	regolare, le esposizione, sud-est.	
No urb Ag Ub par sia Le cat:	ricolo ricati a ticelle territo coltur astali.	siti in co, r), del a circ 128, oriale e, app	P.R.G. one dei	chilome 73, 184 e ve, e con	so cor tri da 185 (una p	e di Gel na terri nune. ll centre foto 7) s endenza	la, ricadenti itoriale om o abitato, o ono dotate a rilevante n ono a quelle che nel PRo nella sudde	da un pu ogenea ' di forma di ottima nella zona e risultant	regolare, le esposizione, sud-est. i sulle visure	

articel	le 128	e 172	(maggiorn	nente sull	a prima) gi	ace un fabb	ricato rura	le di	
rca_m	q. 74.0	00, no	n catastato	, formato	da due car	nere da lett	o, un vano	per	
ucina-	pranzo	- sogg	iorno (foto	9), un var	no per i serv	/izi igienici	(foto 10) ed	uno	
				10	ā	tramite por			
						la base			
						i, sono solo			
		•	armato (fot	•	petti esterni	, 50110 5010			
					nortante in	conci di tu	ifo con sols	ni in	
					•	00.			
			7	•		senta segni			
issesto	nieva	anti, n	on e dotat	a di cana	iizzazione p	oer il deflus	so delle ac	que	
- at '	iaka								
neteor		4 TP 4 CP	F417						
1,2 – <u>D</u>	ATI C			del Com	une di Gala	in conto c	Ome segue.		
1,2 – <u>D</u> _'immo Immo-	OATI CA	censit	o al N.C.T		Superf.	ı, in conto c			
1,2 – <u>D</u> _'immo- bile	obile è	censit	o al N.C.T Qualità	Cl	Superf. (ettari)	R.d.	R.a		
1,2 – <u>D</u> _'immo Immo- bile	obile è Fg. 206	P.lla	Qualità Semin.	Cl. 3	Superf. (ettari) 0.29.60	R.d. € 9,17	R.a. – € 3,82		
1,2 – <u>D</u> _'immo- bile	obile è Fg. 206	P.lla 128 172	Qualità Semin. Semin.	3 3	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00	R.d. € 9,17 € 10,23	R.a. − € 3,82 € 4,26		
1.2 – <u>D</u> _'immo- bile4a4b4c	obile è Fg. 206 206	P.IIa 128 172 -173	Qualità Semin. Semin.	3 3 3	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00 0.34.30	R.d. € 9,17 € 10,23	R.a. − € 3,82 € 4,26		
1.2 – D _'immo- bile 4a 4b _4c _4d	obile è Fg. 206 206 206	P.IIa 128 172 173 184	Qualità Semin. Semin. Semin.	3 3 3 3	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00 0.34.30 0.64.10	R.d. € 9,17 € 10,23 € 10,63 € 19,86	R.a. − € 3,82		
1.2 – <u>D</u> _'immo- bile4a4b4c	obile è Fg. 206 206	P.IIa 128 172 -173	Qualità Semin. Semin.	3 3 3 3 3	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00 0.34.30 0.64.10 0.60.80	R.d. € 9,17 € 10,23 € 10,63 € 19,86 € 18,84	R.a. − € 3,82 € 4,26 € 4,43 − € 8,28 € 7,85		
1.2 – D 'immo- bile 4a 4b 4c 4d 4e	obile è Fg. 206 206 206 206	P.IIa 128 172 173 184 185	Qualità Semin. Semin. Semin. Semin.	3 3 3 3 3 TOTALE	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00 0.34.30 0.64.10	R.d. € 9,17 € 10,23 € 10,63 € 19,86	R.a. − € 3,82		
1.2 – D 'immobile 4a 4b 4c 4d 4e	obile è Fg. 206 206 206 206	P.IIa 128 172 173 184 185	Qualità Semin. Semin. Semin. Semin.	3 3 3 3 3 TOTALE	Superf. (ettari) 0.29.60 0.33.00 0.34.30 0.64.10 0.60.80 2.21.80	R.d. € 9,17 € 10,23 € 10,63 € 19,86 € 18,84	R.a. € 3,82 € 4,26 € 4,43 € 8,28 € 7,85 € 28,64		

	e unit	à imn	nobiliari	. Ai sudd	etti si	gnori ta	ıli beni erai	no pervenut	i a seguito	
di a	tto_pı	ıbblic	o, del 2	7/08/199	8, rog	gante no	otaio Amic	o Nino Ital	ico di San	
Cata	aldo, '	Voltu	ra n. 322	28.1/1998	in att	i_dal_06	/11/1998, F	Repertorio r	° 8402.	
4.4	- <i>CO</i>	NF()	RMITA	' URBAN	<u>ISTI</u>	CA-ED	ILIZIA.			
Alle	date	dei va	ari sopra	alluoghi e	ffettu	ati di cu	ii in premes	sa, i terreni	non erano	
reci	ntati	ma v	i è la	presenza	di u	n edifi	cio esisten	te realizza	to in data	
ante	eceder	ite all	'anno 1	967.						
4.5	_ ISC	RIZI	ONI, T	RASCRIZ	ZIONI	E FOI	RMALITA'	<u>.</u>		
In l	oase a	alla is	spezione	ipoteca	ria de	1 08/01	/2010, alle	gata alla p	resente, si	
evic	lenzia	no le	seguent	i iscrizio	ni e tra	ascrizio	ni: consulta	re il paragra	afo 1.5.	
4.6	VALU	U TAZ	IONE I	<u>ECONON</u>	<u>IICA</u>	DEI TI	ERRENI.			
Nel	deter	mina	re il più	ı_probabi	le val	ore di 1	mercato de	i terreni ag	ricoli, si è	
ado	ttato i	l mete	odo di s	tima di cu	ii al pa	aragrafo	1.6.			
Il p	oiù pr	obabi	le valor	e di me	rcato	del terr	reno descri	tto, così de	eterminato,	
amı	nonta	a:	Elimber III	** * 1 1 1 1 + 1 1 2 1 3 1 1		innukriens.		.h.s.h.s.h.s.m	had mana managar 1	
				Sup.	Sup.	terreni E/Ha- edifici	valore	valore edif.	valore	
Im	Fg.	P.lla	Quali- tà	terreni (Ha)	edif. (mg)	€/mq	terreni E.	::::::::::€.	totale €.	
Im mo bile	l .	128	Semin.	0.29.60	_	5.893	1.744,33			
mo	206	120				200		22.200,00		
mo bile	206	"	fabbr rur		74	300		22.200,00		
mo bile 4a				0.33.00	74	5.893	1.944,69	22.200,00		
mo bile 4a 4a ed.	206	"	rur	0.33.00	74		1.944,69 2.021,30	22.200,00		
4a ed.	206	172	Semin.		74	_5.893		22.200,00		
mo bile 4a 4a ed. 4b	206 206 206	172	Semin.	0.34.30	74	5.893	2.021,30	22.200,00		
mo bile 4a 4a ed. 4b 4c	206 206 206	172 173 184 185	Semin. Semin.	0.34.30 0.64.10 0.60.80	74	5.893 5.893	2.021,30 3.777,41		€35.270,67	14 #

