

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 16/2003 promossa da
M.P.S. BANCA VERDE S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avvocato
BALISTRERI GIUSEPPE;

Contro:

000000

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma alla
Udienza del 01/03/2023 ha disposto la nomina ed il giuramento a C.T.U.,
del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti
n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al
n° 811.-

Il Giudice conferisce al CTU i seguenti quesiti:

*Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso
all'immobile pignorato, ivi effettuati i rilievi metrici e fotografici ed
eseguita ogni operazione ritenuta necessaria;

1, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di
cui all'art. 567, il comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene
ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di
trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice
quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalera
se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;



- b) qualora il bene sia in comunione legale tra i coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con l'impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e i costi della pratica di accatastamento, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.09.2009 dell'Agenzia Entrate Territorio) in tali casi. L'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di che trattasi;
- a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
 - 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;
 - provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;



- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà con altri soggetti;
- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- accerti se il/i bene/i 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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/85;
- ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti



comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza nonché l'eventuale esistenza in corso per il rilascio;
- Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)



- 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 una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute;
- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale, secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione in particolare se gli alloggi abbiano le



caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

- 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 trascrizioni), 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;
- provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Il controllo della documentazione di cui art. 567 c.p.e. con verifica della completezza dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;
- L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne una copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle note 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);

- Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.
- Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto del pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.

PREMESSA

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli in danno Di
_____ e descritti

nel pignoramento, come segue:

*Fondi rustici aventi la complessiva superficie di Ha. 35.81.82 con R.D. £. 2.063190 ed R.A. £. 851.263 confinanti con terre di S. _____

con la S.S. 190 e con stradella.

Aventi la seguente descrizione e rappresentazione catastale:

1-Fondo rustico sito in agro di Gela alla contrada Batia Collegio, esteso catastalmente Ha.1.71.40, al catasto del Comune di Gela alla partita 48274, **foglio di mappa 10 particella 18**, di Ha. 1.71.40, seminativo di terza classe,



R.D. £, 101.126 e R.A. £, 42.850; in ditta ... nato a San

Cono il

2- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Batia Collegio, esteso complessivamente Ha. 20.53.87.

Al catasto terreni del Comune di Gela, **foglio 10 particelle:**

-148 di Ha. 4..90.82, seminativo di terza classe. R.D. £. 289.583 ed R.A. £. 122.705;

-150 di Ha.1..60.81, seminativo di terza classe. R.D. £.94.887 ed R.A. £. 40.202;

-152 di Ha.00..01.75, seminativo di terza classe. R.D. £.1.032 ed R.A. £. 437.00;

-153 di Ha. 0..16.16, seminativo di quarta classe. R.D. £.7.110 ed R.A. £. 1.293;

-155 di Ha. 01.99.64, seminativo di quarta classe. R.D. £.87.841 ed R.A. £. 15.971;

In ditta ... ito a San Cono il

Foglio di mappa 10 particelle:

-109 di Ha. 00..32.30, seminativo di terza classe. R.D. £. 19.057 ed R.A. £. 8.075;

-111 di Ha 00..00.95, seminativo di terza classe. R.D. £.560 ed R.A. £. 237;

-112 di Ha.00..09.12, seminativo di terza classe. R.D. £.5380 ed R.A. £. 2.280;

-113 di Ha. 1..21.69, seminativo di terza classe. R.D. £.71.797 ed R.A. £. 30.422;



-114 di Ha. 0.81.03, seminativo di terza classe. R.D. £. 47.807 ed R.A. £. 2.280;

-116 di Ha.0.85.60, seminativo di terza classe. R.D. £.50.504 ed R.A. £. 21.400;

-118 di Ha.1.08.33, seminativo di terza classe. R.D. £.63.914 ed R.A. £. 27.082;

-120 di Ha. 0..04.97, seminativo di terza classe. R.D. £.50.132 ed R.A. £. 21.242;

-124 di Ha. 01.16.48, seminativo di quarta classe. R.D. £.68.723 ed R.A. £. 29.120;

-126 di Ha.0.87.02, seminativo di terza classe. R.D. £.51.341 ed R.A. £. 21.775;

-127 di Ha.00.64.64., seminativo di terza classe. R.D. £.38.137 ed R.A. £. 16.160;

-129 di Ha. 0..98.56, seminativo di terza classe. R.D. £.58.150 ed R.A. £. 24.640;

-136 di Ha. 01.29.34, seminativo di terza classe. R.D. £.76.310 ed R.A. £. 32.335;

-138 di Ha.00..61.66, seminativo di terza classe. R.D. £.36.379 ed R.A. £. 15.415;

In ditta E. nata a San Cono il 21 e La Leg
nato a Sar , coniugi comproprietari;

ed in parte alla partita 41045. Foglio di mappa 10 particelle:

-72 di Ha. 00.01.00, seminativo di terza classe. R.D. £.590 ed R.A. £.250;



-73 di Ha.1.02.00, seminativo di terza classe. R.D. £.60.180 ed R.A. £. 25.500;

In ditta La I a San Cono il

3- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Batia Collegio, esteso complessivamente Ha. 13.26.55.

Al Catasto terreni del Comune di Gela, foglio di mappa 10 particelle:

-121 di Ha. 01.09.20, seminativo di terza classe. R.D. £.64.428 ed R.A. £. 27.300;

-123 di Ha.1.66.80, seminativo di terza classe. R.D. £.98.412 ed R.A. £. 41.700;

Erroneamente in ditta I 7e La

L proprietari per 1/2 ciascuno;

Foglio di mappa 10 particelle:

-130 di Ha. 00.57.20, seminativo di terza classe. R.D. £.33.748 ed R.A. £. 14.300;

-132 di Ha.0.33.10, seminativo di terza classe. R.D. £.19.529 ed R.A. £. 8.275;

ancora in ditta I (dante causa del Sig.

Foglio di mappa 10 particelle:

-133 di Ha. 00.24.44, seminativo di terza classe. R.D. £.14.419 ed R.A. £. 6.110;

-135 di Ha.0.39.96, seminativo di terza classe. R.D. £.23.756 ed R.A. £. 9.999;



Ancora in ditta F (dante causa del

Sig. I);

-139 di Ha. 00.36.67, seminativo di terza classe. R.D. £.21.635 ed R.A. £. 9.167;

-141 di Ha.1.30.53, seminativo di terza classe. R.D. £.77.012 ed R.A. £. 32.632;

-142 di Ha. 1.69.35, seminativo di terza classe. R.D. £.99.916 ed R.A. £. 42.337;

-144 di Ha.0.01.80, seminativo di terza classe. R.D. £.1.062 ed R.A. £.450

In ditta o nato a San Cono il 2

Foglio di mappa 10 particelle:

-145 di Ha. 1.01.20, seminativo di terza classe. R.D. £.59.708 ed R.A. £. 25.300;

-147 di Ha.0.00.80, seminativo di terza classe. R.D. £.472 ed R.A. £. 200;

Ancora in c ita a Niscemi il (dante causa del Sig

Foglio di mappa 10 particelle:

-98 di Ha. 00..67.80, seminativo di terza classe. R.D. £. 40.002 ed R.A. £. 16.950;

-100 di Ha 00..08.25, seminativo di terza classe. R.D. £.4.867 ed R.A. £. 2.062;

-101 di Ha.00.10.50, seminativo di terza classe. R.D. £.6.95 ed R.A. £. 2.625;

-103 di Ha. 0.62.25, seminativo di terza classe. R.D. £.36.727 ed R.A. £. 15.562;



-104 di Ha. 0.59.44, seminativo di terza classe. R.D. £. 35.069 ed R.A. £. 14.860;

-106 di Ha.0.09.80, seminativo di terza classe. R.D. £.5.782 ed R.A. £. 2.450;

-108 di Ha.0.01.36, seminativo di terza classe. R.D. £.802 ed R.A. £. 340;
ancora in ditta C... ..to a Niscemi il e console
... ..a a Niscemi il 0 proprietari per 1/2 ciascuno (Danti
causa del Sig.);

Ed in parte alla partita 53895, foglio di mappa 10 particella 50 di Ha.
2.36.10 Seminativo di terza classe, R.D. €. 139.299 e R.A. €. 59.025, ancora
in ditta C... ..ato a Niscemi il 21/03/1981
nata a Niscemi il proprietari per 1/2 ciascuno (Danti causa del
Sig. La Le);

BENI DI e

descritti nel pignoramento, come segue:

Fondo rustico aventi la complessiva superficie di Ha. 1.10.20, con R.D. £.
130.290 ed R.A. £. 54.550, e per complessivi vani 6.5 e mq. 156di
fabbricato, con Rendita Catastale Complessiva di £. 4.489.100, il tutto
confinante con terre di proprietà

di A... .. re e strada vicinale Ceraulo salvo altri, e precisamente:

1-Fondo rustico sito in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della
Repubblica), con fabbricato censito al catasto fabbricati.

