

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DEL TRIBUNALE CIVILE DI GELA

ORIGINALE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROCEDIMENTO ESECUTIVO NR. 60/2005

PROMOSSO DA *BANCO DI SICILIA*

CONTRO XXXXXXXXXX

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 stradella di accesso era impraticabile e si decideva di rinviare al 2/02/2009;
- in data 2/02/2009 il sottoscritto ha dovuto rinviare per gravi motivi di salute di un familiare;
- il 12/02/2009, previo accordo telefonico, ha dato seguito alle operazioni peritali recandosi sui terreni che risultavano ancora impraticabili, è riuscito, però, ad effettuare il sopralluogo fotografico interno ed esterno dei fabbricati e decideva di rinviare al 3/03/2009;
- giorno 3/03/2009 il sottoscritto ha dovuto rinviare per pioggia insistente;

Depositato in Cancelleria
Gela, il 6 SET. 2010
ASSISTENTE CANCELLIERO
Anna Ruffino

MP

• 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 notevole estensione;

2
MB

- 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:

- terreni, siti in Gela contrada Feudo Nobile, in Catasto foglio 206,

3 

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 173, are 34 - centiare 30, p.lla 184, are 64 - centiare 10, p.lla 185, are 60 - centiare 80.

- terreni, siti in Gela contrada Feudo Nobile, in Catasto foglio 207, particella 1, ettari 4 - are 54 - ca 30, p.lla 3, ettari 9 - are 13 - centiare 10, p.lla 4, ettari 2 - are 43 - centiare 30, p.lla 6, ca 52, p.lla 8, ettari 2 - are 60, p.lla 12, ettari 4 - are 22 - centiare 80, p.lla 24, ettari 2 - are 37 - centiare 50, particella 25, are 64 - ca 30, p.lla 32, ettari 1 - are 43, p.lla 38, ettari 1 - are 17 - centiare 40, p.lla 56, ettari 2 - are 40 - ca 60, p.lla 60, are 70 - centiare 80, p.lla 61, ettari 2 - are 83, p.lla 62, ettari 9 - are 13 - centiare 10, p.lla 64, ettari 1 - are 25 ca 60, p.lla 76, ettari 1 - are 77 - centiare 70, p.lla 78, ettari 31 - 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, 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, 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, are 78, p.lla 34, are 78, ca 40, p.lla 36, are 82 - centiare 50, p.lla 37, centiare 24.

- immobile, sito in Gela contrada Feudo Nobile, in Catasto foglio 207, particella 5. are 26 - centiare 60.

1 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 32-64 - Località Gela.

4 YB

1.1 – 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, di forma irregolare, le particelle 32 (foto 1) e 64 (foto 2), dotati di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con pendenza la p.lla 64 mentre non eccessivamente rilevante la p.lla 32. Le colture approssimativamente corrispondono a quelle risultanti sulle visure catastali. Nella formazione dei lotti 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. 26.860 pari a ettari 2.68.60.



1.2 – DATI CATASTALI

L’immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.
1a	207	32	Uliveto	3	1.43.00	€ 33,23	€ 29,54
1b	207	64	Pascolo	1	1.25.60	€ 19,46	€ 6,49
TOTALE					2.68.60	€ 52,69	€ 36,03

1.3 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri 


 risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San

5 

Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

1.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

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 

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.

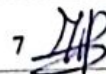
Per i terreni si è determinato il valore di mercato attraverso i valori agricoli medi (V.A.M.) 2010 per tipo di coltura e regione agraria calcolati dall'amministrazione Provinciale ed un'analisi di mercato su beni analoghi.

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 corrente.

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, ammonta a:

7 

Im- mo- bile	Fg.	P.lla	Quali- tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni C.	valore edif. C.	valore totale €.
1a	207	32	Uliveto	1.43.00		10.088	14.425,84		
1b	207	64	Pascolo	1.25.60		2.160	2.712,96		
TOTALE				2.68.60	-		€17.138,80	€ -	€17.138,80
									arrotondato €17.000,00

(euro diciassettemila/00)

2 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 206, p.lla 93 e Fg. 207, p.lla 25 – Località Gela.