5 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:	
Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 3, 4, 8, 38, 56, 76, e	
104 con casotti – Località Gela.	
5.1 – <u>Descrizione ed ubicazione</u>	
l terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati in contrada "Feudo	
Nobile" siti in territorio del Comune di Gela, ricadenti da un punto di vista	
urbanistico, nell'ambito della zona territoriale omogenea "E" (Verde	
Agricolo), del P.R.G. dello stesso comune.	
Ubicati a circa venti chilometri dal centro abitato, di cui alcune particelle di	
forma regolare ed altre no, le particelle 3, 4, 8, 38, 56, 76, e 104 (foto 11, 12 e	
13) sono dotate di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con una	
pendenza lievemente rilevante nella zona nord.	
Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle catastali.	
Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto di una vocazione ad azienda	
agricola delle particelle interessate, inoltre si è tenuto conto che nel PRG	
vigente nel comune di Gela è stabilito che per potere edificare nella suddetta	
zona omogenea E occorre avere a disposizione almeno mq. 15.000, ed infine	
che le p.lle 4 e 38 sono inedificabili poiché soggette a vincolo idrogeologico	
sin dal 1953, a norma dell'art. 1 tit. 1 cap. 1 del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267	
(come da certificato di destinazione urbanistica allegato).	
In questo caso si ha una sup. totale di mq. 207.020 pari a ettari 20.70.20.	
Tale lotto è confinante a sud con la particella 80 del lotto 11 comprendente un	
ampio edificio con capannoni, eventualmente utile per la realizzazione di una	
grande azienda agricola.	15 - 28-

foto	13)								
.2 –	DATI C	ATAS	<u>TALI</u>						
_'im	mobile	è cens	ito al l	N.C.T. del C	Comune	di Gela, in	conto com	e segue:	
	lmmo- bile	Fg.	P.IIa	Qualità	CI.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.	
	5a	207	3	Sem/Irrig	3	9.13.10	€424,42	€377,26	
	5b	207	4	Carrubeto	2	2.43.30	€ 106,81	€ 37,70	
	5c	207	8	Uliveto	3	2,60.00	€ 60,43	€ 53,71	
	5d	207	38	Carrubeto	2	1.17.40	€ 51,54	€ 18,19	
	5e	207	56	Sem/Irrig	3	2.40.60	€ 111,83	€ 99,41	
	5f	207	76	Carrubeto	2	1.77.70	€ 78,01	€ 27,53	
	5g	207	104	Semin	5	1.18.10	€ 18,30	€ 3,66	
					TOTALE	20.70.20	€ 851,34	€617,46	
5.3	– PROP	RIET	4' <i>DE</i>	L BENE.					
Alla	data de	ella tra	scrizio	one del pig	noramer	nto (25/11/	2005) i sig.	ri	
					0.86 19	5600 6600 <u>0</u> 00	.080g - 286g3		
				risultan	o propr	ietari ognu	no per la q	uota di 1/5	
dell	e unità i	mmob	iliari.	Ai suddetti	signori	tali beni er	ano perveni	uti a seguito	
di a	tto pubb	olico,	del 27	/08/1998, re	ogante i	notaio Am	ico Nino Ita	alico di San	
Cata	aldo, Vo	ltura n	. 3228	3.1/1998 in a	itti dal 0	06/11/1998	, Repertorio	n° 8402.	
5.4	– CONF	ORM	ITA' l	URBANIST	ICA-EI	DILIZIA.			
							essa, i terre	ni non erano	
reci	ntati e n	eppure	e edific	cati, tranne	i due ca	sotti realiz	zati in data	antecedente	
all'a	anno 196	,,							

foto 13)),								
5.2 – <u>D</u>	ATIC	<u>ATAS</u>	TALI						
_'imm	obile	è censi	ito al 1	N.C.T. del C	Comune	di Gela, in	conto com	e segue:	
	mmo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	CI.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.	
	5a	207	3	Sem/Irrig	3	9.13.10	€424,42	€377,26	
	5b	207	4	Carrubeto	2	2.43.30	€ 106,81	€ 37,70	
	5c	207	_ 8	Uliveto	3	2.60.00	€ 60,43	€ 53,71	
	5d	207	38	Carrubeto	2	1.17.40	€ 51,54	€ 18,19	
	5e	207	56	Sem/Irrig	3	2.40.60	€ 111,83	€ 99,41	
	5f	207	76	Carrubeto	2	1.77.70	€ 78,01	€ 27,53	
	5g	207	104	Semin	5	1.18.10	€ 18,30	€ 3,66	
				78	TOTALE	20.70.20	€ 851,34	€617,46	
5.3 <u>– <i>I</i></u>	PROP	RIET/	4' <i>DE</i>	L BENE.					
Alla d	ata de	lla tra	scrizio	one del pig	norame	nto (25/11/	(2005) i si		
	13-12	NEC 05700	ng.	y					
				risultan	o propr	ietari ognu	ino per la	quota di 1/5	
delle u	ınità iı	mmob	iliari.	Ai suddetti	signori	tali beni e	rano perven	uti a seguito	
di atto	pubb	lico, o	del 27	/08/1998, r	ogante	notaio Am	ico Nino I	talico di San	
Catald	o, Vo	ltura n	. 3228	3.1/1998 in a	atti dal (06/11/1998	, Repertorio	o n° 8402.	
5.4 <u>– (</u>	CONF	ORM	ITA' l	URBANIST	TICA-E	DILIZIA.			
							nessa, i terre	eni non erano	
	VIIII III III III III III III III III I							a antecedente	
	no 196	•••							
411 4111	7. 70 M. T. C.	2007							

							ni: consultare	i i para	grato 1.5.	
				ECONON						
								terreni	agricoli, si è	
4				ima di cu						
<u>l p</u>	iù pr	<u>obabi</u>	le valor	<u>e di mer</u>	cato	del terr	eno descritto	o, così	determinato,	
ımn	nonta	a:			250.10		Problem and a	-1.170	and prophet partie	
Im mo oile	Fg.	P.lla	Qualit à	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifi ci (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni E.	valore edif. E.	valore totale €.	
5a	207	3	Sem/ Irrig	9.13.10		16.734	152.798,15			
5b	207	4	Carrube to	2.43.30		4.395	10.693,04			
5c	207	8	Uliveto	2,60,00		10.088	26.228,80			
5d	207	38	Carrube to	1.17.40		4.395	5.159,73			
5e	207	56	Sem/ Irrig	2.40.60		16.734	40.262,00			
5f	207	76	Carrube to	1.77.70		4.395	7.809,92			
5g	207	104	Semin	1.18.10	THE S. N. L. 188	5.893	6.959,63		74-04-04-04-04-04-04-04-04-04-04-04-04-04	
		3	TOTALE	20.70.20	0		€249.911,27	€ -	€249.911,27	
							arro	tondato	€250.000,00	*
(eu	ıro dı	ıecen	tocinqu	antamila	/00)					
						GELA :	C.DA FEU	DO N	OBILE:	
	Terre	no A	gricolo	di C.da F	eudo	Nobile	Fg. 207, p.ll	e 1, 102	2, 103, 131 e	
				– Localit						
				icazione						
		000	atto do	lla praca	nta ct	ima so	ono ubicati	in cont	rada "Feudo	

	urbanistico, nell'ambito della zona territoriale omogenea "E" (Verde	
	Agricolo), del P.R.G. dello stesso comune.	
	Ubicati a circa venti chilometri dal centro abitato, di cui alcune particelle di	
	•	
	forma regolare ed altre no, le particelle 1, 102, 103, 131 e 132 (foto 14) sono	
	dotate di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con una pendenza	
-	lievemente rilevante nella zona nord.	
-	Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti sulle visure	
-	catastali, tranne per le p.lle 131 e 132 che invece della destinazione ad uliveto	
	(catastale) hanno quella di seminativo.	
	Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto di una vocazione ad azienda	
	agricola delle particelle interessate, inoltre si è tenuto conto che nel PRG	
	vigente nel comune di Gela è stabilito che per potere edificare nella suddetta	
	zona omogenea E occorre avere a disposizione almeno mq. 15.000, anche se	
	tutte le p.lle interessate sono inedificabili poiché soggette a vincolo	
	idrogeologico (come da certificato di destinazione urbanistica allegato).	
	In questo caso si ha una sup. totale di mq. 150.550 pari a ettari 15.05.50.	
	Siamo in presenza, però, di un edificio esistente, infatti: all'interno della	
	particella 102 giace un fabbricato rurale contrassegnato con p.lla 103 (foto 15)	
	di circa mq. 156, in catasto mq 310 comprensivi di annessa corte; è formato	
	da quattro vani con ingressi indipendenti dal lato sud; il primo da sinistra, con	
	all'interno due piccoli vani accessori, era destinato a pranzo soggiorno con	
	cucinino e w., il secondo vano con l'apertura di accesso maggiore sembra	
	fosse utilizzato a ricovero mezzi, il terzo vano sembra fosse utilizzato a	
	deposito del raccolto, mentre l'ultimo, evidente per la presenza di mangiatoia,	
		18_XX
	per ospitare i cavalli.	- W