A)-Catasto terreni del Comune di Mazzarino alla partita 26694, **foglio di
mappa 70 particelle:**



-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £. 31.200 ed R.A. £. 13.000;

-44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £. 99.600 ed R.A. £. 41500;

-45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;

-447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. £.120 ed R.A. £. 50;

In ditta C

T , proprietari per 1/2 ciascuno;

Al catasto dei fabbricati alla partita 1002388, **foglio di mappa 70 particelle:**

-380/3, Viale della Repubblica n.45, P.1, Cat. A/3 di classe seconda, Vani 6.5 R.C. £. 715.000;

-380/4, Viale della Repubblica n.43, p.t., Cat. C/1 di classe terza, mq. 89 R.C. £. 3.221.800;

-380/5, Viale della Repubblica n.43/A, p.t., Cat. C/6 di classe terza, mq. 28 R.C. £. 252.000;

-380/6, Viale della Repubblica n.43/B, p.t., Cat. C/2 di classe terza, mq. 39 R.C. £. 300.300;

In ditta In ditta C iata 55. e

A , proprietari per 1/2 ciascuno;

Il pignoramento precede sugli immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, patti, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.



PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, comunicavo alla parte eseguita con raccomandata A.R. e con posta certificata al legale al creditore procedente, che in data 23/04/2024 alle ore 10,00 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso i terreni ed i fabbricati oggetto di esecuzione siti in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica), ,
In tali luoghi, data ed ora ho trovato i Sigg. ,
ed alla loro costante presenza, ed assistito da un collaboratore di mia fiducia ho eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dei fabbricati e dei terreni oggetto di esecuzione siti in Mazzarino.-
Successivamente comunicavo alla parte eseguita con raccomandata A.R. e con posta certificata al legale al creditore procedente, che in data 03/06/2024 alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il terreno oggetto di esecuzione sito in agro di Gela. In tali luoghi, data ed ora ho trovato i Sigg. , ed alla loro costante presenza, ed assistito da un collaboratore di mia fiducia ho eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dei terreni oggetto di esecuzione siti in Gela, rilevando la presenza di un fabbricato non censito in catasto, per cui il sottoscritto ha chiesto al G.E. all'autorizzazione a procedere all'accatastamento del fabbricato.-
Alla fine dei sopralluoghi è stato redatto un verbale di sopralluogo che si allega

PARTE SECONDA



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

NOTIZIE CATASTALI.

I terreni oggetto di stima, ricadono in territorio di Gela, nella Contrada Batia Spataro, dista dal centro abitato di Gela circa 15 Km. E si raggiunge percorrendo la S.S. 117 bis Gela-Catania fino al bivio di ponte olivo per Km. 11 circa, per poi proseguire sulla S.S. N° 190 in direzione Mazzarino per Km. 4 circa.

Il terreno è georeferenziato dalle seguente coordinata GIS:

Est: 37,04356

Nord 14,41875.-

I terreni oggetto di stima, risultanti nel N.C.T. del Comune di Gela, contrada Batia Spataro, al foglio di mappa 10 particelle:

foglio di mappa 10 particella 18, di Ha. 1.71.40, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.66.36 seminativo di terza classe, R.D. €. 50,69 e R.A. €. 21.48 e porzione AB estesa are. 5.04 uliveto di seconda classe R.D. €. 1,80 e R.A. €. 1.30 ;

2- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Batia Collegio, esteso complessivamente Ha. 20.25.93.

Al catasto terreni del Comune di Gela, **foglio 10 particelle:**

-**148** di Ha. 4..90.82, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.40.92 uliveto di seconda classe, R.D. €. 14,58 e R.A. €. 10.57 e porzione AB estesa Ha. 3..03.13 seminativo di terza classe R.D. €. 92,27 e R.A. €. 39.14 ;

-**150** di Ha.1..60.81, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.87.69 uliveto di seconda classe, R.D. €. 66,88 e R.A. €. 48.47 e porzione AB estesa Ha. 1..19.89 seminativo di terza classe R.D. €. 36,53 e R.A. €. 15.48 ;



-152 di Ha.00..01.75, uliveto di seconda classe. R.D. €. 0,62 ed R.A. €. 0,45;

-153 di Ha. 0..16.16, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.06.66 seminativo di quarta classe, R.D. €. 1,51 e R.A. €. 0.28 e porzione AB estesa Ha. 0.09.50 pascolo di prima classe R.D. €. 1,42 e R.A. €. 0.49 ;

-155 di Ha. 01.99.64, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.93.74 seminativo di quarta classe, R.D. €44,03 e R.A. €. 8.00 e porzione AB estesa Ha. 0.05.90 pascolo di prima classe R.D. €. 0,88 e R.A. €. 0.30 ;

Foglio di mappa 10 particelle:

-109 di Ha. 00..32.30, seminativo irriguo di prima classe. R.D. €. 66,56 ed R.A. €. 18,35;

-111 di Ha 00..00.95, seminativo di terza classe. R.D. €. 0,29 ed R.A. €. 0,12;

-112 di Ha.00..09.12, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.03.58 seminativo di terza classe, R.D. €. 1,09 e R.A. €. 14.52 e porzione AB estesa Ha. 0.05.54 pascolo di prima classe R.D. €. 0,83 e R.A. €. 0.29 ;

-113 di Ha. 1..21.69, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.12.43 seminativo di terza classe, R.D. €34,26 e R.A. €. 0.46 e porzione AB estesa Ha. 0.09.26 pascolo di prima classe R.D. €. 1,39 e R.A. €. 0.48 ;

-114 di Ha. 0.81.03, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.77.54 seminativo di terza classe, R.D. €23,63 e R.A. €. 10.01 e porzione AB estesa Ha. 0.03.49 pascolo di prima classe R.D. €. 0,52 e R.A. €. 0.18 ;

-116 di Ha.0.85.60, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.84.55 seminativo di terza classe, R.D. €25,76 e R.A. €. 10.92 e porzione AB estesa Ha. 0.01.05 pascolo di prima classe R.D. €. 0,16 e R.A. €. 0.05 ;

-118 di Ha.1.08.33, seminativo di terza classe. R.D. €33,01 e R.A. €. 13,99;



-120 di Ha. 0..04.97, seminativo di terza classe R.D.€.25,89.132 ed R.A. € , 10,97;

-124 di Ha. 01.16.48, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.94.00 orto irriguo classe U, R.D. €.387,49 e R.A. €. 174.77 e porzione AB estesa Ha. 0.22.48 seminativo di terza classe R.D. €. 6,85 e R.A. €. 2.90 ;

-126 di Ha.0.87.02, seminativo di terza classe. R.D. €. 26,52 ed R.A. €. 11,24;

-127 di Ha.00.64.64., seminativo di terza classe. R.D. €. 19,70 ed R.A.€. 8,35 ;

-129 di Ha. 0..98.56, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.85.00 orto irriguo classe U, R.D. €.350,75 e R.A. €. 158.04 e porzione AB estesa Ha. 0.13.56 seminativo di terza classe R.D. €. 4,13 e R.A. €. 1.75 ;

-136 di Ha. 01.29.34, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.96.00 orto irriguo classe U, R.D. €.396,14 e R.A. €. 178.49 e porzione AB estesa Ha. 0.33.34 seminativo di terza classe R.D. €. 10,16 e R.A. €. 4.30 ; **esiste fabbricato**

-138 di Ha.00..61.66, seminativo di terza classe. R.D. €. 18,79 ed R.A.€. 7,96;

Foglio di mappa 10 particelle:

-72 di Ha. 00.01.00, uliveto di seconda classe. R.D.€. 0,36 ed R.A. €.0,26;

-73 di Ha.1.02.00, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.26.62 uliveto seconda classe, R.D. €.9,49 e R.A. €. 6.87 e porzione AB estesa Ha. 0.75.38 seminativo di terza classe R.D. €. 22,97 e R.A. €. 9.73 ;;

3- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Batia Collegio, esteso complessivamente Ha. 13.26.55.



Al Catasto terreni del Comune di Gela, foglio di mappa 10 particelle:

-121 di Ha. 01.09.20, seminativo di terza classe. R.D. €.33,27 ed R.A. €, 14,10;

-123 di Ha.1.66.80, seminativo di terza classe. R.D. €. 50,83 ed R.A.€. 21,54;

Foglio di mappa 10 particelle:

-130 di Ha. 00.57.20, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.56.87 seminativo di terza classe, R.D. €.17,33 e R.A. €. 0.46 e porzione AB estesa Ha. 0.00.33 pascolo di prima classe R.D. €.0,05 e R.A. €. 0,02;

-132 di Ha.0.33.10, seminativo di terza classe. R.D. €. 10,09 ed R.A.€, 4,27;

Foglio di mappa 10 particelle:

-133 di Ha. 00.24.44, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.22.00 orto irriguo classe U, R.D. €.90,78 e R.A. €.40.90 e porzione AB estesa Ha. 0.02.44 seminativo di terza classe R.D. €. 0,74 e R.A. €. 0,32 ;

-135 di Ha.0.39.96, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.39.32 seminativo di terza classe, R.D. €.11,98 e R.A. €.5,08 e porzione AB estesa Ha. 0.00.64 pascolo di prima classe R.D. €.0,10 e R.A. €. 0,03;

-139 di Ha. 00.36.67, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.34.00 orto irriguo classe U, R.D. €.140,30 e R.A. €.63.21 e porzione AB estesa Ha. 0.02.67 seminativo di terza classe R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,34 ;

-141 di Ha.1.30.53, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.28.79 seminativo di terza classe, R.D. €.39,24 e R.A. €. 16.63 e porzione AB estesa Ha. 0.01.74 pascolo di prima classe R.D. €.0,26 e R.A. €. 0,09;



-142 di Ha. 1.69.35, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.85.18 seminativo di terza classe, R.D. €.25,96 e R.A. €.11,00 e porzione AB estesa Ha. 0.84.17 orto irriguo classe U R.D. €.347,33 e R.A. €. 156,49;