2.1 – 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, di forma irregolare, le particelle 93 (foto 3) e 25 (foto 4), su fogli di mappa diversi, sono divise dalla stradella, dotati di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con una pendenza non eccessivamente rilevante.

Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti sulle visure catastali.

Nella formazione dei lotti 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.

8 


In questo caso si ha una sup. totale di mq. 16.540 pari a ettari 1.65.40.



2.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Eg.	P.IIa	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri 


 risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5

delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italice di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

2.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati e neppure edificati.


2.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

2.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato, ammonta a:

9 

Im- mo- bile	Fg.	P.lla	Qual- ità	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni C/Ha- edifici €/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		
TOTALE				1.65.40	0		€14.993,51	€ -	€14.993,51
									arrotondato €15.000,00

(euro quindicimila /00)

3 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 206, p.lla 82 e Fg. 207, p.lla 12 – Località Gela.

3.1 – 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, di forma irregolare, le particelle 82 (foto 5) e 12 (foto 6), su fogli di mappa diversi, sono divise dalla stradella, dotati di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con una pendenza non eccessivamente rilevante.

Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti sulle visure catastali.

Nella formazione dei lotti 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. 50.470 pari a ettari 5.04.70.

3.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.IIa	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

3.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati e neppure edificati.

3.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMAITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

3.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato,

ammonta a:

Im mo bile	Fg.	P.IIa	Qualit à	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifi ci (mq)	terreni C/Ha- edifici C/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.
3a	206	82	Semin.	0.81.90		5.893	4.826,37		
3b	207	12	Semin	4.22.80		5.893	24.915,60		
TOTALE				5.04.70	0		€29.741,97	€ -	€29.741,97
arrotondato									€30.000,00

(euro trentamila/00)

4 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 206, p.lle 128, 172, 173, 184 e 185 con fabbricato – Località Gela.

4.1 – 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, di forma regolare, le particelle 128, 172, 173, 184 e 185 (foto 7) sono dotate di ottima esposizione, sia territoriale che visive, e con una pendenza rilevante nella zona sud-est.

Le colture, approssimativamente, corrispondono a quelle risultanti sulle visure catastali.

Nella formazione dei lotti 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. 22.180 pari a ettari 2.21.80.

12

Siamo in presenza, però, di un edificio esistente (foto 7 e 8), infatti sulle particelle 128 e 172 (maggiormente sulla prima) giace un fabbricato rurale di circa mq. 74.00, non catastato, formato da due camere da letto, un vano per cucina-pranzo- soggiorno (foto 9), un vano per i servizi igienici (foto 10) ed uno a deposito attrezzi. L'accesso al fabbricato avviene tramite porta d'accesso in ferro, gli interni sono intonacati e tinteggiati, la base di calpestio è pavimentato, per quanto riguarda i prospetti esterni, sono solo intonacati con impasto di cemento armato (foto 8).

La costruzione ha struttura in muratura portante in conci di tufo con solai in latero-cemento con soprastante copertura e non presenta segni di degrado o di dissesto rilevanti, non è dotata di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche.

4.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immobile	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.
4a	206	128	Semin.	3	0.29.60	€ 9,17	€ 3,82
4b	206	172	Semin.	3	0.33.00	€ 10,23	€ 4,26
4c	206	173	Semin.	3	0.34.30	€ 10,63	€ 4,43
4d	206	184	Semin.	3	0.64.10	€ 19,86	€ 8,28
4e	206	185	Semin.	3	0.60.80	€ 18,84	€ 7,85
TOTALE					2.21.80	€ 68,73	€ 28,64

4.3 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5

delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

4.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati ma vi è la presenza di un edificio esistente realizzato in data antecedente all'anno 1967.

4.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

4.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato, ammonta a:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Quali- tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edif. (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.
4a	206	128	Semin.	0.29.60		5.893	1.744,33		
4a ed.	206	"	fabbr rur		74	300		22.200,00	
4b	206	172	Semin.	0.33.00		5.893	1.944,69		
4c	206	173	Semin.	0.34.30		5.893	2.021,30		
4d	206	184	Semin.	0.64.10		5.893	3.777,41		
4e	206	185	Semin.	0.60.80		5.893	3.582,94		
TOTALE				2.21.80	74		€13.070,67	€22.200,00	€35.270,67
arrotondato									€35.500,00

(euro trentacinquemila.cinquecento/00)

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 – 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, 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.