L'imm	obile,	in chia	aro stato di	abbando	ono (foto 16), present	a la maggi	or parte	
del tett	o croll	ato a t	erra, occori	e un inte	rvento di r	istruttura	zione,		
La cos	truzio	ne_(fot	o 15 e 16) l	na struttu	ı <mark>ra in m</mark> ur	atura por	tante in pie	etra con	
solai, o	ove rin	nasti,	in legno e	soprastar	nte, ove pr	esente, c	opertura co	n coppi	
siciliar	ni. La n	nuratu	ra non pres	enta segn	ni di disses	to rilevan	ti		
6.2 – <u>I</u>	DATI C	ATAS	TALI						
L'imm	obile è	censi	to al N.C.T	. del Con	nune di Ge	la, in con	to come seg	gue:	
Immo- bile	Fg.	P.lla		CI.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.		
6a	207	1	Sem/Arb	44	4.54.30	€105,58	€ 18,77		
6b	207	102	Pascolo	2	2.77.20	€ 35,79	€ 11,45		
6c	207	103	fabbr rur						
6d	207	131	Uliveto	3	4.20.50	€ 97,73	€ 86,87		
6e	207	132	Uliveto	3	3.53.50	€ 82,16	€ 73,03		
	11		Lzı	TOTALE	15,05,50	€321,26	€ 190,12		
6.3 – 1	PROPI	RIETA	ı' DEL BE	NE.					
Alla d	lata de	lla tra	scrizione d	el pignor	amento (2	5/11/2005) i sig.ri		
,,,,,	neo, e			,					
			ri	sultano p	roprietari	ognuno p	er la quota	a di 1/5	
delle i	unità ir	nmobi	liari. Ai su	ddetti sig	nori tali be	eni erano	pervenuti a	seguito	
			lel 27/08/19						
			3228,1/19						
			ITA' URBA						
			opralluoghi				i terreni no	on erano	
			a la preser						
recint								··· court	

						-					
6.5 -	- ISC	RIZI	ONI.	TRASCR	1210	NI E FO	ORMALIT	a'.			
									presente, si		
evid	enzia	no le	segue	nti iscrizi	oni e t	trascrizi	ioni: consu	ltare il para	gra10_1.5.		
6.6	VALU	JTAZ	IONE	ECONO	MIC	A DEI	<u>TERRENI.</u>				
Nel	deter	minaı	re_il_p	iù probal	oile v	alore di	i_mercato o	dei terreni	agricoli, si è		
adot	tato i	l meto	odo di	stima di	cui al	paragra	fo 1.6.				
Il pi	ù pro	babile	valor	e di merc	ato de	el terren	o descritto	ammonta a	:		
						terreni					
Im mo			quali	Sup. terreni	Sup. edif.	C/Ha- edifici	valore	valore edif.	valore totale		
bile	Fg. 207	P.lla	Sem/	(Ha) 4.54.30	(mq)	6.115	terreni €.	€.	########## €. -		
6a 6b	207	102	Arb Pasco lo	2.77.20		2.160	27.780,45 5.987,52				
6c	207	103	rur	1 20 50	156	150	-	23.400,00			
6d	207	131	Sem.	4.20.50		5.893	24.780,07				
6e	207	.132	Sem.	3.53.50		5.893	20.831,76				
		ТО	TALE	15,05.50	156		€79.379,79	€23.400,00	€102.779,79		
					- 12 Marin 12			arrotondato	€ 103.000,00		
(eı	iro ce	ntotr	emila	/00).				r sed			
7	<u>TER</u>	REN	VI AC	GRICOL	I IN	GEL A	1 C.DA F	EUDO N	OBILE:		
	Terre	no A	gricol	o di C.da	Feud	o Nobil	e Fg. 207,	p.lle 60 e <u>7</u>	8 con vasche		
	racco	lta id	rica e	casotti – l	Locali	tà Gela					
7.1	– <u>De</u> s	<u>scrizio</u>	ne ed	ubicazione	!						
						stima,	sono ubic	ati in cont	rada "Feudo		
No	bile"	siti in	territ	orio del	Comu	ne di C	Gela, ricade	nti da un p	unto di vista		
urb	anisti	co, i	nell'ar	nbito de	lla z	ona te	rritoriale (omogenea	"E" (Verde		
Ag	ricolo), del	P.R.C	. dello st	esso c	omune.				20	
										AND THE PROPERTY OF THE PROPER	

-	Ubicati a circa venti chilometri dal centro abitato, di cui la particella 78 (foto	
	17 e 18) di notevole estensione ha forma irregolare mentre la p.lla 60, (foto 19)	-
	approssimativamente ha la forma di un rombo.	
	Le particelle 60 e 78 sono dotate di ottima esposizione, sia territoriale che	
	visivi, e con una pendenza quasi trascurabile.	
	Le colture differiscono da quelle catastali: la p.lla 78, invece che	
	seminativo/irriguo, in buona parte corrisponde a seminativo/irriguo/carciofeto	
	con all'interno un casotto (foto 18) di circa mq. 11, per un'altezza di mt. 2,71	
	sotto solaio, mentre la p.lla 60 ospita delle vasche (foto 19), una enorme ed una	
	minore, per la raccolta idrica e relativo casotto motore (foto 20) per la gestione	
	dell'irrigazione di circa mq. 24. Al momento la vasca grande è inutilizzabile,	
	perché coperta da sterpaglie.	
	Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto di una vocazione ad azienda	
	agricola delle particelle interessate, inoltre si è tenuto conto che nel PRG	
	vigente nel comune di Gela è stabilito che per potere edificare nella suddetta	
	zona omogenea E occorre avere a disposizione almeno mq. 15.000.	
	In questo caso si ha una sup. totale di mq. 320.680 pari a ettari 32.06.80, ma	
	la scelta è obbligata data la grandezza della p.lla 78 (ettari 31.36.80) e dato	9
	che la p.lla 80 con la vasca deve essere al servizio della confinante suddetta	
	p.lla 78 destinata a seminativo/irriguo/carciofeto (foto 17 e 18).	
	Il lotto in questione è quasi confinante ad ovest con la particella 80 del lotto	
	11 comprendente un ampio edificio con capannoni, eventualmente utile per la	
	realizzazione di una grande azienda agricola.	
	7.2 – <u>DATI CATASTALI</u>	
_	L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:	21
		24