-144 di Ha.0.01.80, seminativo di terza classe. R.D. €. 0,55 ed R.A.€.0,23;

Foglio di mappa 10 particelle:

-145 di Ha. 1.01.20, seminativo di terza classe. R.D.€, 30,84 ed R.A.€. 13,07;

-147 di Ha.0.00.80, seminativo di terza classe. R.D.€. 0,24 ed R.A.€. 0,10;

Foglio di mappa 10 particelle:

-98 di Ha. 00..67.80, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.66.13 seminativo di terza classe, R.D. €.20,15 e R.A. €. 8,54 e porzione AB estesa Ha. 0.01.67 uliveto di seconda classe R.D. €.0,60 e R.A. €. 0,43;

-100 di Ha 00.08.25, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.06.07 seminativo di terza classe, R.D. €.1,85 e R.A. €. 0.78 e porzione AB estesa Ha. 0.02.18 uliveto di seconda classe R.D. €.0,78 e R.A. €. 0,56;

-101 di Ha.00.10.50, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.09.44 seminativo di terza classe, R.D. €.2,88 e R.A. €. 1.22 e porzione AB estesa Ha. 0.01.06 uliveto di seconda classe R.D. €.0,38 e R.A. €. 0,27;

-103 di Ha. 0.62.25, tale particella è stata soppressa per un frazionamento del 04/04/2005 generando le particelle 156 estesa are 61.25 e la particella 157 estesa are. 01.00., tale particella risulta intestata DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA PER ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DEL 22/12/2006 TRASCRITTO IL 06/02/2007, la particella che risulta intestata ai debitori è la **particella 156**, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.59.49 seminativo di terza classe, R.D. €.18,13 e R.A. €.



7.68 AB estesa Ha. 0.01.76 uliveto di seconda classe R.D. €0,63 e R.A. € 0,45;

-104 di Ha. 0.59.44, tale particella è stata soppressa per un frazionamento del 04/04/2005 generando le particelle 158 estesa are 26.94 e la particella 159 estesa are. 24.60. tale particella risulta intestata DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA PER ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DEL 22/12/2006 TRASCritto IL 06/02/2007, la particella 160 estesa are 7.90, le particelle che risultano intestati ai debitori sono la **particella 158 are 26.94**, seminativo di terza classe, R.D. €8,21 e R.A. € 3.88 e la particella **160 are 7.90** seminativo di terza classe, R.D. €2,41 e R.A. € 1.02;

-106 di Ha.0.09.80, divisa in due porzioni. AA Ha. 0.08.58 seminativo di terza classe, R.D. €2,61 e R.A. € 1.11 e porzione AB estesa Ha. 0.01.22 uliveto di seconda classe R.D. €0,43 e R.A. € 0,32;

-108 di Ha.0.01.36, seminativo di terza classe. R.D. € 2,80 ed R.A. €0,77;

foglio di mappa 10 particella

50 di Ha. 2.36.10, divisa in due porzioni. AA Ha. 2.20.09 seminativo di terza classe, R.D. €67,06 e R.A. € 28.42 e porzione AB estesa Ha. 0.16.01 uliveto di seconda classe R.D. €5,71 e R.A. € 4,13;

Le particelle 138-50-98-100-101-106-108-121-123-130-132-133-135—139-141-142-144-145-147-72-73-109-11—112-113-114-116-118-120-124-126-127-129-**136**-148-150-152-153- e 155, attualmente risultano intestate nel Catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 10, ai Sigg.:

... **to nato a Mazzarino (CL) il** ... **proprietà per 1/3 bene personale;**



...zzarino (CL) il ... proprietà per 1/3 bene personale;

...no (CL) il 0. ... proprietà per 1/3 bene personale;

Mentre le particelle 156-158 e 160 attualmente risultano intestate nel Catasto terreni del Comune di Gela al foglio di mappa 10, ai Sigg.:

...zzarino (CL) il ... proprietà per 1/3;

A) ...zzarino (CL) il ... proprietà per 1/3;

A) ...ata a Mazzarino (CL) il ... proprietà per 1/3;

BENI I

I-Fondo rustico sito in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica), con fabbricato censito al catasto fabbricati.

A)-Catasto terreni del Comune di Mazzarino alla partita 26694, foglio di mappa 70 particelle:

-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €. 16,11 ed R.A.€. 6,71;

- La **particella 44** di Ha 00.83.00, è stata soppressa a seguito della presentazione del Tipo Mappale del 07/03/2001 e venivano costituite le particelle **753 di are 73.39** Chiusa di seconda classe. R.D. €.45,48 ed R.A. €. 18,95; la particella **754 di are 2.50** Chiusa di seconda classe. R.D. €.1,55 e R.A. €. 0,65; e la particella **668 di are 7.11** su tale particella è stato edificato un fabbricato a piano terra e primo piano, censito nel catasto fabbricati di Mazzarino, al foglio di mappa 70 particella 668:

Sub. 2 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 3 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;



Sub. 4 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 5 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

-45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;

-447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €. 0,06 ed R.A.€.0,03;

In ditta Ceraulo, nata a Mazzarino il 01/01/1980 e

T. Ceraulo, proprietari per 1/2 ciascuno;

Al catasto dei fabbricati alla partita 1002388, foglio di mappa 70
particelle:

-380/3, Viale della Repubblica n.45, P.1, Cat. A/3 di classe seconda, Vani
6.5 R.C. €. 715.000;

-380/4, Viale della Repubblica n.43, p.t., Cat. C/1 di classe terza, mq. 89
R.C. €. 3.221.800;

-380/5, Viale della Repubblica n.43/A, p.t., Cat. C/6 di classe terza, mq. 28
R.C. €. 252.000;

-380/6, Viale della Repubblica n.43/B, p.t., Cat. C/2 di classe terza, mq. 39
R.C. €. 300.300;

In ditta Ceraulo, nata a Mazzarino il 01/01/1980 e

T. Ceraulo, proprietari per 1/2
ciascuno;



SITUAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI:

COMUNE DI GELA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N° 442/2025 rilasciato dal Settore Urbanistica e Territorio in data 05/09/2025 a firma del Dirigente , si desume che:

Visto il DDG 835 del 10/09/2014 di approvazione favorevole alla perimetrazione della VAS (Valutazione ambientale strategica) ex art. 15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Visto lo strumento Urbanistico Vigente approvato con DDG n. 169 del 12/10/2017 a firma del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di approvazione della revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gela, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana Parte 1° n. 51 del 24/11/2017;

Vista la Determina Dirigenziale, proposta dal Settore Urbanistica e Territorio n. 1018 del 24/08/2018 di presa d'atto adeguamento del Piano Regolare Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Gela;

La presa d'atto prot. 15079 del 12/09/2018 da parte dell'Assessorato Territorio Ambiente, Dipartimento Urbanistica, della Regione Siciliana, della Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica e Territorio n. 1018 del 24/08/2018; CERTIFICA

Fatti salvi e impregiudicati norme e vincoli di altri Enti e dei soggetti diversi dal Comune di Gela, che per effetto del Piano Regolatore Generale vigente



le aree summenzionate ed evidenziate nella allegata planimetria hanno la seguente destinazione urbanistica:

particelle 138-18-156-160-50-98-100-101-106-108-121-130-132-133-135—139-141-142-144-145-147-72-73-109-111-112-113-114-116-118-120-124-126-127-129-167-148-150-152-153-155-158-160-163 del Foglio di mappa 10 ricadono in Z.T.O. E1 (VERDE AGRICOLO).

Vincoli: non risultano vincoli ricadenti all'interno delle suddette particella.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO:

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di Gela è risultato che a nome dei debitori eseguiti,

Per il fabbricato NON RISULTA essere presentato nessun progetto e nessuna domanda di Condono Edilizio, per tali motivi il fabbricato è stato costruito senza le necessarie autorizzazioni e non è stato sanato, per cui il fabbricato è abusivo.

Tenuto conto della Superficie Lorda del fabbricato che è di mq. 102,00 di cui utili mq. 85,00 che ha una volumetria realizzata di mc. 382,50, visto il P.R.G. vigente, l'inesistenza di vincoli, che ricade in Zona "E1" (Aree per usi agricoli) il cui indice fondiario è di mc. 0,03 su mq., che calcolata sulla superficie del lotto che è di mq. 352.519 è possibile realizzare una volumetria di mc. 10.575,57 che è superiore di quella realizzata che è di mc-346,78 per cui è possibile presentare al Comune di Gela, per il fabbricato esistente un progetto (P.D.C.) in Sanatoria Amministrativa ai sensi dell'Art.36 e 37 del D.P.R. 380/01, recepito dalla Regione Siciliana nella Legge Regionale Siciliana 16 del 10/08/2016, in quanto il fabbricato ha la doppia conformità, sia all'epoca dell'abuso che ad oggi, come previsto al



quarto comma dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (T.U. Edilizia) che recita come segue:

“Ove l'intervento realizzato risulti conforme, alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio” ed inoltre rispetta gli indici e i parametri edilizi sottoriportati, riguardanti il Comune di Gela,

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ZONA E 1 AGRICOLA

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 in 0,03 mc/mq;

a)-Numero dei piani fuori terra 2;

b)-altezza massima mt.7,00;

c)-distanze dai confini mt. 7,50;

d)-distanze fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;

e)- distanze fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00, se con destinazione d'uso diversa;

f)-distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.L. del 01/04/1968 n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada;

g)-copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;

h)-sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.-



Per sanare il fabbricato in oggetto, si prevede una somma di €.5.000/00 quali oneri dovuti al Comune di Gela ed una spesa di €. 2.500/00 quali spese tecniche, per un totale di €. 7.500/00.-

TERRENI IN MAZZARINO:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mazzarino in data 10/06/2024, risultanti nel N.C.T. al foglio di mappa 70; che la particella 42 (parte), e la particella 753 (parte) ricadono in Zona E.4 Zona agricola di rispetto e di pausa del margine urbano;

che le particelle 42 (parte) 45,447, 753 (parte) ricadono in Zona E.7 Zona agricola geomorfologicamente instabile e a rischio idrogeologico.