All'interno delle p.lle 56 e 104 vi sono due casotti di circa mq. 11 ciascuno (foto 13).

5.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italiceo di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

5.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati e neppure edificati, tranne i due casotti realizzati in data antecedente all'anno 1967

5.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

All'interno delle p.lle 56 e 104 vi sono due casotti di circa mq. 11 ciascuno (foto 13).

5.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i signori

risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5

delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italice di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

5.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati e neppure edificati, tranne i due casotti realizzati in data antecedente all'anno 1967

5.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

5.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato, ammonta a:

Immobile	Fg.	P.lla	Qualità	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni C/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edific. €.	valore totale €.
5a	207	3	Sem/Irrig	9.13.10		16.734	152.798,15		
5b	207	4	Carrubeto	2.43.30		4.395	10.693,04		
5c	207	8	Uliveto	2.60.00		10.088	26.228,80		
5d	207	38	Carrubeto	1.17.40		4.395	5.159,73		
5e	207	56	Sem/Irrig	2.40.60		16.734	40.262,00		
5f	207	76	Carrubeto	1.77.70		4.395	7.809,92		
5g	207	104	Semin	1.18.10		5.893	6.959,63		
TOTALE				20.70.20	0		€249.911,27	€ -	€249.911,27
									arrotondato €250.000,00 ✕

(euro duecentocinquantamila/00)

6 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 1, 102, 103, 131 e 132 con fabbricato – Località Gela.

6.1 – 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, 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, per ospitare i cavalli.

L'immobile, in chiaro stato di abbandono (foto 16), presenta la maggior parte del tetto crollato a terra, occorre un intervento di ristrutturazione.

La costruzione (foto 15 e 16) ha struttura in muratura portante in pietra con solai, ove rimasti, in legno e soprastante, ove presente, copertura con coppi siciliani. La muratura non presenta segni di dissesto rilevanti..

6.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.
6a	207	1	Scm/Arb	4	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
TOTALE					15.05.50	€321,26	€ 190,12

6.3 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri

risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5

delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito

di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San

Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

6.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano

recintati ma vi era la presenza di un edificio esistente, realizzato in data

anteriore all'anno 1967.

6.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

6.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto ammonta a:

Im mo bile	Fg.	P.lla	quali tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edif. (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.
6a	207	1	Sem/ Arb	4.54.30		6.115	27.780,45		
6b	207	102	Pasco lo	2.77.20		2.160	5.987,52		
6c	207	103	fabbr rur		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		
TOTALE				15.05.50	156		€79.379,79	€23.400,00	€102.779,79
									arrotondato € 103.000,00

(euro centotremila/00).

7 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 60 e 78 con vasche raccolta idrica e casotti – Località Gela.

7.1 – 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, 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 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 - DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- 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

7.3 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italice di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

7.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati ma vi era la presenza di un edificio esistente, realizzato in data antecedente all'anno 1967.

7.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

7.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6. Inoltre, si è tenuto conto della presenza nella p.lla 60 delle vasche che hanno dato un apporto migliorativo ai terreni, oltre al costo di realizzazione. Inoltre la particella 78 è stata suddivisa in due parti, ai fini della stima, poiché con due colture diverse.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto ammonta a:

22



Im- mo- bile	Fg.	P.lla	Quali- tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifici (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	Val. edif. €.	valore totale €.
7a	207	60	Vasca	0,70,80	vasche	30,000	21.240,00		
7b nord	207	78	Sem Irreg. catast.	23,36,00		19,997	467.129,92		
7b sud	207	78	Sem Irreg.	8,00,00		5,893	47.144,00		
TOTALE				32,06,80	0		€ 535.513,92	€ -	€ 535.513,92

arrotondato € 535.000,00

(euro cinquecentotrentacinquemila/00).

