

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 – Gela – (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 18/2022 promossa da AMCO -
Asset Management Company S.p.A. c/

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 18/01/2023 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Salvatore Latone, con studio in Gela nella via Olanda n° 31, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 698, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*



- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza*



dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*



- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.*

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 27/04/2023 alle ore 10,30, presso gli immobili siti in Butera nella contrada Gurgazzi al foglio 77 particelle 16 e 312 (ex 79) e al foglio 129 particelle 267 e 252 (ex 23). Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'esecutato sig. _____ e dell'avv. _____

Rosaria Caputo intervenuto nella qualità di custode del bene nominato dal sig. _____ Giudice dell'Esecuzione. Durante il sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, e di eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 129 particella 267 (ex 23), avente superficie catastale pari a mq. 40.666;



- 2) Fabbricato rurale sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 129 particella 252 (ex 23), avente superficie catastale pari a mq. 118;
- 3) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 77 particella 16, avente superficie catastale pari a mq. 37.740;
- 4) Fabbricato rurale e corte sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 77 particella 312 (ex 79), avente superficie catastale pari a mq. 107;

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice per singolo bene.

1, 2) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi per mq. 40.666 catastali con annesso fabbricato rurale.

Dati catastali:

- CT del Comune di Butera, foglio 129, part.lla 267, qualità agrumeto, classe 2, sup. (04.06.66), RR.DD. € 966,10;
- NCEU del Comune di Butera foglio 129, part.lla 252, sub 2, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 105 mq, sup. cat. 118 mq, Rendita. € 363,33.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un complesso agricolo composto da terreni agricoli e fabbricato rurale. I beni sono raggiungibili da Riesi percorrendo la SP 47 fino a circa 5,3 km dopo l'incrocio con la S.P. 162 per poi percorrere stradine interpoderali per ulteriori km 3,0.

Sul terreno è attualmente presente:

- un fabbricato rurale utilizzato a magazzino occupante nel complesso una superficie complessiva pari a mq. 118. Il fabbricato rurale è della tipologia realizzata dall'ERAS (poi ESA) negli anni '50; presenta tetto a due falde inclinate con tegole del tipo marsigliesi. Rispetto alla tipologia delle case coloniche realizzate sul territorio, le pareti interne sono state demolite per la trasformazione in magazzino (vedi foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8);
- un vigneto per la produzione di uva da tavola con strutture di sostegno realizzate con paletti in cemento ed elementi zincati e teloni, con impianto di irrigazione con tubazioni in PEAD e gocciolatoi, posto a est e a sud del fabbricato rurale ed occupante nel complesso una superficie di circa 1 ettaro (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15);
- un pescheto con impianto di irrigazione, con tubazioni in PEAD e gocciolatoi, posto a sud e a ovest del fabbricato ed occupante nel complesso una superficie di circa 3 ettari (vedi foto n° 16, 17, 18, 19 e 20);
- stradelle a fondo naturale che costeggiano i terreni su tutti i lati e consentono lo spostamento dei mezzi agricoli.

Il bene confina a nord con proprietà _____, a est con proprietà _____, a ovest con proprietà _____.



b) Proprietà del bene – I beni appartengono per l'intero e in piena proprietà all'esecutato sig. _____ nato in _____ il _____ cod. fisc. _____

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto all'esecutato sig. _____ nato _____, per l'intero e in piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. _____ del rep. n° _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il _____ al n° _____

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Tutti i terreni sono regolarmente accatastati. Il fabbricato rurale è regolarmente accatastato come magazzino la planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi a meno di piccole variazioni degli interni (non risulta indicato il servizio igienico e un altro piccolo vano posti a nord del fabbricato. Per l'eventuale vendita è necessario l'aggiornamento catastale del fabbricato.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA N° 1161 del 14/05/2007 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro _____; per euro 300.000,00 di cui 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito _____ Notaio in _____ in data _____ rep. _____;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N° 4569 del 16/05/2022 a favore della AMCO - Asset Management Company S.p.A con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto SOVIME srl per AMCO SPA via Pigna n° 104 80128 Napoli) e contro _____ nato in _____ il _____ Pubblico Ufficiale, Uff. Giud. Enep presso il Tribunale di Gela, in data 12/04/2022 rep. 289.