FABBRICATI IN MAZZARINO:

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata e Condono del Comune di MAZZARINO è risultato che a nome dei debitori eseguiti, risultano presentate tre domande di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 e precisamente:

Per il fabbricato sito in Mazzarino in Viale della Repubblica N° 43/A, risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 70 particella 380 **Sub.3** abitazione a primo piano, Cat. A/3 Classe 2[^] consistenza 6,5 vani, dati superficie totale mq.147 totale escluse aree scoperte mq.143; **Sub. 6** locale di deposito a piano terra Cat. C/2 consistenza mq. 39 Superficie totale mq.46; **Sub. 9** Garage a piano terra Cat. C/6 classe 3[^] consistenza 43 mq. dati superficie totale mq. 40.

In ditta: _____ oprietà per 1/2: e (_____) proprietà per 1/2.-



L'abitazione a primo piano Sub. 3, dai rilievi eseguiti dal sottoscritto, risulta avere una Superficie Utile di mq. 125,16 ed una Superficie Non Residenziale di mq. 8,16; il locale di deposito a piano terra Sub. 6 ha una Superficie Non Residenziale di mq. 37,15 ed il garage a piano terra Sub. 9 ha una Superficie Non Residenziale di mq. 41,72:

Per cui l'abitazione a primo piano, il locale di deposito ed il garage ha piano terra, hanno complessivamente una Superficie Utile di mq. 125,16 a cui bisogna aggiungere il 60% della Superficie Non Residenziale di mq. 87,33 pari a mq. 52,40, per cui tale immobile ha una Superficie Complessiva di mq. 177,56.

Per tali fabbricati a piano terra e primo piano è stata presentata al Comune di Mazzarino una domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 in data 31/03/1995 Prot. N° 6668 Pratica N° 833 a nome di Aprile Rosa indicando una Superficie Utile di mq. 103,09 ed una Superficie Non Residenziale di mq. 84,63 di cui viene computato il 60% pari a mq. 50,78 per una Superficie Complessiva di mq. 153,87, partendo da una oblazione di £/mq. 108.000 e applicando tutte le riduzioni (disagio abitativo, prima casa e convenzione) determina una oblazione di £/mq. 15.300 fino a mq. 150 e di £/mq. 22.950 per la parte eccedente; autodeterminando una oblazione dovuta pari a £. 2.383.817 è versato in data 29/12/1994 £. 2.971.00 mentre per gli oneri Concessori ha autodeterminato e versato la somma di £. 1.095.000.-

Da quanto suddetto si evince che tale domanda di condono non riporta correttamente la Superficie Complessiva da Sanare e di conseguenza le



somme autodeterminate, a titolo di oblazione ed oneri concessori non risultano congrue.

Infine si fa notare che il Comune di Mazzarino in data 26/10/2016 ha seguito di istruttoria tecnica, ha espresso parere NON FAVOREVOLE, in quanto la ditta non ha ottemperato a quanto richiesto con lettera del 21/11/2005, pertanto la pratica è improcedibile per carenza documentale.

Per il fabbricato a piano terra e primo piano allo stato grezzo. Siti in Mazzarino in Contrada Ceraulo, risultanti al foglio di mappa 70 particella 668 Sub. 2 e Sub. 3 piano terra e Sub. 4 e Sub. 5 primo piano tutti in corso di costruzione.

Per tale fabbricato risultano presentare al Comune di Mazzarino, due domande di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 la prima in data 31/03/1995 Prot. N° 6667 Pratica N° 832 a nome di _____ per un fabbricato a piano terra da adibire a prima abitazione del _____, per una Superficie Utile di mq. 97,76 autodeterminando una oblazione dovuta pari a £. 1.495.728 è versato £. 1.496.000;

La seconda domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 la prima in data 31/03/1995 Prot. N° 6669 Pratica N° 834 a nome di Aprile Luigi per un fabbricato avente una Superficie Utile di mq. 103,09 ed una Superficie Non Residenziale di mq. 84,63 di cui viene computato il 60% pari a mq. 50,78 per una Superficie Complessiva di mq. 153,87, partendo da una oblazione di £/mq. 108.000 e applicando tutte le riduzioni (disagio abitativo, prima casa e convenzione) determina una oblazione di £/mq. 15.300 fino a mq. 150 e di £/mq. 22.950 per la parte eccedente; autodeterminando una oblazione dovuta pari a £. 2.383.817 è versato in data



29/12/1994 £. 2.971.00 mentre per gli oneri Concessori ha autodeterminato e versato la somma di £. 1.095.000,-

Da quanto suddetto si evince che tali domande di condono non riportano correttamente la Superficie Complessiva da Sanare e di conseguenza le somme autodeterminate, a titolo di oblazione ed oneri concessori non risultano congrue, inoltre il fabbricato a piano terra e primo piano ha una superficie notevolmente superiore a quella per cui si chiede la Sanatoria, le domande di Condono edilizio non contengono i dati catastali a quali particelle e subalterni si riferiscono, ed in assenza degli elaborati progettuali non si riesce ad indentificare gli immobili che intendono sanare.

Infine si fa notare che il Comune di Mazzarino in data 26/10/2016 ha seguito di istruttoria tecnica, ha espresso parere NON FAVOREVOLE, in quanto la ditta non ha ottemperato a quanto richiesto con lettera del 21/11/2005, pertanto la pratica è improcedibile per carenza documentale.

Si fa notare che essendo le ragione del credito prima del 2003 in ogni caso è possibile sanare gli immobili ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

*CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL
VENTENNIO PRECEDENTE*

Beni di proprietà di _____

Dalle Relazione Ex. Articolo 567 C.P.C. redatta dal Notaio Salvatore Romano, Notaio in Caltanissetta, datata 16/06/2003, che esaminati e consultati i registri e i repertori dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta,
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;



A) BENI DI PROPRIETA' DI

Fondo rustico aventi la complessiva superficie di Ha. 35.81.82 con R.D. £. 2.063190 ed R.A. £. 851.263 confinanti con terre di ~~Luigi~~ ~~Stefano~~, e, con la S.S. 190 e con stradella.

Aventi la seguente descrizione e rappresentazione catastale:

1-Fondo rustico sito in agro di Gela alla contrada Batia Collegio, esteso catastalmente Ha.1.71.40, al catasto terreni del Comune di Gela alla partita 48274, **foglio di mappa 10 particella 18**, di Ha. 1.71.40, seminativo di terza classe, R.D. £, 101.126 e R.A. £, 42.850;

2- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Batia Collegio, esteso complessivamente Ha. 20.53.87.

Al catasto terreni del Comune di Gela, **foglio 10 particelle:**

-148 di Ha. 4.90.82, seminativo di terza classe. R.D. €. 149,56 ed R.A. €. 63,37;

-150 di Ha.1.60.81, seminativo di terza classe. R.D. €. 49,00 ed R.A. €. 20.76;

-152 di Ha.00.01.75, seminativo di terza classe R.D. €. 0,53 ed R.A. €. 0.23;

-153 di Ha. 0.16.16, seminativo di quarta classe. R.D. €.3,67 ed R.A. €. 0,67;

-155 di Ha. 01.99.64, seminativo di quarta classe. R.D. €.45,37 ed R.A. €. 8,25;

Foglio di mappa 10 particelle:



- 109 di Ha. 00..32.30, seminativo di terza classe. R.D. €. 9,84 ed R.A. €.
4,17;
- 111 di Ha 00..00.95, seminativo di terza classe. R.D. €0,29 ed R.A. €.
0,12;
- 112 di Ha.00..09.12, seminativo di terza classe. R.D. €2,78 ed R.A. €1,18;
- 113 di Ha. 1..21.69, seminativo di terza classe. R.D. €71.797 ed R.A. €.
15,71;
- 114 di Ha. 0.81.03, seminativo di terza classe. R.D. €24,69 ed R.A. €.
10,46;
- 116 di Ha.0.85.60, seminativo di terza classe. R.D. €26,08 ed R.A. €.
11,05;
- 118 di Ha.1.08.33, seminativo di terza classe. R.D. €33,01 ed R.A.
€13,99;
- 120 di Ha. 0..04.97, seminativo di terza classe. R.D. €25,89 ed R.A. €.
10,97;
- 124 di Ha. 01.16.48, seminativo di quarta classe. R.D. €. 35,49 ed R.A. €.
15,04;
- 126 di Ha.0.87.02, seminativo di terza classe. R.D. €26,52 ed R.A. €.
11,24;
- 127 di Ha.00.64.64., seminativo di terza classe. R.D. €19,70 ed R.A.
€8,35;
- 129 di Ha. 0..98.56, seminativo di terza classe. R.D. €30,03 ed R.A.
€12,73;
- 136 di Ha. 01.29.34, seminativo di terza classe. R.D. €39,41 ed R.A.
€16,70;



-138 di Ha.00..61.66, seminativo di terza classe. R.D. €18,79 ed R.A. € 7,96;

-72 di Ha. 00.01.00, seminativo di terza classe. R.D. €0,30 ed R.A. €0,13;

-73 di Ha.1.02.00, seminativo di terza classe. R.D. €31,08 ed R.A. € 13,17;

3- Fondo rustico sito in agro di Gela alla Contrada Bafia Collegio, esteso complessivamente Ha. 13.26.55.