8 TERRENI AGRICOLI DESTINATI A CAVA IN GELA

C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lla 79 – Località Gela.

8.1 – 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.

Ubicata a circa venti chilometri dal centro abitato, la particella 79 di notevole estensione ha forma irregolare. La particella dotata di ottima esposizione, sia territoriale che visivi, e con una pendenza quasi trascurabile.

Le colture differiscono da quelle catastali: la p.lla 79, invece che seminativo, corrisponde a cava per l’estrazione di sabbia e ghiaia (foto 21, 22 e 23).

Nella formazione di questo lotto si è tenuto conto dell’autorizzazione 12/05 del 25/08/2005 rilasciata dall’Assessorato Regionale Industria ai fini dell’apertura della cava di sabbia e ghiaia in C/da “Piano del Duca - Feudo Nobile” (foto 21); la ditta aveva presentato istanza in data 02/07/2004

considerando anche la p.lla 62 ma è stata autorizzata solamente quella interessata dal lotto in questione, cioè la p.lla 79.

In questo caso si ha una sup. totale di mq. 73.380 pari a ettari 7.33.80, ma la scelta è obbligata dato il coinvolgimento della sola p.lla 79.

Sul terreno vi sono presenti i box-uffici e le macchine operatrici (foto 22), che, però, non fanno parte della presente relazione e quindi non rientrano nello studio e nella valutazione.

8.2 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.lla	Qualità	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

8.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati ma vi era la presenza della cava di cui al punto 8.1. realizzata con autorizzazione n. 12/05 del 25/08/2005 rilasciata dall'Assessorato Regionale Industria della Regione Siciliana.

8.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

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 VALUTAZIONE ECONOMICA.

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 

particolare:

- la ditta è in possesso di valida autorizzazione di cui al punto 8.1 o 8.4;
- il quantitativo di materiale totale ancora da estrarre, siamo ancora nella fase iniziale, è pari a circa mc.348.460;
- il materiale necessario per il ripristino ambientale è pari a circa mc. 232.307;
- i costi di ripristino ambientale risultano pari ad € 127.266,16;
- la ditta in data 14/07/2005 ha sottoscritto con la FONDIARIA SAI S.p.A. una polizza fidejussoria a garanzia con premio, per il periodo 2005/2016, di € 10.845,60 (imposte incluse).

Il valore commerciale (al netto dei costi di estrazione) del materiale da estrarre, stimato in 3,00€/tonn., è frutto di una ricerca di mercato presso ditte operanti nel settore estrattivo. Si evidenzia che tale valore potrebbe subire variazioni, anche in tempi brevi, dovuti all'andamento del mercato stesso, che su tali materiali risulta estremamente altalenante.

*****VALORE DI BASE DELL'AREA*****

Sup. fondiaria totale: 7,3380 ettari

Valore medio area agricola: 5.893 €/ettaro

Sup. fondiaria tot. x Valore agricolo medio = Valore di base dell'area

Im mo bile	Fg.	P.IIa	Qua lità	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifi ci (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.
8a	207	79	Sem.	7.33.80		5.893	43.242,83		€43.242,83

*****VALORE MATERIALE DA ESTRARRE*****

Parametro utilizzato: Volume (mc.)

Materiale da estrarre: 348.460 mc.

Materiale per il ripristino ambientale: 232.307 mc.

Peso specifico medio del materiale: 1,6 tonn/mc

Valore commerciale materiale estratto: 3,00 €/tonn

(Mater. da estrarre - Mater. ripristino ambientale) x Peso specifico x valore =

= Valore totale materiale da estrarre

Im mo bile	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. com. mater. estratto (€/t)	valore totale materiale da estrarre €.
8a	73.380	23.600	49.780	7	348.460	232.307	1,60	3,00	€557.536,00

COSTO RIPRISTINO AMBIENTALE DELL' AREA

Immobilabile	Sup. terreni (Ha)	costo riprist. amb. terreni €/Ha	costi ripristino amb. terreni €.
8a	7,3380	13.007,58	€ 95.449,62

VALORE TOTALE

Valore di base dell'area + Valore totale materiale da estrarre -

Costi di ripristino ambientale - Premio polizza fidejussoria =

= Valore totale

€.43.242,83 + €.557.536,00 - € 95.449,62 - €.10.845,60 = €.494.483,61

Arrotondato a €.495.000,00

(euro quattrocentonovantacinquemila/00).

