

	<p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] con sede in Caltanissetta;</p> <p>ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>
3	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] [REDACTED] Agente della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 35.147,06 pubblicata il 07/07/2008 ai n.ri 8339/1561 a favore: [REDACTED] [REDACTED] riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 17.197,06 pubblicata il 13/07/2007 ai n.ri 11284/1961 a favore: [REDACTED] della riscossione con sede legale in Palermo</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di £ 300.000,00, pari a € 154.937,07 pubblicata il 21/10/1999 ai n.ri 10631/1151 a favore: di [REDACTED] S.p.A.</p>
4	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] [REDACTED] della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>
5	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] [REDACTED] riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>

6	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>
---	---

2.7 Quesito G - indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la situazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Agli atti sono allegati n. 3 certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Butera in data 10/01/2014. Sulla base delle informazioni ricevute dallo stesso ufficio comunale, inoltre, si è accertato che, dal 10/01/2014 alla data di redazione della presente relazione, non sono intervenute innovazioni sul piano urbanistico del territorio comunale. Pertanto, la situazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico è quella riportata nei certificati di destinazione urbanistica sopra richiamati. In particolare la situazione urbanistica dei beni è la seguente:

1. tutte le particelle ricadono in zona Agricola con indice di edificabilità di 0,03 m³/m² in dipendenza del Piano Regolatore Generale approvato con D. A. n. 192 del 18/06/1984;
2. i beni, di seguito elencati, ricadono per intero in area a vincolo di tutela 1 nel Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8478 del 04/12/2009
 - foglio 18 particelle 2, 4, 5, 16, 72, 73 sub 1, 75, 125, 126, 130, 133, 134, 136, 137
 - foglio 74 particella 23
 - foglio 75 particelle 58, 212
8. L'immobile sito in Riesi nel viale Regione Siciliana n. 69, identificato nel catasto edilizio al:
 - foglio 36 particella 716
 ricade, secondo lo strumento urbanistico del comune di Riesi, adottato con D.A. del 30/07/2003, nella zona B1: Agglomerato urbano totalmente edificato.

2.8 Quesito 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, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

A seguito delle ricerche eseguite e delle notizie assunte presso gli Uffici Urbanistici dei Comuni di Butera e Riesi, nonché da quanto scaturito dalle visite di sopralluogo, si sono raccolti i dati utili a dare risposta al quesito.

2.8.1 Conformità alle vigenti norme urbanistico - edilizie

1. I fabbricati censiti nel catasto terreni del comune di Butera e aventi i seguenti identificativi catastali:

foglio 6 particella 41

foglio 18 particelle 2, 65 sub 3, 65 sub 8 e 65 sub 9

sono stato costruiti in epoca antecedente l'01/09/1967 e sono risultati completamente diruti o parzialmente diruti, per cui si ritiene che la questione legata alla loro conformità alle leggi urbanistico – edilizie sia superata;

2. i fabbricati censiti, rispettivamente, al catasto terreni e al catasto fabbricati del comune di Butera e identificati come segue:

foglio 18 particella 16

foglio 18 particella 73 sub 1

sono conformi alle norme urbanistico – edilizie, poiché, stante i materiali e le tecniche costruttive, è possibile presumere che la loro edificazione risale ad epoca anteriore al 01/09/1967;

3. il fabbricato adibito a ricovero attrezzi e macchine aziendali sito in parte sulla particella 72 e in parte sulla particella 130 del foglio 18, non censito in catasto, è stato realizzato, come è possibile presumere dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, in epoca successiva all'01/09/1967. Ne discende che manca di titolo autorizzativo per cui si deve procedere con la richiesta di sanatoria ex art. 13 L.R. 37/85 e successivo accatastamento;

4. il fabbricato sito in C/da Gurgazzi del Comune di Butera, non censito in catasto e identificabile con:

foglio 129 particella 205

è stato realizzato, come si desume dalla tipologia costruttiva, dall'E.R.A.S (Ente Riforma Agraria in Sicilia) poi trasformato in E.S.A. (Ente di Sviluppo Agricolo) con legge regionale

n.21 del 1965. Considerata l'epoca di costruzione anteriore al 01/09/1967 e l'assenza totale di interventi edilizi, si desume la conformità alle norme urbanistico – edilizie.