Al Catasto terreni del Comune di Gela, foglio di mappa 10 particelle:

-121 di Ha. 01.09.20, seminativo di terza classe. R.D. €33,27 ed R.A. € 14,10;

-123 di Ha.1.66.80, seminativo di terza classe. R.D. €50,83 ed R.A. €21,54;

-130 di Ha. 00.57.20, seminativo di terza classe. R.D. €17,43 ed R.A. € 7,39;

-132 di Ha.0.33.10, seminativo di terza classe. R.D. €10,09 ed R.A. €4,27;

Foglio di mappa 10 particelle:

-133 di Ha. 00.24.44, seminativo di terza classe. R.D. €7,45 ed R.A. € 3,16;

-135 di Ha.0.39.96, seminativo di terza classe. R.D. €12,18 ed R.A. € 5,16;

-139 di Ha. 00.36.67, seminativo di terza classe. R.D. €11,17 ed R.A. €4,73;

-141 di Ha.1.30.53, seminativo di terza classe. R.D. €39,77 ed R.A. €16,85;

-142 di Ha. 1.69.35, seminativo di terza classe. R.D. €51,60 ed R.A. €21,87;

-144 di Ha.0.01.80, seminativo di terza classe. R.D. €0,55 ed R.A. €0,23



Foglio di mappa 10 particelle:

-145 di Ha. 1.01.20, seminativo di terza classe. R.D. €30,84 ed R.A. € 13,07;

-147 di Ha.0.00.80, seminativo di terza classe. R.D. €0,24 ed R.A. €0,10;

Foglio di mappa 10 particelle:

-98 di Ha. 00..67.80, seminativo di terza classe. R.D. €20,66 ed R.A. €8,75;

-100 di Ha 00..08.25, seminativo di terza classe. R.D. €2,51 ed R.A. €1,07;

-101 di Ha.00.10.50, seminativo di terza classe. R.D. €3,20 ed R.A. €1,36;

-103 di Ha. 0.62.25, seminativo di terza classe. R.D. €36.727 ed R.A. € 15.562;

-104 di Ha. 0.59.44, seminativo di terza classe. R.D. €18,11 ed R.A. €7,67;

-106 di Ha.0.09.80, seminativo di terza classe. R.D. €2,99 ed R.A. €1,27;

-108 di Ha.0.01.36, seminativo di terza classe. R.D. €0,41 ed R.A. €0,18;

- 50 di Ha. 2.36.10 Seminativo di terza classe, R.D. € 71,94 e R.A. €30,48;

Tutti in ditta

04 , proprietari per 1/3 ciascuno.-

B) BENI DI PROPRIETA' DI

Fondo rustico aventi la complessiva superficie di Ha. 1.10.20, con R.D. € 130.290 ed R.A. € 54.550, e per complessivi vani 6.5 e mq. 156di fabbricato, con Rendita Catastale Complessiva di £. 4.489.100, il tutto confinante con terre di proprietà di



trada vicinale Ceraulo salvo altri, e
precisamente:

1-Fondo rustico sito in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica), con fabbricato censito al catasto fabbricati.

Al Catasto terreni del Comune di Mazzarino alla partita 26694, **foglio di mappa 70 particelle:**

-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €.16,11 ed R.A. €.6,71;

-44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £. 99.600 ed R.A. £. 41500;

-45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;

-447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €.006 ed R.A. €.0,03;

In ditta C. a Mazzarino il 0. e
proprietari per 1/2 ciascuno;

Al catasto dei fabbricati alla partita 1002388, **foglio di mappa 70 particelle:**

-380/3, Viale della Repubblica n.45, P.1, Cat. A/3 di classe seconda, Vani 6.5 R.C. €. 295,41;

-380/4, Viale della Repubblica n.43, p.t., Cat. C/1 di classe terza, mq. 89 R.C. €. 1.332,98;

-380/5, Viale della Repubblica n.43/A, p.t., Cat. C/6 di classe terza, mq. 28 R.C. €. 104,12;

-380/6, Viale della Repubblica n.43/B, p.t., Cat. C/2 di classe terza, mq. 39 R.C. €. 124,88;



Arnevale Gada vicinale Ceraulo 03/01/1955, e
precisamente nato a Mazzarino il 2

1-Fondo rustico sito in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della
Repubblica), con fabbricato censito al catasto fabbricati.

Al Catasto terreni del Comune di Mazzarino alla partita 26694, **foglio di
mappa 70 particelle:**

-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €16,11 ed R.A. €6,71;

-44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £ 99.600 ed R.A. £.
41500;

-45 di Ha 00.01.10 (F.R.) senza reddito; 16 gennaio 1981;

-447 di Ha 00.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €0,06 ed R.A. €0,03;

In ditta Aprile Rosa n. a a Mazzarino il e

proprietari per 1/2 ciascuno;

Al catasto dei fabbricati alla partita 1000388, **foglio di mappa 70
particelle** Arnevale Giuseppa nata a Mazzarino il 03 agosto 1955:

-380/3, Viale della Repubblica n.45, P.1, Cat. A/3 di classe seconda, Vani
6.5 R.C. € 295,41;

-380/4, Viale della Repubblica n.43, p.t., Cat. C/1 di classe terza, mq. 89
R.C. € 1.332,98;

-380/5, Viale della Repubblica n.43/A, p.t., Cat. C/6 di classe terza, mq. 28
R.C. € 104,12;

-380/6, Viale della Repubblica n.43/B, p.t., Cat. C/2 di classe terza, mq. 39
R.C. € 124,88;



18/06/1979, trascritto il 05/07/1979 ai nn. 7509/6309, da potere dei signori

-In quanto alle particelle 109, 111, 112 e 113 (derivate dal frazionamento della originaria particella 49) da potere dei signori

sc; quanto alle particelle 114, 116 (derivate dal frazionamento della originaria particella 69) da potere dei Sig. Ar

; in quanto alle particelle 118 e 120 (derivate dal frazionamento della originaria particella 56) da potere dei sig

; in quanto alle particelle 12 e 126 (derivate per frazionamento della originaria particella 47) da potere di D'

nto alle particelle 127 e 128 (derivate per frazionamento della originaria particella 40) da potere dei sig.

Pinna Emessa D. N. ...
quanto alle particelle 136 e 138

(derivate per frazionamento della originaria particella 22) da potere dei Sig.

utte in dipendenza dell'atto di vendita

Rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 31/10/1979, trascritto il 14/11/1979 ai nn. 12332/10549.

c)- l'immobile descritto al punto 3) lettera A), in dipendenza dell'atto di vendita da me rogato il 12/06/2000, Rep. N. 186030, trascritto il 30/06/2000 ai nn. 5917/4892, da potere di

, a cui sua volta pervenne nel modo seguente:

-quanto alle particelle 123 e 123 (derivate per frazionamento della originaria particella 7) in dipendenza dell'atto di vendita Rogato Notaio F. Ferrara di





per l'intera particella 71, pervenne in dipendenza dell'atto di donazione rogato dal Notaio C. Costa di Mirabella Imbaccari, trascritto il 24/05/1968 ai nn. 8079/7101 da potere di C. . . .

in quanto alle particelle 98 e 100 (derivate per frazionamento della originaria particella 51), alle particelle 101 e 103 (derivate per frazionamento della originaria particella 52), alle particelle 104, 106 e 108 (derivate per frazionamento della originaria particella 53), in dipendenza dell'atto di vendita Rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 28/03/1981, trascritto il 15/04/1981 ai nn. 3862/3357, sopracitato da potere dei signori

;

-quanto alla particella 50 in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 12/06/1986, trascritto il 04/07/1986 ai nn. 7156/5947, sopra citato, da potere dei signori C:

C. . . . cui a loro volta pervenne nel modo seguente:

-alla Signora C. . . . a per metà, in dipendenza dell'atto di donazione rogato dal Notaio C. Costa di Mirabella Imbaccari il 26/10/1967, trascritto il 14/11/1967 ai nn. 18475/16699 da potere di Spatola Gaetano:

-al Sig. C. . . . tro, per l'altra metà, in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi, il 26/04/1976, trascritto il 26/05/1976 ai nn. 6015/5369, da potere di C. . . .
1/4 in dipendenza della successione legittima in morte del marito Cusa Vincenzo deceduto a Niscemi il 29/06/1947, giusta certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gela il 15/09/1947, trascritto il 05/10/1947 ai nn. 11518/10972; e per 1/4 in dipendenza dell'atto di vendita rogato dal Notaio G. Gagliano di Caltagirone il 24/12/1947 trascritto il 02/03/1948 ai nn.