-	lmmo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.	
	7a	207	60	Pascolo	2	70.80	€ 9,14	€ 2,93	
	7b	207	78	Sem/Irrig	3	31.36.00	€ 1,457,65	€ 1.295,69	
					TOTALE	32.06.80	€ 1.466,79	€ 1 298.62	
3-	- PROP	RIFT	ı, DE	L BENE.	TOTALL	22,00,00	0 1,100,77	01.270,02	
						(05/11/0	005)		
Ana	data de	ina tra	SCFIZIO	ne dei pig	noramen	to (25/11/20	005) i sig.ri		
				3,		,	D1 110000	7	
				risultan	o propri	etari ognun	o per la qu	ota di 1/5	
delle	unità i	mmob	iliari.	Ai suddetti	signori t	ali beni era	no pervenut	i a seguito	
di at	tto pubb	olico, o	del 27/	/08/1998, r	ogante n	otaio Amic	o Nino Ital	ico di San	
Cata	ldo, Vo	ltura n	. 3228	.1/1998 in	atti dal 0	6/11/1998, I	Repertorio n	° 8402.	
				URBANIST			•		
		20 101		2772 2520 3	10000 (1004.0)	MONTH IN		non c	
			_			ui in premes			
recii	ntati ma	vi er	ra la p	oresenza di	un edit	ficio esisten	te, realizza	to in data	
ante	cedente	all'an	no 196	7.					
7.5	- ISCRI	ZION	I, TRA	SCRIZIO	NI E FO	RMALITA	<u>.</u>		
In b	ase alla	ispez	zione i	potecaria	del 08/0	1/2010, alle	gata alla p	resente, si	
evid	enziano	le seg	uenti i	scrizioni e	trascrizio	oni: consulta	re il paragra	afo 1.5.	
	VALUT	AZIO	NE EC	CONOMIC	A DEI T	ERRENI.			
7.6							i torroni ac		
1000	determi	nare i	l più r	orobabile v		Illercato de	i terrem ao	ricoli si èl	
Nel	determi			1-20-1 H-20-1	11/44				
Nel adot	tato il r	netodo	di sti	ma di cui a	al paragr	afo 1.6. Inc	ltre, si è te	nuto conto	
Nel adot	tato il r	netodo	di sti	ma di cui a	al paragr		ltre, si è te	nuto conto	
Nel adot della	tato il r	netodo nza n	di sti	ma di cui a	al paragr	afo 1.6. Inc	oltre, si è te	nuto conto	
Nel adot della mig	a presentionativo	netodo nza no ai ter	o di sti ella p reni, o	ma di cui a Ila 60 de Itre al coste	al paragr lle vasc	afo 1.6. Inc	oltre, si è te nno dato u oltre la part	nuto conto in apporto cicella 78 è	

Im mo bile	Fg.	P.lla	Quali tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni E/Ha- edifici E/mq	valore terreni E.	Val. edif. C.	valore totale	
7a	207	60	Vasca	0.70.80	vasche	30,000	21.240,00			
7b nord	207	78	Sem Irrig carciof.	23,36,00		19.997	467.129,92			
7b sud	207	78	Sem Img	8.00.00		5.893				
		Т	OTALE	32,06.80	0		€ 535.513,92	€ -	€ 535.513,92	
(ei				entacinqı <u>GRICOL</u>			arrotor		€ 535.000,00 -	
				NOBIL						
						ohile Fa	, 207, p.lla 79) _ I o	calità Gala	
Q 1				bicazione	cudo IN	oute rg	, 201, p.na 15	/-L0	Calita Gela.	
				- 91/					1- 65- 1	
				(A.)					rada "Feudo	
								•	unto di vista	
		47						enea	"E" (Verde	
Ag				dello stes						
	icata	а сігса	a venti	chilometr	i dal ce	entro ab	itato, la partic	ella 7	9 di notevole	
Ub	ensio	ne ha	forma i	rregolare.	La pa	rticella	dotata di otti	ma es	posizione, sia	
	ritoria	le che	visivi,	e con una	a pende	nza_qua	si trascurabile	e		
est		re dif	feriscor	o da que	lle catas	stali: la	p.lla 79, inve	ece_ch	e seminativo,	
est	coltu			r l'estrazi	ione di s	sabbia e	ghiaia (foto 2	1, 22 e	23).	
est ter Le		nde a	cava pe			tenuto	conto dell'au	utoriz	zazione 12/05	
ter Le	тіѕро			questo lo	tto si è	Tenuto				
ter Le co	rrispo ella fo	rmazi	one di						stria_ai_fini	
ter Le co	rrispo ella_fo l25/	rmazi 08/20	one di 05 rila	sciata_d	all'Asse	essorato	Regionale	Indu		

	rando	anche	e la p.lla	62 ma 6	e stata au	torizzata s	solamente	quella	
			in question						
						pari a etta	ri 7.33.80,	ma la	
					della sola				
							rici (foto 22	che	
							n rientrano		
studio e						.,	Tromano	nemo	
8.2 – <i>D</i>	ATI C	4 <i>TAST</i>	TALI						
L'imme	obile è	censit	o al N.C.T	. del Com	une di Gel	a in conto	come segue	<u>.</u>	
Immo- bile	Fg.	P.lla		Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.		
8a	207	79	Semin	2	7.33.80	€ 113,69	€ 113,69		
				TOTALE	7.33.80	€ 113,69	€ 113,69		
								-	
8.3 <u>– P</u>	ROPR	<u>IETA</u>	' DEL BE	NE.					
					mento (25/	/11/2005) i	sig.ri		
					mento (25/	/11/2005) i	sig.ri		
			crizione de	el pignora		,	sig.ri	li 1/5	
Alla da	ata del	a tras	ris	el pignora	oprietari o	gnuno per			
Alla da	nta del	a tras	risiari. Ai suc	el pignora sultano pr	oprietari o	gnuno per	la quota d	guito	
Alla da	nità im	mobil	risiari. Ai sucel 27/08/19	sultano pr ddetti sign	oprietari o nori tali ben nte notaio	gnuno per ni erano per Amico Nin	la quota d	guito i San	
delle undi atto	nità im pubbli	mobilico, de	risiari. Ai sud	sultano pr ddetti sign 998, rogan	oprietari o nori tali ben nte notaio	gnuno per ni erano per Amico Nin	la quota di rvenuti a se	guito i San	
delle undi atto Cataldo 8.4 – C	nità im pubbli p, Volt	mobilico, de	risiari. Ai sudel 27/08/19	sultano priddetti signi 998, rogan 98 in atti d	oprietari o nori tali ben nte notaio dal 06/11/19	gnuno per ni erano per Amico Nin 1998, Reper	la quota di rvenuti a se	guito i San 02.	
delle undi atto Cataldo 8.4 – C	nità im pubbli	mobilico, de ura n.	risiari. Ai sudel 27/08/19	sultano proddetti sign 998, rogan 98 in atti d	oprietari o nori tali ben nte notaio a lal 06/11/19 -EDILIZIA di cui in pr	gnuno per ni erano per Amico Nin 1998, Reper 14.	la quota di rvenuti a se no Italico di torio nº 840	guito i San 22.	
delle undi atto Cataldo 8.4 – C Alle da recintar	nità im pubbli p, Volt te dei	mobilico, de ura n.	risiari. Ai sud 21 27/08/19 3228.1/199 TA' URBA	sultano proddetti signo 998, rogano 98 in atti della ca	oprietari o nori tali ben nte notaio A lal 06/11/19 -EDILIZIA di cui in pi	gnuno per ni erano per Amico Nin 1998, Reper 14.	la quota di rvenuti a se no Italico di torio nº 840	guito i San o2. erano a con	
delle undi atto Cataldo Alle da recintar autoriz	nità im pubbli p, Volt ti ma v	mobilico, de ura n. DRMIT	risiari. Ai sud 21 27/08/19 3228.1/199 TA' URBA	sultano proddetti signo 1998, rogan 1998 in atti della ca 1970 1970 1970 1970 1970 1970 1970 1970	oprietari o nori tali ben nte notaio A lal 06/11/19 -EDILIZIA di cui in pi	gnuno per ni erano per Amico Nin 1998, Reper 14.	la quota di rvenuti a se no Italico di torio nº 840 terreni non di	guito i San o2. erano a con	