9 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 207, p.lle 24, 61, 62, 82, 83-

27

Località Gela.

9.1 – *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, 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 recinzione 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 attualmente 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 – *DATI CATASTALI*

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

28 

Immo- bile	Fg.	P.IIa	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 – PROPRIETA' DEL BENE.

Alla data della trascrizione del pignoramento (25/11/2005) i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] risultano proprietari ognuno per la quota di 1/5 delle unità immobiliari. Ai suddetti signori tali beni erano pervenuti a seguito di atto pubblico, del 27/08/1998, rogante notaio Amico Nino Italico di San Cataldo, Voltura n. 3228.1/1998 in atti dal 06/11/1998, Repertorio n° 8402.

9.4 – CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni erano recintati solamente in parte e con rete e paletti e neppure edificati.

9.5 – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

9.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto, così determinato,

ammonta a:

29 

Im- mo- bile	Fg.	P.lla	Quali- tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edif. (mq)	terreni C/Ha- edifici C/mq	valore terreni C.	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		
9e	207	83	Pascolo	0.03.30		2.160	71,28		
TOTALE				14.46.40			€ 68.672,26	€ -	€ 68.672,26
									arrotondato € 68.500,00

(euro sessantottomila.cinquecento/00)

10 TERRENI AGRICOLI IN GELA C.DA FEUDO NOBILE:

Terreno Agricolo di C.da Feudo Nobile Fg. 208, p.lle 31, 32, 33, 34, 36 e 37 con fabbricati – Località Gela.

10.1 – 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, di cui alcune particelle di forma regolare ed altre no, le particelle 31, 32, 33, 34, 36 e 37 (foto 27 e 28) sono dotate 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. 32.090 pari a ettari 3,20,90.

Siamo in presenza, però, di due edifici esistenti, infatti: all'interno della particella 36 giace un fabbricato rurale contrassegnato con p.lla 37 (foto 29) di circa mq. 24, in catasto proprio mq 24, ed inoltre, poco vicino, vi è un casotto di circa mq. 16, non risultante in catasto; mentre all'interno della particella 31 giaceva un fabbricato rurale contrassegnato nella mappa con p.lla 32, in catasto di mq 47, oggi non più esistente.

L'edificio di cui alla p.lla 37 (foto 29) è in chiaro stato di abbandono, presenta la maggior parte del tetto crollato a terra, occorre un intervento di ristrutturazione. La costruzione ha struttura in muratura portante in pietra con solai, ove rimasti, in legno e soprastante copertura di coppi siciliani.

L'altro edificio (foto 29), non catastato, ricadente nella p.lla 36 è in buono stato, ha struttura in muro portante realizzato in conci di tufo a vista e solaio piano con piccola pensilina perimetrale. L'esterno è allo stato grezzo.

10.2 - DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto 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
10e	208	37	fabbr rur				
TOTALE					3.20.90	€ 93,04	€ 34,19

10.3 - PROPRIETA' DEL BENE.

Consultare paragrafo 9.3.

10.4 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati, tranne nel lato nord-est al confine con altra ditta, con paletti in calcestruzzo prefabbricato e rete metallica, ma vi era la presenza di due edifici esistenti, realizzati in data antecedente all'anno 1967.

10.5 - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

10.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto ammonta a:

Im mo bile	Fg.	P.lla	Quali tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifi ci (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.
10a	208	31	Semin	0.82.00		5.893	4.832,26		
10b	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		
10f	208	36	Semin	0.82.50		5.893	4.861,73		
10g	208	"	fabbr rur		16	250		4.000,00	
10e	208	37	fabbr rur		24	150	-	3.600,00	
TOTALE				3.20.90	87		€18.910,64	€ 7.600,00	€ 26.510,64
arrotondato									€ 26.500,00

(euro 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

casotto di circa mq. 20 (foto 31 e 46), non risultante in catasto.