2194/2090, da potere dei signori

in quanto alle particelle 142 e 144 (derivate per frazionamento della originaria particella 41), pervennero al Sig. La in dipendenza dell'atto di vendita Rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 30/06/1988, trascritto il 20/07/1988 ai nn. 8745/7300, da potere dei sig. C

e, a cui a loro pervenne in dipendenza della successione in morte del Sig. o, deceduto a Niscemi il 16/08/1972, giusta denuncia di successione n.216 Vol. n.27, trascritta il 07/01/1974 ai nn.234/200;

quanto alle particelle 145 e 147 (derivate per frazionamento della originaria particella 71), pervennero al Sig. L in parte (particella 71/a di are 79.00) in dipendenza dell'atto di vendita Rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 12/06/1986, trascritto il 04/07/1986 ai nn. 7156/5947, ed in parte (particella 71/b di are 24.00) per atto di vendita rogato dal Notaio G.V. Pisa di Niscemi il 28/03/1981, sopra citato, entrambi da potere di. C

L'immobile descritto al punto B) nell'oggetto del pignoramento pervenne ai signori A1 el modo seguente:

-il terreno ed il fabbricato rurale, in virtù dell'atto di vendita rogato dal Notaio G. Cordaro di Sommatino il 24/10/1975, trascritto il 07/11/1975 ai nn. 11020/9654, da potere di

I fabbricati censiti al Catasto Urbano, con i mappali 380 e 688, risultano insistere su porzione di terreno sopra descritto con la particella 44 del foglio



di mappa 70 acquistato dai predetti appunto di
C'..... on atto del 24/10/1975 testè citato.

OSSERVAZIONI:

Con riferimento al cespite n.1) della lettera B), sopra descritto nell'oggetto del pignoramento, si precisa che risultano variati i dati catastali della particella 44 del foglio di mappa 70,

Infatti in dipendenza del tipo mappale n. 841 del 07/03/2001 protocollo n. 35776, la suddetta particella risulta divisa nelle seguenti unità immobiliari:

a)- Catasto Terreni, foglio di mappa 70, particella 667 di Ha. 00.75.89, chiusa di classe 2[^], R.D. Euro 47,03 ed R.A. Euro 19,60, in d.....
..... Mazzarino il 29....., proprietario per 1/2 e
..... 5, proprietaria per 1/2;

b)-Catasto Fabbricati, foglio di mappa 70 particelle:

-668/2, contrada Ceraulo snc.p.t., in corso di costruzione, senza categoria e senza rendita;

-668/3, contrada Ceraulo snc.p.t., in corso di costruzione, senza categoria e senza rendita;

-668/4, contrada Ceraulo snc. p. 1^o, in corso di costruzione, senza categoria e senza rendita;

-668/5, contrada Ceraulo snc. p. 1^o., in corso di costruzione, senza categoria e senza rendita;

Insistente su terreno di complessivi Ha. 00.07.11 8area di sedime del fabbricato e corte di pertinenza -particella 668/1) in dipendenza del tipo mappale sopra citato.



immobiliare censita con il Sub. 9 della particella 380 con corte censita al Sub. 7 della medesima particella 380, distinta al catasto fabbricati di Mazzarino al foglio 70, particella 380 Sub. 8 (derivante dalla fusione di una porzione del Sub. 4 della particella 380 e di una porzione del Sub. 1 della particella 380 del Foglio 70, giusta variazione del 7/7/2009 N. 2573.1/2009 protocollo N. CL0073496, Cat. C/1, Classe 3, mq.83.-

3- In data 27/05/2020 ai NN. 4801/332 risulta trascritta l'ipoteca in rinnovazione a quella del 12/06/2000 a favore ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A CON SEDE A FIRENZE E CONTRO A

RELATIVA A TUTTI I BENI CONTENUTI NEL PRECEDENTE PIGNORAMENTO AD ECCEZIONE DEL FABBRICATO VENDUTO, al Sig. I gelo, la piena proprietà di un negozio a piano terra, sito in Mazzarino, in Viale della Repubblica, censito nel N.C.E.U. al foglio 70 particella 380 Sub. 8 (ex. 4) di mq. 83.-

E' stato inserito un fabbricato, sito in Gela, risultante al foglio 10 particella 163 Sub. 1 Categoria C/2 magazzini e locali di deposito (si fa notare che tale fabbricato risulta come fabbricato fantasma che insiste sulla particella 136 per cui occorre regolarizzare la situazione catastale con la presentazione di un Tipo Mappale e successivamente presentare una pratica Doc.Fa); A causa di uno esproprio la particella 103 del terreno sito in Gela al foglio 10 è diventata particella 156 di are 61.25, mentre dalla particella 104 sono state originate la particella 158 di are 26.94 e non come erroneamente riportato nella nota di are 34.84 e la particella 160 di are 7.90.-



Per quanto riguarda i fabbricati di Mazzarino è stato variato il Sub. 5 in quanto soppresso in Sub. 9 dell'unità a piano terra, categoria C/6, e sono stati aggiunti i seguenti fabbricati, siti in contrada Ceraulo, Foglio di mappa 70 particella 668 Sub. 2 piano terra in corso di costruzione; Sub. 3 Piano terra in corso di costruzione; Sub. 4 primo piano in corso di costruzione; Sub. 5 primo piano in corso di costruzione, tali fabbricati ricadono all'interno della particella 44 già pignorata come terreno.

L'inserimento in mappa del suddetto fabbricato, ha variato anche le particelle del catasto terreni e precisamente sono state generate le particelle 753 estesa are 73.39; particella 754 estesa are 2.50 e la particella 688 estesa are 7.11, tutte derivate dalla originaria particella 44.-

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI CON IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.

Tale metodo utilizza parametri certi quali €/mq e/o €/mc. Ed è il più diffuso fra i periti estimatori, in quanto consente d'accertare con buona approssimazione il valore venale all'attualità degli immobili oggetto di valutazione.

La stima sintetica-comparativa, costituisce il raffronto fra beni simili di cui si conosce il prezzo, per cui viene creata una base di riferimento con gli immobili da stimare.

Nella creazione della base di riferimento sono scartati i valori più elevati sia quelli più bassi, in quanto tale base deve ricercare il valore medio di mercato.



Per tali motivi si è eseguita una attenta indagine di mercato, consultando, esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, in oggetto da tale indagini si sono riscontrati seguenti valori di mercato €/mq. 200 Minimo ed €/mq. 300 Massimo, tenendo conto della natura, ubicazione, consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, si è adottato il prezzo massimo corrente, è risultato essere il seguente:

Per il fabbricato di €/mq. 300,00.-

Per tali motivi il fabbricato ha un Valore Complessivo di €. 30.600,00 (così ottenuto, superficie commerciale del fabbricato Mq. 102,00 X €/mq. 300,00)

Per la valutazione del terreno agricolo si è fatto riferimento al procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è del tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetti di recenti vendite.

I Dati ricavati da tale indagini sono stati comparati con i Valori Agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella Regione Agraria N° 5 (Piana di Gela) della Provincia di Caltanissetta (Ultimo dato disponibile).

Attualmente il fondo è coltivato come segue:

Seminativo per Ha. 27.83.06;

Orto irriguo Ha. 4.47.48;

Uliveto Ha. 2.86.92;

Pascolo ed incolto improduttivo Ha. 0.37.73.-



I Valori desunti dalle suddette fonti sono stati ottimizzati tenendo conto delle, seguenti peculiarità e caratteristiche dei beni oggetto di stima:

- a)- La contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;
- b)-le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- c)-l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- d)-la vicinanza di fonti d'approvvigionamento idrico (laghi, invasi artificiali, torrenti e pozzi) la presenza di tre laghetti in terra battuta aventi una idonea capacità di invaso;
- e)-la presenza di migliorie apportate al fondo;
- f)-l'ubicazione più o meno privilegiata e la loro accessibilità;
- g)-particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- h)- Le eventuali spese necessarie per regolarizzare i beni alle Leggi e normative vigenti (catastali, urbanistiche ed altre);
- i)-le limitazioni imposte dalla vendita Giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI SITI IN GELA CONTRADA SPATARO:

Da tale verifiche è raffronto dei valori riscontrati e dalle peculiarità dei terreni oggetto di stima, con annessi laghetti in terra battura, gli impianti di irrigazione, della stradella, delle tare e incolti e quanto altro necessario al funzionamento dell'azienda agricola,

Dalla comparazione dei valori agricoli medi e dalla peculiarità del fondo oggetto di stima si sono adottati i seguenti valori a secondo del tipo di coltura praticata, per il seminativo si è adottato €/Ha. 10.000,00; per l'orto



irriguo €/Ha. 30.000,00; per l'uliveto €/Ha. 15.000,00 per il pascolo e l'incolto improduttivo €/Ha. 5.000,00.-

Tutto ciò premesso attualmente il fondo ha il seguente valore di stima:

Seminativo per Ha. 27.83.06 x €/Ha. 10.000,00 = € 278.306,00

Orto irriguo Ha. 4.47.48 x €/Ha. 30.000,00 = € 134.424,00

Uliveto Ha. 2.86.92 x €/Ha. 15.000,00 = € 43.038,00

Pascolo ed incolto

improduttivo Ha. 0.37.73 x €/Ha. 5.000,00 = € 1.886,50

SOMMANO € 457.654,50

Al valore dei terreni bisogna aggiungere il valore del fabbricato, che dal raffronto dei valori riscontrati e dalla peculiarità degli stessi, oggetto di stima, si è giunti alla determinazione del valore di mercato che è pari ad €/mq. 300,00 per cui il l'abitazione a piano terra, che ha una Superficie Commerciale di mq. 102,00 ha un valore di mercato di **€ 30.600,00.-**