	In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si	
	evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.	
	8,6 <u>VALUTAZIONE ECONOMICA.</u>	
	In questo particolare caso si sono utilizzati due metodi estimativi	
	- Per il terreno si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli	
	medi (V.A.M.) per tipo di coltura e regione agraria calcolati dalla	
	amministrazione Provinciale ed un'analisi di mercato su beni analoghi.	
	L'ultimo aggiornamento, però, risale all'anno 2008 e, quindi, il sottoscritto ha	
	aggiornato i V.A.M.calcolando la media dell'aumento avvenuto negli ultimi	
	due anni pubblicati ed applicati ai valori del 2008 per attualizzarli all'anno	
	corrente. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia	
	estimativa, risulta essere il più idoneo a determinare il valore del terreno	
	agricolo.	
	- Per quanto riguarda le potenzialità della cava si è utilizzato il procedimento	
	di stima per valore di costo che a differenza della stima del valore di mercato	
	non è dipendente dal bene (quantità di terreno) e dalle condizioni del mercato	
	immobiliare ma del beneficio prodotto dallo stesso nei confronti di un	
	soggetto economico (si ribadisce che i box-uffici e le macchine operatrici	
	presenti nella cava non sono oggetto della presente stima).	
	Il valore complessivo dell'immobile è stato determinato dalla	
	sommatoria del valore di mercato del terreno agricolo, tenendo come base il	
	valore agricolo medio 2010, di cui al punto 1,6, e del valore di costo definito	
	dalla rendita presunta della cava, i ricavi, le spese per l'estrazione, i costi per	
	il ripristino ambientale e i costi per la copertura assicurativa.	
_	Ai fini della stima si è pertanto tenuto presente, quanto sopra esposto, in	25

	colar	e;								lade or entre
•	la	ditta	è in p	ossesso d	valio	la autor	izzazione di d	ui al pun	to 8.1 o 8.4;	
	il	quant	itativo	di mater	iale to	otale an	cora da estrai	re, siamo	ancora nella	
	_ fa	se ini	ziale,	è pari a c	irca n	nc.348,4	60;			
	• il_	mate	riale r	necessario	per	il ripris	tino ambient	ale è pari	a circa mc.	
	23	32,30	7;							
	• i c	costi c	li ripri	stino amb	oienta	le risult	ano pari ad €	127.266,	16;	
	• la	ditta	in da	nta 14/07/	2005	ha sott	toscritto con	la FOND	DIARIA SAI	
	S.	p.A.	una p	olizza fid	ejusso	oria a g	aranzia con p	remio, po	er il periodo	
	20	005/20	016, d	i € 10.84:	5,60 (imposte	incluse).			
Il v	alore	com	merci	ale (al n	etto (dei cost	ti di estrazio	ne) del r	nateriale da	
estr	arre, s	stimat	o in 3	,00€/tonr	ı., è fi	rutto di	una ricerca d	i mercato	presso ditte	
ope	ranti	nel se	ettore	estrattivo	. Si	evidenz	ia che tale v	alore poti	rebbe subire	
vari	azion	i, anc	he in	tempi bre	vi, do	vuti all'	'andamento d	el mercato	o stesso, che	
				ta estrema						
							DELL'AREA	***	3 2 7	
	Sı	ıp. fo	ndiari	a totale:			7,3380 ettari			
		•		area agri	cola:		5.893 €/etta	О		
Su							io = Valore d	i base del	l'area	
				Sup.	Sup.	terreni E/Ha-				
Im mo bile	Fg.	P.lla	Qua lità	terreni (Ha)	ci (mq)	edifici E/mq	valore terreni E.	valore edif. E.	valore totale €.	
8a	207	79	Sem.	7.33.80		5.893	43.242,83		€43.242,83	
									12-1	

	Para	metro i	utilizzat	o:		\	/olume	(mc.)		
	Mat	eriale d	a estrar	re;		3	48,460	mc.		
	Mat	eriale p	er il rip	ristino a	mbiental	e: 2	32,307	mc.		
	Pesc	specif	ico med	lio del n	nateriale:	1	,6 tonn	/mc		
	Valo	ore con	nmercial	e_mater	iale estra	tto: 3	,00 €/tc	onn_		
Ma	ter. da	estrarre	– Mate	r. riprist	ino ambi	entale) x	Peso si	pecifico	x valore =	
				a estrarr						
9.1	NV III Z458.	MAGNITA	denien ei	olen version l	18mm - ruga	TO HATCH SHAPE SERVICE	ALASONIS CALIFORNIA		Manager and Publisher	1
lm mo	sup. (mq)	Area rispetto (mq)	Sup. scavo (mq)	profon dità media scavo (m)	Mater. da estrarre (mc)	Mater. per ripristino amb. (mc)	peso specif. medio mater. (t/mc)	Val. comm. mater. estratto (€/t).	valore totale materiale da estrarre €.	
8a	73.380	23.600		7	348.460	232.307			€557.536,00	
							1,00	5,00	007.000,00	
	**	*COST	O RIPE	USTINO) AMBIE	ENTALE I	DELL'A	AREA*	**	
			Sup. terreni		costo ri	rreni		150411150000000000000000000000000000000	i ripristino	
	Imm	obile	(Ha)		Madala	€/Ha	1.7.4	amb	. terreni €.	
		obile	7,3380	wallow in		€/Ha			747.44 (A.Capitanous I. Capital C.Capital	
			7,3380		13.0		;***		. terreni €.	
Va		3a	7,3380 ***V	/ALO	13.0 RE T (07,58 O T A L E		€.	. terreni €.	
	lore di	base	7,3380 ***\dell'a	/ A L O	RE TO	07,58 O T A L E	aterial	€. e da e	95.449,62 95rarre –	
Co	lore di	base	7,3380 ***\dell'a	/ A L O	RE TO	07,58 OTALE	aterial	€. e da e	95.449,62 95strarre –	
<u>Co</u> = \	lore di sti di ri /alore	base ipristir	7,3380 ***\\dell'a	/ A L O rea + ` ientale	13.0 RETO Valore - Prem	07,58 OTALE totale m	aterial za fide	€. e da d	95.449,62 95strarre –	
<u>Co</u> = \ €.4	lore di sti di ri /alore	base ipristir totale 33 + €.	7,3380 ***\square dell'a no amb	/ A L O rea + ` ientale 6,00 - €	13.0 RE T (Valore - Prem	07,58 OTALE totale m nio polizz	za fide	e da e jussor	95.449,62 estrarre –	
<u>Co</u> = \ €.4 Arr	lore di sti di ri /alore 3.242,8	base ipristir totale 33 + €.	7,3380 ***\ dell'a no amb	/ A L O rea + ` ientale	13.0 RE T (Valore - Prem	07,58 OTALE totale m io polizz	za fide	e da e jussor	95.449,62 estrarre — a = 94.483,61	