L'intero edificio, a forma di L, presenta nella direzione nord-sud due capannoni privi di copertura (foto 32, 34, 36 e 37), quindi da ricoprire, con all'interno alcuni mezzi agricoli, mentre nella direzione ovest-est si hanno due stalle per ricovero animali (foto da 38), due depositi mezzi ed attrezzi (foto 39), un'abitazione a p. terra (ala sx) non utilizzata a causa della copertura danneggiata (foto 41), ed infine due abitazioni (ala dx) in due piani (foto 40).

I due depositi attrezzi hanno complessivamente una superficie calpestabile di circa mq. 128.00, la stalla di mq. 129.00, mentre i vani attualmente non utilizzati hanno una superficie di mq. 83.00. La parte di immobile formato dai due piani fuori terra è composto: al piano terra da 7 vani, tra cui 3 camere da letto (foto 42), due w.c. (foto 43), un ripostiglio, ed un vano lavanderia; al piano primo, invece, è composto da un vano cucina-pranzo, un salotto, un bagno (foto 45), una camera da letto (foto 44) ed un terrazzino, per una superficie utile complessiva dei due piani pari a circa 188 mq.

Tale edificio abbisogna di intervento di ristrutturazione, compreso il prospetto esterno. La costruzione ha struttura in muratura portante in pietra con solai, ove rimasti, in legno e soprastante copertura di coppi siciliani.

11.2 - DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Gela, in conto come segue:

Immo- bile	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Superf. (ettari)	R.d.	R.a.
11a	207	80	Uliveto	3	2.10.60	€ 48,94	€ 43,51
11b	207	6	fabbr rur				
11c	207	5	porz rur fp				
TOTALE					2.10.60	€ 48,94	€ 43,51

11.3 - PROPRIETA' DEL BENE.

Consultare paragrafo 9.3.

11.4 - CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.

Alle date dei vari sopralluoghi effettuati di cui in premessa, i terreni non erano recintati, tranne una piccola parte con rete e paletti, ma vi era un enorme edificio ed un casotto esistenti, realizzati sicuramente in data antecedente all'anno 1967, nella mappa catastale l'edificio di cui alla p.lla 5 è riportata con la denominazione "Casa del francese".

11.5 - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E FORMALITA'.

In base alla ispezione ipotecaria del 08/01/2010, allegata alla presente, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: consultare il paragrafo 1.5.

11.6 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI.

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si è adottato il metodo di stima di cui al paragrafo 1.6.

Il più probabile valore di mercato del terreno descritto ammonta a:

Im mo bile	Fg.	P.lla	Quali tà	Sup. terreni (Ha)	Sup. edifi ci (mq)	terreni €/Ha- edifici €/mq	valore terreni €.	valore edif. €.	valore totale €.	
11a	207	80	Uliveto	2,1060		10.088	21.245,33			
11b	208	"	fabbr rur		20	150		3.000,00		
11c	207	6	fabbr.rur		52	0	-	-		
11d	207	5	porz rur fp		1.440	160	-	230.400,00		
TOTALE				2,1060	1.512		€21.245,33	€233.400,00	€254.645,33	
									arrotondato	€255.000,00

(euro duecentocinquantacinquemila/00).

Piano di vendita

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 Feudo

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. €36,03..... prezzo 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,

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 denunciare 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:

~~quota intera terreni di ettari 20.70.20 siti in agro di Gela, contrada Feudo Nobile - Piano del Duca, con due casotti, di vani uno ciascuno, distinti in 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 mappa 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 103..... prezzo 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 relativo casotto di vano uno, distinti in catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 207, particelle 60 e 78, R.d. complessivo € 1.466,79, R.a. 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 del Comune di Gela al foglio di mappa 207, particella 79, R.d. complessivo € 113,69, R.a. complessivo €113,69, i lavori di coltivazione della cava sono stati autorizzati con delibera della Regione Sicilia n. 12/05 del 25/08/2005..... prezzo a base d'asta €495.000,00.

Lotto n. 9:

quota intera terreni di ettari 14.46.40 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 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


DOTT. ING. BUTERA FRANCESCO 353