Per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno e del fabbricato sanabile, da porre in vendita, adottando i suddetti parametri di valutazione, ha ottenendo i seguenti Valori :

Per cui l'immobile in oggetto. ha un **VALORE STIMATO COMPLESSIVAMENTE IN € 434.106,96, COSI' COME SEGUE:**

Magazzino = mq. 102,00 X € 300,00 = € 30.600,00

Terreni = € 457.654,50

SOMMANO € 488.254,50

Dalle suddette valutazioni, bisogna detrarre le somme del costo della sanatoria del fabbricato esistente, tale costo è quantificabile in € 7.500,00.-



Tali somme vanno detratte dalla suddetta valutazione complessiva, dei fabbricati e del terreno, per cui il loro Valore finale è di €. 477.754,50; così ottenuto (€. 488.254,50 – €. 7.500,00) = €. 480.754,50 arrotondato ad €. **480.750,00 diconsì Euro Quattrocentottantasettecentocinquanta virgola zero.-**

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, **il fabbricato oggetto della presente perizia, può ricadere nella Classe Energetica C.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI SITI IN MAZZARINO CONTRADA CERAULO:

Adottando lo stesso metodo di stima dei terreni e dei fabbricati di Gela, Per tali motivi si è eseguita una attenta indagine di mercato, consultando, esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, relativo al secondo semestre 2024 per i fabbricati per civile abitazione, ricadenti in Mazzarino in Viale della Repubblica, ricadono in un zona periferica, danno una valutazione di mercato di €/mq. 290 Minimo ed €/mq. 420 Massimo, tenendo conto della natura, ubicazione, consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, si è adottato il prezzo di €/mq. 400,00.-

Per tali motivi il fabbricato a piano terra e primo piano che costituiscono il lotto N° 2, hanno un Valore Complessivo di €. 71.024,00 (così ottenuto, superficie commerciale del fabbricato Mq. 177,56 X



€/mq. 400,00) da tale somma occorre detrarre le spese occorrenti per definire la domanda di condono Edilizio che si stimano in €. 10.000,00 tra conguaglio oblazione ed oneri concessori e completamento della pratica di condono edilizio (spese tecniche) per cui tale lotto ha un valore di €. 61.024,00.

Il fabbricato in corso di costruzione a piano terra, primo piano e lastrico solare a secondo piano, che costituisce il Lotto N° 3, censito nel catasto fabbricati di Mazzarino, al foglio di mappa 70 particella 668:

Sub. 2 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 3 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Il piano terra costituito dai Sub. 2 e 3 ha una superficie commerciale di mq. 239,24

Sub. 4 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 5 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Il primo piano costituito dai Sub. 4 e 5 ha una Superficie Commerciale di mq. 246,28 + il 60% dei quattro balconi aventi una superficie non residenziale di mq. 46,56 = mq. 27,94 per un totale di mq. 274,22, per cui complessivamente il fabbricato allo stato grezzo a piano terra e primo piano ha una Superficie Commerciale di mq. 513,46.-

Trattandosi di un fabbricato costituito da solo pilastri, travi, poggianti su una fondazione, e solai in latero cemento e tampognato in parte con laterizi forati, per tale fabbricato si valuta il costo di costruzione che è pari ad €/mq. 200,00 per cui ha un valore complessivo di €.102.692,00 (Così



ottenuto mq.513,46 x €. 200,00) da tale somma occorre detrarre la somma di €. 15.000,00 che si stima quale oblazione ed oneri, a cui bisogna aggiungere la somma di €. 5.000,00 quali spese tecniche, per un totale di €. 20.000,00 per presentare delle nuove domande di condono edilizio ai sensi dell'ultimo comma dell'art.40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (in quanto le ragioni del credito sono anteriori al mese di novembre 2003), in quanto le due domande di condono Edilizio che si presume che siano state presentate per i fabbricati allo stato grezzo (presentate il 31/03/1995 prot. N° 6668 pratica 833 a nome [redacted] e protocollo N° 6667 pratica 832 a nome di A [redacted] (caso) con corrispondono con le superfici dei fabbricati da sanare.

Per tali motivi il valore del lotto è di €. 82.692,00 (così ottenuto €. 102.692,00 - €. 20.000,00)

Il lotto N° 4 è costituito dal terreno sito in Mazzarino nella Contrada Ceraulo, esteso complessivamente Ha.1.10.20 censito Al Catasto terreni del Comune di Mazzarino al **foglio di mappa 70 particelle:**

- 42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €.16,11 ed R.A. €.6,71;
- 44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €. 99.600 ed R.A. €. 41500;
- 45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;
- 447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €.006 ed R.A. €.0,03;

Trattandosi di un terreno che ricade in zona agricola del Comune di Mazzarino come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, allegata alla presente relazione, per tale terreno si sono riscontrati valori dai €/mq. 2



ad €. 4 per cui si è adottato il valore più alto in quanto il terreno si trova in
prossimità di edifici già realizzati, per cui il terreno **ha un valore di €.**
44.080,00 così ottenuto mq. 11.020,00 x €. 4,00.-

Predisposizione del piano di vendita

Si predispone la vendita dei beni pignorati in unico lotto, in quanto i terreni
e l'annesso fabbricato, siti nel Comune di Gela, oggetto di stima
costituiscono un unico lotto, mentre per gli immobili di Mazzarino saranno
divisi in tre lotti, (N° 2 -3 e 4) **il lotto due** sarà costituito dal Fabbricato sito
in Mazzarino in Viale della Repubblica N° 43/A, risultante nel N.C.E.U. al
foglio di mappa 70 particella 380 **Sub.3** abitazione a primo piano, dal **Sub.**
6 e dal **Sub. 9** Garage a piano terra,

il Lotto N° 3 sarà costituito dal Fabbricato a piano terra e primo piano,
censito nel catasto fabbricati di Mazzarino, al foglio di mappa 70
particella 668:

Sub. 2 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 3 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 4 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada
Ceraulo;

Sub. 5 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada
Ceraulo;

Il Lotto N° 4 sarà costituito dal Fondo rustico sito in Mazzarino C.da
Ceraulo (oggi Viale della Repubblica)

Al Catasto terreni del Comune di Mazzarino esteso complessivamente
Ha.1.10.20, foglio di mappa 70 particelle:

-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €.16,11 ed R.A. €.6,71;



-44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £. 99.600 ed R.A. £. 41500;

-45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;

-447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €.006 ed R.A. €.0,03;

Costituzione dei lotti:

LOTTO N° 1:

La piena proprietà dei seguenti terreni, che hanno una superficie complessiva di Ha.35.25.19 risultanti nel N.C.T. del Comune di Gela, contrada Spataro, **al foglio di mappa 10** con annesso il fabbricato di mq. 102, distinto dalle seguenti particelle:

foglio di mappa 10 particella 18, di Ha. 1.71.40, divisa in due porzioni.

AA estesa Ha. 1.66.36 seminativo di terza classe, R.D. €. 50,69 e R.A. €. 21.48 e porzione AB estesa are. 5.04 uliveto di seconda classe R.D. €. 1,80 e R.A. €. 1.30 ;

-148 di Ha. 4.90.82, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.87.69 uliveto di seconda classe, R.D. €. 66,88 e R.A. €. 10.57 e porzione AB estesa Ha. 3.03.13 seminativo di terza classe R.D. €. 92,27 e R.A. €. 39.14 ;

-150 di Ha.1.60.81, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.40.92 uliveto di seconda classe, R.D. €. 14,58 e R.A. €. 10.57 e porzione AB estesa Ha. 1.19.89 seminativo di terza classe R.D. €. 36,53 e R.A. €. 15.48 ;

-152 di Ha.00.01.75, uliveto di seconda classe. R.D. €. 0,62 ed R.A. €. 0,45;

-153 di Ha. 0.16.16, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.06.66 seminativo di quarta classe, R.D. €. 1,51 e R.A. €. 0.28 e porzione AB estesa Ha. 0.09.50 pascolo di prima classe R.D. €. 1,42 e R.A. €. 0.49 ;



- 155 di Ha. 01.99.64, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.93.74 seminativo di quarta classe, R.D. €44,03 e R.A. € 8.00 e porzione AB estesa Ha. 0.05.90 pascolo di prima classe R.D. € 0,88 e R.A. € 0.30 ;
- 109 di Ha. 00..32.30, seminativo irriguo di prima classe. R.D. € 66,56 ed R.A. € 18,35;
- 111 di Ha 00..00.95, seminativo di terza classe. R.D. € 0,29 ed R.A. € 0,12;
- 112 di Ha.00..09.12, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.03.58 seminativo di terza classe, R.D. € 1,09 e R.A. € 0.46 e porzione AB estesa Ha. 0.05.54 pascolo di prima classe R.D. € 0,83 e R.A. € 0.29 ;
- 113 di Ha. 1..21.69, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.12.43 seminativo di terza classe, R.D. €34,26 e R.A. € 14.52 e porzione AB estesa Ha. 0.09.26 pascolo di prima classe R.D. € 1,39 e R.A. € 0.48 ;
- 114 di Ha. 0.81.03, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.77.54 seminativo di terza classe, R.D. €23,63 e R.A. € 10.01 e porzione AB estesa Ha. 0.03.49 pascolo di prima classe R.D. € 0,52 e R.A. € 0.18 ;
- 116 di Ha.0.85.60, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.84.55 seminativo di terza classe, R.D. €25,76 e R.A. € 10.92 e porzione AB estesa Ha. 0.01.05 pascolo di prima classe R.D. € 0,16 e R.A. € 0.05 ;
- 118 di Ha.1.08.33, seminativo di terza classe. R.D. €33,01 e R.A. € 13,99;
- 120 di Ha. 0..84.97, seminativo di terza classe R.D.€..25,89. ed R.A. €, 10,97;
- 124 di Ha. 01.16.48, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.94.00 orto irriguo classe U, R.D. €387,49 e R.A. € 174.77 e porzione AB estesa Ha. 0.22.48 seminativo di terza classe R.D. € 6,85 e R.A. € 2.90 ;