	Località Gela.	
	9.1 – <u>Descrizione ed ubicazione</u>	
	1 terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati in contrada "Feudo	
	Nobile" siti in territorio del Comune di Gela, ricadenti da un punto di vista	
	urbanistico, nell'ambito della zona territoriale omogenea "E" (Verde	
	Agricolo), del P.R.G. dello stesso comune.	
	Ubicati a circa venti chilometri dal centro abitato, di cui alcune particelle di	
	forma regolare ed altre no, la particella 62, la maggiore, (foto 25 e 26) è dotata	
	di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, mentre la p.lla 61 (foto 26) con	
	una pendenza lievemente rilevante.	
	Le p.lle 24, 82 e 83 si trovano a sud e ad una quota inferiore rispetto alla 62	
	ed, inoltre, separate tramite recincione con rete e paletti (foto 24).	
	Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti sulle visure	
	catastali, tranne per la p.lla 24 che catastalmente risulta destinata a seminativo	
	e che invece attulmente risulta incolto prod.	
	Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto di una vocazione ad azienda	
	agricola delle particelle interessate, inoltre si è tenuto conto che nel PRG	
	vigente nel comune di Gela è stabilito che per potere edificare nella suddetta	
	zona omogenea "E", verde agricolo, occorre avere a disposizione almeno mq.	
	15.000.	
	In questo caso si ha una sup. totale di mq. 144.640 pari a ettari 14.46.40.	
_	Tale lotto è confinante ad ovest, tramite la p.lla 62, alla p.lla 79, ed a nord,	
	tramite le p.lle 62 e 61, alle p.lle 60 e 78.	
	9.2 – <u>DATI CATASTALI</u>	an 90
	L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:	28 49

lmmo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.	
9a	207	24	Semin	5	2.37.50	€ 36,80	€ 7,36	
9b	207	61	Pascolo	2	2.83.00	€ 36,54	€ 11,69	
9c	207	62	Semin	2	9.13.10	€ 141,47	€141,47	
9d	207	82	Pascolo	1	0.09.50	€ 1,47	€ 0,49	
9e	_207_	_83_	_Pascolo_	1	_0.03.30	€ 0,51	€ 0,17	
				TOTALE	14.46.40	€ 216,79	€161,18	
9.3 <u>– P</u>	ROPR	IETA'	DEL BE	<u>VE</u> .				
Alla da	ta dell	a trasc	crizione de	el pignora	mento (2	5/11/2005)	i sig.ri	
	1. (2.6.4.)		ris	sultano pi	roprietari	ognuno pe	er la quota	di 1/5
delle ur	nità im	mobili					ervenuti a	
	000.000.000.000	9 025			29.00	W 440 0000	ino Italico	NO. OF THE PARTY O
							ertorio nº 84	
			TA' URBA					
							sa, i terren	i erano
								retuno
						eppure edi	iicati.	
			TRASCR				eg gou∎∎ttes scoolabooko	
							a alla pres	
evidenz	ziano l	e segue	enti iscrizi	oni e trase	crizioni: c	onsultare i	l paragrafo	1.5.
9.6 VA	LUTA	ZION	E ECONO	MICA D	EI TERR	RENI.		
	termin	are il	più probal	oile valor	e di mer	cato dei <u>te</u>	rreni agrico	oli, si è
		todo d	i stima di	cui al para	agrafo 1.6	5.		
Nel de	o il me				_	Jacoritta		
Nel de			lore di m	ercato de	el terreno	descritto,	cosi deter	minato,
Nel de	probat		lore di m	ercato de	el terreno	descritto,	cosi deter	29_JB

lm mo bile	Fg.	P.lla	Quali tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edif. (mg)	terreni C/Ha- edifici C/mq	valore terreni E.	valore edif. C.	valore totale C.	
9a	207	24	inc. prod.	2.37.50		3,568	8.474,00			
9b	207	61	Pascolo	2.83,00		2,160	6.112,80			
9c	207	62	Semin	9,13,10		5.893	53.808,98			
9d	207	82	Pascolo	0.09.50		2.160	205,20			
9c_	207	83	Pascolo	_0.03.30		2.160	71,28			
			TOTALE	14,46,40			€ 68.672,26	€ -	€ 68.672,26	
				i le			arı	rotondato	€ 68.500,00	
(eı	iro se	ssant	ottomil	a.cinque	ento	00)				
10	<u>TER</u>	REN	VI AGI	RICOLI	IN (GELA (C.DA FEU	DO NO	BILE:	
	Terre	no A	gricolo	di C.da F	eudo	Nobile I	Fg. 208, p.lle	31, 32, 3	3, 34, 36 e	
	37 cc	n fab	bricati -	- Località	Gela.		4.			
10.	1 –	Descr	izione e	d ubicazio	<u>ne</u>		a - a sub			
		. 022	etto de	lla prese	nte si	ima, so	ono ubicati i	n contrac	la "Feudo	
Ιt	erreni	, - 00								
				rio del Co	mune	di Gel	a, ricadenti d	la un pun	to di vista	
No	bile"	siti in	territo				a, ricadenti d toriale omog			
No	bile" anisti	siti in	territor		zoi	na terri				
No urb Ag	bile" anisti	siti in co, r	territor nell'amb	oito della	zoi so coi	na terri mune.		genea "I	" (Verde	
No urb Ag Ub	bile" anisti ricolo	siti in co, r), del	nell'amb	oito della	so coi	na terri mune. centro a	toriale omog	genea "F	" (Verde	
No urb Ag Ub	bile" ricolo icati a	siti in co, r), del a circa	P.R.G.	dello stes chilometri e no, le p	so con dal	nune. centro a	toriale omog	genea "E alcune p 6 e 37 (i	erticelle di	
No urb Ag Ub for	bile" ricolo icati a ma re	siti in co, r), del a circa golare tate e	P.R.G.	dello stes chilometri re no, le p	so con dal	nune. centro a	toriale omog abitato, di cui 32, 33, 34, 3	genea "E alcune p 6 e 37 (i	erticelle di	
No urb Ag Ub for sor	bile" ricolo icati a ma re	siti in co, 1), del a circa golaro tate o a quas	P.R.G. a venti c e ed altr di ottim	dello stessehilometri re no, le pa a esposia	dal partice	nune. centro a elle 31, sia te	toriale omog abitato, di cui 32, 33, 34, 3	alcune p 6 e 37 (I	articelle di oto 27 e 28)	
No urb Ag Ub for sor per	bile" canisti ricolo icati a ma re no do ndenza	siti in co, r), del a circa golare tate c a quas	P.R.G. a venti c e ed altr di ottim si trascul prossima	dello stesschilometri re no, le pa a esposiza	dal partico	nune. centro a elle 31, sia te	abitato, di cui 32, 33, 34, 3	alcune p 6 e 37 (i visivi, o	articelle di oto 27 e 28) e con una	

			avere a dis					
n questo	caso	si ha t	ına sup. tot	ale di mq	. 32,090	pari a etta	ri 3,20,90	
Siamo i	n_pre:	senza,	però, di o	due edifi	ci esister	nti,_infatti	: all'interno del	la
articella	a 36 g	iace ui	n fabbricato	rurale c	ontrasseg	nato con	p.lla 37 (foto 29)	di
circa mo	. 24, i	n cata:	sto proprio	mq 24, e	d_inoltre,	poco_vici	no, vi è un casot	to
li circa	mq <u>.</u> 10	o, non	risultante i	n catasto;	mentre a	ll'interno	della particella 3	31
giaceva	un_fa	bbrica	to rurale c	ontrasseg	gnato nell	a mappa	con p.lla 32,	in
catasto c	li mq	47, ogs	gi non più e	esistente.				
L'edific	io di c	ui alla	p.lla 37 (f	oto 29) è i	n chiaro s	stato di ab	bandono, present	ta
a mag	gior p	parte	del_tetto	crollato	a_terra,_	occorre	un intervento	di
ristruttu	razion	e. La c	costruzione	ha strutti	ura in mu	ratura por	tante in pietra co	n
solai, ov	e rima	ısti, in	legno e so	prastante	copertura	di coppi s	siciliani.	
L'altro	edifici	o (foto	29), non	catastato,	ricadente	e nella p.	lla 36 è in buon	0
stato, ha	strutt	ura in	muro porta	ante reali:	zzato in c	onci di tu	fo a vista e solai	0
piano co	n picc	ola pe	nsilina peri	metrale.	L'esterno	è allo stat	o grezzo.	
10.2 -	- DAT	I CATA	ASTALI				а	
L'immo	bile è	censito	al N.C.T.	del Com	ıne di Ge	la, in cont	o come segue:	
Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a	
10a	208	31	Semin	3	0.82.00	€ 25,41	€ 10,59	
10b	208	32	fabbr rur					
10c	208	33	Semin	3	0.78.00	€ 24,17	€ 10,07	
10d	208	34	Semin	3	0.78.40	€ 24,29	€ 10,12	
10f	208	36	Semin	4	0.82.50	€ 19,17	€ 3,41	
10-	208	_37_	fabbr rur					
10e		_3/	-14001-141-		3.20.90	€ 93,04	€ 34,19	31 4