g) Destinazione urbanistica del bene – I terreni oggetto della presente procedura per effetto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Butera approvato con Decreto Assessoriale n° 192 del 18/06/1984 ricadono in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. Ciò risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Butera il 05/04/2023 prot. 4053/2023.

h) Conformità urbanistica del bene – Il fabbricato presente è stato edificato nel periodo successivo al 1950 dell'ERAS (Ente per la Riforma Agraria in Sicilia) poi divenuto ESA nel 1965. E' comunque un fabbricato costruito prima del 01 settembre 1967. Rispetto alla tipologia comune presente in zona (fabbricato in parte abitativo ed in parte a servizio dell'attività agricola) risulta modificato a magazzino con la costituzione di un unico vano abbattendo le pareti interne. Risulta chiusa la veranda esterna di circa 10 mq.



Per l'eventuale regolarizzazione è necessario procedere in alternativa:

- al ripristino della situazione di progetto ricostruendo le murature interne e riaprendo la veranda posta come originario ingresso all'abitazione;
- presentare pratica edilizia al Comune di Butera per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne con la chiusura della veranda; l'ammissibilità di tale pratica andrebbe verificata con i tecnici comunali.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – I beni, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal sig. _____, sono occupati per l'intero sia dei terreni che del fabbricato, dalla sig.ra _____, nata a Caltanissetta il 15/06/1989 _____ e residente in _____ nella via _____, che li detiene per effetto di un contratto di affitto stipulato in Riesi il 01/04/2019 e registrato a Caltanissetta il _____ n° _____. La durata dell'affitto indicata nel contratto è di 20 anni a partire dal 01/04/2019 e con scadenza prevista per il 31/03/2039. Il canone pattuito è 500,00 euro per ogni anno di locazione, da pagare entro il 01 settembre di ogni anno; il canone pattuito comprende il pagamento dell'affitto anche di altre proprietà indicate nel contratto.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Terreni (parte a vigneto e parte a pescheto) aventi superficie di mq. 40.666 circa e fabbricato rurale avente superficie lorda complessiva pari a mq. 118 circa, siti in Butera (CL) c.da Gurgazzi”.**

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00).**

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale per i terreni, della tipologia, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo, e per i fabbricati, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, dello stato conservativo. Per quanto riguarda il laghetto della tipologia, della superficie occupata e dell'anno di costruzione. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – I beni appartengono per l'intero e in piena proprietà all'esecutato sig. _____ nato in _____ il _____ cod. fisc. _____

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.



p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell’atto di pignoramento immobiliare del 05/04/2022 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l’Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° del , si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell’esecutato sig. nato in Belgio il cod. fisc.

Si rilevano le seguenti incongruenze:

- nell’atto di pignoramento immobiliare i beni sono stati pignorati con gli identificativi catastali “Fg. 129 part. 23 del catasto terreni”; invece all’attualità la particella 23 è stata frazionata nelle seguenti unità immobiliari:
 - Catasto Terreni, Fg. 129 part. 267, mq 40.666;
 - Catasto Fabbricati, Fg. 129 part. 252, sub 2, mq. 118;
- nella Nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare il fabbricato part. 252 sub 2 (Fg. 129) è stato pignorato come “part. 252, Ente Urbano”.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Essendo allo stato l’immobile utilizzato come fabbricato agricolo, non si rende necessaria la redazione dell’APE. Infatti tra i casi in cui non è necessaria la redazione della detta Attestazione rientrano tra le altre:

- fabbricati agricoli non adibiti a residenza e non climatizzati;
- edifici inagibili o non utilizzabili in nessun modo, che quindi non comportano un consumo energetico.



3 e 4) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi per mq. 37.740 catastali con annesso fabbricato rurale in corso di ristrutturazione.

Dati catastali:

- CT del Comune di Butera, foglio 77, part.lla 16:
 - a) qualità agrumeto, classe U, sup. (01.41.60), RR.DD. € 175,51;
 - b) qualità uliveto, classe 1, sup. (00.17.02), RR.DD. € 10,55;
 - c) qualità seminativo, classe 3, sup. (02.18.78), RR.DD. € 67,79;
- NCEU del Comune di Butera foglio 77, part.lla 312, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 107 mq, Rendita. € 196,25.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un complesso agricolo composto da terreni agricoli e fabbricato rurale. I beni sono raggiungibili da Riesi percorrendo la SP 47 fino a circa 4,5 km dopo l'incrocio con la S.P. 162. Al complesso si accede dalla S.P. 47.