- 126 di Ha.0.87.02, seminativo di terza classe. R.D. €. 26,52 ed R.A. €. 11,24;
- 127 di Ha.00.64.64., diviso in due porzioni AA incolto improduttivo di are. 00.88 R.D. €. 0,01 e R.A. di €. 0.01 e porzione AB di are 63,76 seminativo di terza classe. R.D. €. 19,743 ed R.A.€. 8,23 ;
- 129 di Ha. 0..98.56, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.85.00 orto irriguo classe U, R.D. €.529,47 e R.A. €. 238.56 e porzione AB estesa Ha. 0.13.56 seminativo di terza classe R.D. €. 4,13 e R.A. €. 1,75;
- **La particella 136 con la presentazione del tipo mappale in data 19/08/2025 per l'accatastamento del fabbricato ha assunto la particella 167 di Ha. 01.28.31,orto irriguo classe U, R.D. €.396,14 e R.A. €. 178.49, con la presentazione della pratica Doc.Fa il fabbricato ha assunto la particella 163 Sub. 2 (sopprimendo il Sub. 1) Categoria C/2 classe prima consistenza mq. 85 superficie totale mq. 102 Rendita €. 263,39;**
- 138 di Ha.00..61.66, seminativo di terza classe. R.D. €. 18,79 ed R.A.€. 7,96;
- 72 di Ha. 00.01.00, uliveto di seconda classe. R.D.€. 0,36 ed R.A. €.0,26;
- 73 di Ha.1.02.00, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.26.62 uliveto seconda classe, R.D. €.9,49 e R.A. €. 6.87 e porzione AB estesa Ha. 0.75.38 seminativo di terza classe R.D. €. 22,97 e R.A. €. 9.73 ;;
- 121 di Ha. 01.09.20, seminativo di terza classe. R.D. €.33,27 ed R.A. €, 14,10;
- 123 di Ha.1.66.80, seminativo di terza classe. R.D. €. 50,83 ed R.A.€. 21,54;



- 130 di Ha. 00.57.20, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.56.87 seminativo di terza classe, R.D. €.17,33 e R.A. €. 7.34 e porzione AB estesa Ha. 0.00.33 pascolo di prima classe R.D. €.0,05 e R.A. €. 0,02;
- 132 di Ha.0.33.10, seminativo di terza classe. R.D. €. 10,09 ed R.A.€. 4,27;
- 133 di Ha. 00.24.44, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.22.00 orto irriguo classe U, R.D. €.90,78 e R.A. €.40.90 e porzione AB estesa Ha. 0.02.44 seminativo di terza classe R.D. €. 0,74 e R.A. €. 0,32 ;
- 135 di Ha.0.39.96, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.39.32 seminativo di terza classe, R.D. €.11,98 e R.A. €5,08 e porzione AB estesa Ha. 0.00.64 pascolo di prima classe R.D. €.0,10 e R.A. €. 0,03;
- 139 di Ha. 00.36.67, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.34.00 orto irriguo classe U, R.D. €.140,30 e R.A. €.63.21 e porzione AB estesa Ha. 0.02.67 seminativo di terza classe R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,34 ;
- 141 di Ha.1.30.53, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 1.28.79 seminativo di terza classe, R.D. €39,24 e R.A. €. 16.63 e porzione AB estesa Ha. 0.01.74 pascolo di prima classe R.D. €0,26 e R.A. €. 0,09;
- 142 di Ha. 1.69.35, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.85.18 seminativo di terza classe, R.D. €25,96 e R.A. €11,00 e porzione AB estesa Ha. 0.84.17 orto irriguo classe U R.D. €347,33 e R.A. €. 156,49;
- 144 di Ha.0.01.80, seminativo di terza classe. R.D. €. 0,55 ed R.A.€0,23;
- 145 di Ha. 1.01.20, seminativo di terza classe. R.D.€. 30,84 ed R.A.€. 13,07;
- 147 di Ha.0.00.80, seminativo di terza classe. R.D.€. 0,24 ed R.A.€. 0,10;



- 98 di Ha. 00..67.80, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.66.13 seminativo di terza classe, R.D. €.20,15 e R.A. €. 8,54 e porzione AB estesa Ha. 0.01.67 uliveto di seconda classe R.D. €.0,60 e R.A. €. 0,43;
- 100 di Ha 00.08.25, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.06.07 seminativo di terza classe, R.D. €.1,85 e R.A. €. 0.78 e porzione AB estesa Ha. 0.02.18 uliveto di seconda classe R.D. €.0,78 e R.A. €. 0,56;
- 101 di Ha.00.10.50, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.09.44 seminativo di terza classe, R.D. €.2,88 e R.A. €. 1.22 e porzione AB estesa Ha. 0.01.06 uliveto di seconda classe R.D. €.0,38 e R.A. €. 0,27;
- 103 di Ha. 0.62.25, tale particella è stata soppressa per un frazionamento del 04/04/2005 generando le particelle 156 estesa are 61.25 e la particella 157 estesa are. 01.00., tale particella risulta intestata DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA PER ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DEL 22/12/2006 TRASCritto IL 06/02/2007, la particella che risulta intestata ai debitori è la **particella 156**, divisa in due porzioni. AA estesa Ha. 0.59.49 seminativo di terza classe, R.D. €.18,13 e R.A. €. 7.68 AB estesa Ha. 0.01.76 uliveto di seconda classe R.D. €.0,63 e R.A. €. 0,45;
- 104 di Ha. 0.59.44, tale particella è stata soppressa per un frazionamento del 04/04/2005 generando le particelle 158 estesa are 26.94 e la particella 159 estesa are. 24.60. tale particella risulta intestata DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA PER ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DEL 22/12/2006 TRASCritto IL 06/02/2007, la particella 160 estesa are 7.90, le particelle che risultano intestati ai debitori sono la **particella 158 are 26.94**, seminativo di terza classe, R.D. €.8,21 e R.A. €.



In ditta: proprietà per 1/2; e pa proprietà
per 1/2.-

Valore del Lotto €. 61.024,00 .-

Lotto N° 3

Fabbricato a piano terra e primo piano, censito nel catasto fabbricati di
Mazzarino, al foglio di mappa 70 particella 668:

Sub. 2 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 3 piano terra, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada Ceraulo;

Sub. 4 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada
Ceraulo;

Sub. 5 primo piano, Cat. F/3 (in corso di costruzione), contrada
Ceraulo;

Valore del Lotto €. 82.692,00 .-

Lotto N° 4

Fondo rustico sito in Mazzarino C.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica)
Al Catasto terreni del Comune di Mazzarino alla partita 26694, foglio di
mappa 70 particelle:

-42 di Ha 00.26.00, Chiusa di seconda classe. R.D. €.16,11 ed R.A. €.6,71;

-44 di Ha 00.83.00, Chiusa di seconda classe. R.D. £. 99.600 ed R.A. £.
41500;

-45 di Ha.00.01.10, (F.R.) senza reddito;

-447 di Ha. 0.00.10, chiusa di seconda classe. R.D. €.006 ed R.A. €.0,03;

In ditta a, nata a Mazzarino il e

..... nato a Mazzarino , proprietari per 1/2 ciascuno;

Valore del Lotto €. 44.08,00 .-



Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e diritto, in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- 1)- Ipoteca iscritta il 30/06/2000 ai nn. 5919/685, in favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.a. e contro i signori
..... sopra indicati, per il montante ipotecario di Lire 1.700.000.000 (pari ad €. 877.976,73), in dipendenza del contratto di finanziamento da me Notaio rogato il 12 giugno 2000, Repertorio n.186031;
- 2)- Pignoramento Immobiliare notificato il 17 febbraio 2003 a ministero dell'ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E. presso il Tribunale di Gela, trascritto il 18/03/2003 ai nn. 6030/5503, in favore della "M.P.S. BANCAVERDE S.P.A. GIA' ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A." con sede legale in Firenze.

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Terreni 17%
- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.



Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbali di sopralluogo;
- 2- Copie mappe di Mazzarino;
- 3- Copie Mappe di Gela;
- 4- Visura Catastale dei terreni e dei fabbricati di Mazzarino e Gela;
- 5- Fotografie di Mazzarino;
- 6- Fotografie di Gela;
- 7- Planimetria dello stato dei luoghi dei fabbricati di Mazzarino;
- 8- Planimetrie Catastali dei fabbricati di Mazzarino;
- 9- Planimetria catastale fabbricato Gela;
- 10- Certificato di destinazione urbanistica del comune di Mazzarino;
- 11- Certificato di destinazione urbanistica del comune di Gela;
- 12- Aerofotogrammetria dei terreni di Gela.
- 13- Copie domande di condono edilizio Mazzarino.
- 14- Specifica delle competenze.

Gela li

Il C.T.U.
(Geom. Giuseppe Oliva)