	10.3	<u>-1</u>	PROP	PRIETA	' DEL	BEN	<u>E.</u>				
_	Cons	sultar	e para	grafo 9	.3.						
	10,4	(CONI	FORMI	TA' UI	RBAN	ISTIC/	4-EDILIZI	<u>A</u>		
	Alle	date	dei va	ıri sopra	alluoghi	effet	tuati di	cui in prem	essa, i terre	eni non erano	
										on paletti in	
										di due edifici	
								nno 1967.	a presenza i	ir due edifici	
									. rm		
								E FORMAI			
										presente, si	
								ioni: consul		grafo 1.5.	
_	10.6	<u>V/</u>	4LUT	<u> AZION</u>	VE ECC	ONON	IICA D	EI TERRE	NI.		
	Nel	deter	minar	re il più	ù proba	bile v	alore d	i mercato o	lei terreni a	agricoli, si è	
	adot	tato i	l meto	odo di s	tima di	cui al	paragra	ıfo 1.6.			
	Il pi	ù pro	babile	valore	di merc	cato d	el terrer	no descritto	ammonta a	:	
_	Im				Sup.		terreni €/Ha-				
	mo bile	Fg.	P.IIa	Quali tà	terreni (Ha)	ci	edifici E/mq	valore terreni €.	valore edif. E.	valore totale €.	
_	10a	208	31	Semin	0.82.00		5.893	4.832,26			
	10ь	208	32	fabbr rur		47	0	-			
	10c	208	33	Semin	0.78.00		5.893	4.596,54			
	10d	208	_34_	Semin	0.78.40		5.893	4.620,11			
0.00	10f	208	36	Semin	0.82.50		5.893	4.861,73			
	10g	208		fabbr		16	250		4.000.00		
	10e	208	37	fabbr		24	150		4.000,00		
_	1.00	200	31	rur	2.20.00	87	150	€18.910,64	3.600,00	6.00.000	
				TOTALE				C10.010,04	C 7.000.00	€ 26.510,64	
				TOTALE	3.20.90	07				20 02	32 JA

	(curo ventiscimila.cinquecento/00).	
	11 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:	
	Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 5, 6 e 80 con	
	fabbricati – Località Gela.	
	11.1 – Descrizione ed ubicazione	
	I terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati in contrada "Feudo	
	Nobile" siti in territorio del Comune di Gela, ricadenti da un punto di vista	
	urbanistico, nell'ambito della zona territoriale omogenea "E" (Verde	
	Agricolo), del P.R.G. dello stesso comune.	
	Ubicati a circa venti chilometri dal centro abitato, sono rappresentati dalla	
	particella 80 di ettari 2.10.60 ove all'interno ricadono le p.lle 5 e 6 relative a	
	fabbricati rurali risultanti in catasto. Il terreno, p.lla 80 (foto 30 e 31), di forma	
	quasi regolare è dotato di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con	
	una pendenza quasi trascurabile.	
	Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti in catasto.	
	Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto che nel PRG vigente nel	
	comune di Gela è stabilito che per potere edificare nella suddetta zona	
	omogenea "E" occorre avere a disposizione almeno mq. 15.000.	
	In questo caso si ha una sup. totale di mq. 21.060 pari a ettari 2.10.60.	
	Siamo in presenza, però, di due edifici esistenti, infatti: all'interno della	
	particella 80 giacevano un fabbricato rurale contrassegnato con p.lla 5 (foto da	
	31 a 35) di notevoli dimensioni, circa mq. 1.440, in catasto mq 2.660	
_	comprensivi di annessa corte (foto 34 e 35); inoltre, all'interno della particella	
	80 giaceva anche un fabbricato rurale contrassegnato nella mappa con p.lla 6,	
	in catasto di mq 52, oggi non più esistente, infine, poco vicino a nord, vi è un	33

casotto	di circ	a mq.	20 (foto 31 e	46), non	risultante	in catasto				
L'intero	edif	icio,	a forma di	_L,_pres	senta_nell	a_direzio	ne nord-	sud due		
capanno	ni_pr	ivi di	copertura (foto 32, 3	4, 36 e 37), quindi	da ricop	rire, con		
all'inter	no alc	uni m	ezzi agricoli	, mentre	nella direz	zione ove	st-est si ha	anno due		
stalle pe	er rico	vero a	animali (soto	da 38), du	ie deposit	i mezzi e	d attrezzi	(foto 39),		
un'abita	zione	<u>ар</u> .	terra (ala	sx) non	utilizzata	a a caus	a della c	opertura		
), ed infine o							
			zzi hanno co							
circa m	q. 12	8.00,	la stalla di	mq. 129	0.00, men	tre i vani	attualme	ente non		
utilizza	i hanı	no una	superficie o	di mq. 83	.00. La pa	rte di imn	nobile for	mato dai		
due pia	ni fuo	ri terr	a è compost	o: al pian	o terra da	7 vani, tr	a cui 3 ca	mere da		
letto (fo	to 42),	due v	v.c. (foto 43),	un ripost	tiglio, ed u	ın vano la	vanderia;	al piano		
primo,	invece	e, è c	omposto da	un vano	cucina-pr	anzo, un	salotto, u	n bagno		
(foto 45)	, una	camer	a da letto (fo	oto 44) ed	un_terrazz	ino, per u	na superf	icie utile		
comple	ssiva (dei du	e piani pari a	a circa 18	8 mq.					
Tale ed	ificio	abbiso	ogna di inter	vento di 1	ristrutturaz	zione, con	npreso il p	rospetto		
esterno	Lac	ostruz	zione ha stru	ıttura in ı	muratura p	ortante i	n pietra c	on solai,		
ove rim	asti, i	n legn	o e soprasta	nte coper	tura di cop	pi siciliar	ni.			
11.2	– <u>DA I</u>	T CAT	<u> </u>							
L'immo	bile è	censi	to al N.C.T.	del Com	une di Gel	a, in cont	o come se	gue:		
Immo- bile	Fg.	P.IIa	Qualità	CI.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.			
lla	207	80	Uliveto	3	2.10.60	€ 48,94	€ 43,51			
116	207	6	fabbr rur							
llc	207	5	porz rur fp			1 (45 2 116				
				TOTALE	2.10.60	£ 48 94	£ 43 51		34 JP	