Sul terreno è attualmente presente:

- un fabbricato attualmente in corso di ristrutturazione con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri, tetto a due falde inclinate (ancora senza manto di impermeabilizzante e tegole), murature esterne con mattoni in laterizi forati con pannelli coibentanti; non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di alcun genere. Il fabbricato occupa nel complesso una superficie complessiva pari a mq. 117 circa compresa la piccola veranda all'ingresso oltre un'area di pertinenza, posta a sud-ovest dello stesso, di mq 142,00 circa (vedi foto n° 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27);
- un'area incolta con una quindicina di alberi di olivo posta a sud-est del fabbricato rurale, occupante nel complesso una superficie di circa 1.600 mq. (vedi foto n° 28, 29, 30, 31 e 32);
- un albicoccheto pronto per la produzione con impianto di irrigazione, con tubazioni in PEAD e gocciolatoi, posto a sud-est e a sud-ovest dell'uliveto ed occupante nel complesso una superficie di circa 14.000 mq. (vedi foto n° 33, 34, 35, 36, 37 e 38);
- un pescheto ancora giovane (recentemente impiantato) con impianto di irrigazione, con tubazioni in PEAD e gocciolatoi, posto a sud-est dell'albicoccheto ed occupante nel complesso una superficie di circa 17.000 mq. (vedi foto n° 39, 40, 41 e 42);
- una stradella a fondo naturale che costeggia il terreno sui lati nord-ovest e sud-ovest partendo dall'ingresso sulla SP 47 fino a giungere all'angolo sud del complesso agricolo (vedi foto n° 43).

Il fabbricato rurale era della tipologia realizzata dall'ERAS (poi ESA) negli anni '50; attualmente si presenta allo stato interessato da lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per l'adeguamento delle strutture portanti alla normativa sismica, per l'istallazione di impianti tecnologici e l'efficientamento energetico.

Il complesso è parzialmente recintato con recinzione realizzata con paletti in cemento, rete metallica e filo spinato con recinzione concentrata nelle zone poste a ridosso del confine con la SP 47. Nell'angolo sud del terreno è presente un pozzo del tipo trivellato con pompe di sollevamento e tubazioni di distribuzione in PEAD (vedi foto n° 44 e 45).

Il bene confina a nord-ovest con la SP 47 da cui si accede, a nord-est con proprietà [] ad sud-est in parte con proprietà Famà



e a sud-ovest in con proprietà e

b) Proprietà del bene – I beni appartengono per l'intero e in piena proprietà all'esecutato sig. nato in il cod. fisc.

c) Provenienza del bene – I beni sono pervenuti all'esecutato sig. nato in il cod. fisc., per l'intero e in piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio da Riesi in data rep. 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il al n°, da potere di nato a Riesi i. Al sig i beni erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita notar a del rep. e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il al n°

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Tutti i beni sono regolarmente accatastati. Anche il fabbricato è regolarmente accatastato ma sono in corso i lavori di ristrutturazione e quindi a fine lavori si procederà all'aggiornamento catastale in caso venissero apportate modifiche al fabbricato.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA N° 1161 del 14/05/2007 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro nato in ; per euro 300.000,00 di cui 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bartoli Andrea, Notaio in Riesi, in data 11/05/2007 rep. 6799/2316;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N° 4569 del 16/05/2022 a favore della AMCO - Asset Management Company S.p.A con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto SOVIME srl per AMCO SPA via Pigna n° 104 80128 Napoli) e contro nato , Pubblico Ufficiale, Uff. Giud. Enep presso il Tribunale di Gela, in data 12/04/2022 rep. 289.

g) Destinazione urbanistica del bene – I terreni oggetto della presente procedura per effetto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Butera approvato con Decreto Assessoriale n° 192 del 18/06/1984 ricadono in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq. Ciò risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Butera il 05/04/2023 prot. 4053/2023.

h) Conformità urbanistica del bene – Il fabbricato presente è stato edificato nel periodo successivo al 1950 dell'ERAS (Ente per la Riforma Agraria in Sicilia) poi divenuto ESA nel 1965. E' comunque un fabbricato costruito prima del 01 settembre



1967 e dalla visione dello stato dei luoghi non risulta aver subito modifiche rispetto alla tipologia presente nel nostro territorio. Non risulta presente sui luoghi il piccolo fabbricato vicino al fabbricato principale tipico della tipologia della zona.