And the second	sultar	e pa	ragrafo	9.3.						
11.4	(COI	NFORM	IITA' U	JRBA.	NISTIC	'A-EDILIZ	<u>IA</u> .		
Alle	date	dei	vari sop	ralluog	hi_effe	ettuati di	i cui in prei	nessa, i terren	i non erano	
recii	ntati,	trar	ne una	piccola	_part	e con r	ete e paleti	i, ma vi era	un_enorme	
edifi	icio e	ed u	n casot	tto esist	tenti,	realizza	ti sicurame	ente in data	antecedente	
all'a	inno	196	7, nella	mappa	catras	stale l'e	dificio di c	ui alla p.lla 5	è riportata	
con	la der	nom	inazion	e "Casa	del fr	ancese"				
11.5	<u> </u>	<u>ISC</u>	RIZIO!	VI, TRA	1SCR	IZIONI	E FORMA	LITA'.		
In b	ase a	alla	ispezio	ne ipot	ecaria	del 08	/01/2010,	allegata_alla_	presente, si	
evid	lenzia	no l	e segue	nti iscri	zioni	e trascri	zioni: consi	ıltare il parag	rafo 1.5.	
11.6										
11.0	V_{λ}	<u>ALU</u>	JTAZIO	ONE EC	<u>CONO</u>	MICA .	DEI TERR	<u>ENI</u>		
			10/75	9000	7 04 PAGE	97	600	dei terreni a	gricoli, si è	
Nel	deter	mir	are il_p	oiù prob	abile	valore	600	22 22 04	gricoli, si è	
Nel	deter	mir 1 me	are il p	oiù prob	abile	valore	di mercato	22 22 04		
Nel	deter	mir 1 me	are il p	oiù prob	abile	valore	di mercato	dei terreni a		
Nel adot Il pi	deter	mir 1 me	etodo di ile valor Quali	stima core di me	oabile di cui a ercato Sup. edifi	valore al parag del terre terreni €/Ha- edifici	di mercato rafo 1.6. eno descritt valore	dei terreni a	valore totale	
Nel ador Il pi	deter	l me	etodo di ile valor Quali	stima c re di me Sup. terreni (Ha)	oabile di cui a ercato Sup. edifi	valore al parag del terre terreni E/Ha- edifici E/mq	rafo 1.6. eno descritt valore terreni 6.	dei terreni a	valore totale	
Nel adot	deter	bab	etodo di ile valor Quali tà Uliveto	stima c re di me Sup. terreni (Ha)	di cui a ercato Sup. edifi ci (mg)	valore al parag del terre terreni €/Ha- edifici €/mq 10.088	rafo 1.6. eno descritt valore terreni 6.	dei terreni a	valore totale	
Nel adot Il pi	deter	l me	Quali tà Uliveto fabbr rur	stima c re di me Sup. terreni (Ha)	babile di cui a ercato Sup. edifi ci (mq)	valore al parag del terre terreni E/Ha- edifici E/mq 10.088	rafo 1.6. eno descritt valore terreni 6.	o ammonta a: valore edif. c.	valore totale	
Nel adot	deter	bab Bab Bai Bai Bai Bai Bai Bai	Quali ta Uliveto fabbr rur porz rur	stima cre di me Sup. terreni (Ha) 2,1060	di cui a ercato Sup. edifi ci (mg)	valore al parag del terre terreni €/Ha- edifici €/mq 10.088	rafo 1.6. eno descritt valore terreni 6.	dei terreni a	valore totale	
Nel adot Il pi	deter	bab Bab Bai Bai Bai Bai Bai Bai	Quali tà Uliveto fabbr rur	stima cre di me Sup. terreni (Ha) 2,1060	babile di cui : ercato Sup. edifi ci (mq) 20 52	valore al parag del terre terreni E/Ha- edifici E/mq 10.088	valore terreni c.	valore edif. €.	valore totale	

	<u>Piano di vendita</u>		
	Per quanto detto si può predisporre il piano di vendita nel seguente modo:		
	Lotto n. 1:		
	quota intera terreni di ettari 2.68.60 siti in agro di Gela, contrada Fendo		
	Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al		
	foglio di mappa 207 particelle 32 e 64, R.d. complessivo € 52,69, R.a.		
	compless. €36,03prezzo a base d'asta €.17.000,00.		
	Lotto n. 2:		
	quota intera terreni di ettari 1.65.40 siti in agro di Gela, contrada Feudo		
	Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al		
	foglio di mappa 206 p.lla 93 e foglio 207 p.lla 25, R.d. complessivo € 61,69,		
	R.a. compless. €50,54, prezzo a base d'asta €.15.000,00.		
(Lotto n. 3:		
	quota intera terreni di ettari 5.04.70 siti in agro di Gela, contrada Feudo		
	Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al		
	foglio di mappa 206 p.lla 82 e foglio 207 p.lla 12, R.d. complessivo € 150,04,		
20	R.a. compless. €57,97, prezzo a base d'asta €.30.000,00.		
,	Lotto n. 4:)		
	quota intera terreni di ettari 2.21.80 siti in agro di Gela, contrada Feudo		
	Nobile – Piano del Duca, con fabbricato rurale di vani tre oltre accessori, per		
	i quali dovrà provvedere a demunciare in Catasto, a proprie esclusive spese,		
	distinti in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 206,		
	particelle 128, 172, 173, 184 e 185, R.d. complessivo € 68,73, R.a.		
	complessivo €28,64,prezzo a base d'asta €.35,500,00.		
	Lotto n. 5:	36 XB	

quota intera terreni di ettari 20.70.20 sui in agro di Gela, contrada Fende)
Nobile - Piano del Duca, con due casotti, di vani uno ciascuno, distinti in	1
catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 207, particelle 3,)4, 8	,
38, 56) 76 e 104, R.d. complessivo € 851,34, R.a. complessivo	,
€617,46 prezzo a base d'asta €.250.000,00	
Lotto n. 6:	
quota intera terreni di ettari 15.05.50 siti in agro di Gela, contrada Feudo)
Nobile – Piano del Duca, con fabbricato rurale di vani quattro oltre	,
accessori, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappo	7
207, particelle 1, 102, 131, e 132, R.d. complessivo € 321,26, R.a.	
complessivo €190,12, e fabbricato al foglio di mappa 207 p.lla	r
103prezzo a base d'asta €.103.00,00	
Lotto n. 7:	
quota intera terreni di ettari 32.06.80 siti in agro di Gela, contrada Feudo	,
Nobile – Piano del Duca, con vasche per raccolta acqua di irrigazione e	2
relativo casotto di vano uno, distinti in catasto terreni del Comune di Gela a	1
foglio di mappa 207, particelle 60 e 78), R.d. complessivo € 1.466,79, R.d.	
complessivo €1.298,62,prezzo a base d'asta €.535.000,00.	
Lotto n. 8:	
quota intera terreni destinati a cava di ettari 7.33.80 siti in agro di Gela	
contrada Feudo Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni de	1
Comune di Gela al foglio di mappa 207, particella 79, R.d. complessivo	9
113,69, R.a. complessivo €113,69, i lavori di coltivazione della cava sono	9
stati autorizzati con delibera della Regione Sicilia n. 12/05 de	0.
25/08/2005 prezzo a base d'asta €.495,000,00	37 UP

Lotto n. 9:	
quota intera terreni di enari 14.46.40 siti in agro di Gela, contrada Fendo	
Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al	
foglio di mappa 207, particelle 24, 61, 62, 82 e 83, R.d. complessivo € 216,79,	
R.a. compless. €161,18 prezzo a base d'asta €.68.500,00.	
Lotto n. 10:	
quota intera terreni di ettari 3.20.90 siti in agro di Gela, contrada Feudo	
Nobile – Piano del Duca, , distinti in catasto terreni del Comune di Gela al	
foglio di mappa 208, particelle 31, 32, 33, 34, 36, R.d. complessivo € 93,04,	
R.a. complessivo €34,19 e con due casotti di cui uno al foglio di mappa 208	
p.lla 36,prezzo a base d'asta	
€.26.500,00.	
Lotto n. 11:	
quota intera terreni di ettari 2.10.60 siti in agro di Gela, contrada Feudo	
Nobile – Piano del Duca, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al	
foglio di mappa 207, particelle 80 e 6, R.d. complessivo € 48,94, R.a.	
complessivo €43,51 e con fabbricato rurale, sulla mappa denominata "Casa	
del francese", di circa mq. 1.440, in catasto al foglio 207 p.lla 5 di mq 2.660	
comprensivi di capannoni (privi di copertura), stalle, depositi di mezzi ed	
attrezzi, abitazioni (in parte da ristrutturare) ed annessa corte ed, inoltre, un	
casotto di circa mq. 20,prezzo a base d'asta £.255.000,00.	
Ritenendo di aver assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione.	
Gela, 27 Agosto 2010	
Doit Ing. K. Bulera	
EUTERSCO)	38
LIANISELLA	