Il fabbricato è stato recentemente demolito e ricostruito nell'ambito di un progetto di adeguamento alla normativa antisismica, di installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Per tali lavori è stata presentata S.C.I.A. presso il Comune di Butera del 01/09/2021 prot. 11956 in ditta Giannone Orazio e successiva variante alla S.C.I.A. originaria del 03/03/2023 prot. 3158/2023. I lavori sono attualmente in corso.

Per il pozzo trivellato, il sig. _____ i esibisce istanza del 12/04/2023 presentata al Genio Civile di Caltanissetta per il Rinnovo e l'Ampliamento dell'autorizzazione a derivare acqua. La pratica è ancora in corso di definizione.

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – I beni, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal sig. _____), sono occupati:

- per la metà indistinta e indivisa sia dei terreni che del fabbricato, compreso l'attingimento dell'acqua dal pozzo trivellato, dalla sig.ra _____ nata a Caltanissetta il _____ e residente in Riesi nella _____ che li detiene per effetto di un contratto di affitto stipulato in Riesi il 01/04/2019 e registrato a Caltanissetta il _____ al _____ . La durata dell'affitto indicata nel contratto è di 20 anni a partire dal 01/04/2019 e con scadenza prevista per il 31/03/2039. Il canone pattuito è 500,00 euro per ogni anno di locazione, da pagare entro il 01 settembre di ogni anno; il canone pattuito comprende il pagamento dell'affitto anche di altre proprietà indicate nel contratto;
- per la metà indistinta e indivisa sia dei terreni che del fabbricato, compreso l'attingimento dell'acqua dal pozzo trivellato, dalla sig.ra _____ nata a Mazzarino il _____ e residente in Riesi nella via _____ he li detiene per effetto di un contratto di affitto stipulato in Riesi il 01/04/2019 e registrato a Caltanissetta il _____ al n° _____. La durata dell'affitto indicata nel contratto è di 20 anni a partire dal 01/04/2019 e con scadenza prevista per il 31/03/2039. Il canone pattuito è 200,00 euro per ogni anno di locazione, da pagare entro il 01 giugno di ogni anno.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **“Terreni (parte a pescheto, parte ad albicocchetto e parte ad uliveto) aventi superficie di mq. 37.740 circa, fabbricato a piano terra in corso di ristrutturazione per mq. 117,00 circa e pozzo trivellato, siti in Butera (CL) c.da Gurgazzi”**.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale per i terreni, della tipologia, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo e per i fabbricati, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, dello stato conservativo. Per quanto riguarda il laghetto della tipologia, della superficie occupata e dell'anno di



costruzione. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile in formato cartaceo e digitale e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – I beni appartengono per l'intero e in piena proprietà all'esecutato sig. _____ nato in _____ il _____ cod. fisc. _____

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 05/04/2022 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° _____ del _____, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutato sig _____ nato in _____ cod. fisc. _____

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Essendo allo stato l'immobile in corso di demolizione e ricostruzione, non si rende necessaria la redazione dell'APE. Infatti tra i casi in cui non è necessaria la redazione della detta Attestazione rientrano tra le altre:

- i fabbricati in fase di costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o agibilità al momento della compravendita (scheletri strutturali o immobili al rustico o stato grezzo).

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione. In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale del bene;
- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Butera il 05/04/2023;
- documentazione fotografica;
- n° 1 ricevute di posta certificata e n° 1 ricevute raccomandate A/R per inizio operazioni peritali e sopralluogo;



- n° 1 ricevuta di posta certificata e n° 1 ricevute raccomandata A/R per
trasmissione della relazione peritale alle parti costituite e agli esecutati.

Gela li, 17/07/2023

IL C.T.U.
Dott. ing. Salvatore Latone