5. il fabbricato censito al catasto fabbricati del comune di Riesi e identificato con:
foglio 36 particella 716
è stato edificato dagli attuali proprietari [REDACTED] giusta
licenza edilizia n. 195/2 rilasciata in data 09/07/1968 in ditta [REDACTED] e successiva
autorizzazione di modifica del progetto del 12/09/1969. Si osserva che, dalle notizie apprese
presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Riesi, che la ditta non ha mai comunicato né l'inizio
dei lavori né la fine e che, manca agli atti, la richiesta del certificato di abitabilità, per cui è da
desumere che detto certificato non è stato rilasciato e, quindi, è mancante;
6. l'invaso sito sulla particella 62 del foglio di mappa 18, costruito per assicurare la disponibilità
irrigua ai fruttiferi manca del titolo autorizzativo da richiedersi al Comune di Butera in
sanatoria e, eventualmente, dei calcoli di stabilità della traversa di ritenuta da depositare
all'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta.

Nell'All. 2 sono riportate, oltre quanto estratto dall'Agenzia del Territorio, le planimetrie difformi o
mancanti dei fabbricati.

2.8.2 Esistenza di procedure amministrative o sanzionatorie

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici dei comuni territorialmente competenti, non sono
emerse procedure amministrative o sanzionatorie a carico dei proprietari riguardanti i beni pignorati.

2.9 Quesito 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 di rilascio

2.9.1 accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati

Tutti gli immobili compresi nel compendio oggetto di pignoramento sono risultati occupati, ovvero
condotti nel caso di terreni, dai rispettivi proprietari debitori eseguiti ad eccezione dei seguenti
beni:

1. **Beni ceduti ai** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di rogito in Notar Francesco Iazzeolla di Benevento del 07/02/2008 trascritto il
18/02/2008 ai n.ri 2201/1559. Identificati in catasto terreni del Comune di Butera con:
foglio 18 particelle 58, 59, 63, 64, 70, 71, 83 e 65 sub 3

Si osserva che i suddetti beni sono gravati da due ipoteche, già precisate al punto 2.6.1
sottopunti 2 e 3, che la vendita risulta trascritta in data 18/02/2008 e che l'atto di pignoramento
è stato trascritto il 30/09/2013.

2. Beni concessi in affitto al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in via [REDACTED] C.F. BNT RRT 75H21 D969H, identificati nel
catasto del Comune di Butera con:
foglio 129 particelle 31, 50, 202 e 205



2.9.2 Ulteriori notizie sui beni locati

I beni, elencati al precedente punto 2., sono stati affittati previa registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio del Registro in data 11/02/2010 al n. 518 serie 3^ anteriore al pignoramento (si allega copia del contratto). La durata dell'affitto è stabilita in 20 (venti) anni a decorrere dall'11/02/2010, prossima scadenza 10/02/2030, rinnovabile tacitamente. Il canone annuo pattuito è fissato in € 300,00 (€ trecento/00) da versarsi anticipatamente entro l'inizio di ogni annualità.

Dalle notizie assunte direttamente dal proprietario debitore si è appurato che non sono in corso né trattative né giudizi per il rilascio anticipato dei beni.

2.9.3 Giudizio di congruità del canone

Il presente giudizio è basato sul prezzo dichiarato nel contratto di locazione sopra citato.

Per rispondere al quesito, inoltre, sono state utilizzate pubblicazioni specializzate del settore e ricerche di mercato fondiario (INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria), di cui si è avuta disponibilità. Sulla base di queste indicazioni e in analogia con il caso in discussione, si sono determinati i prezzi di locazione di fondi rustici minimi e massimi, riferiti alla data di stipula del contratto, che si ritengono congrui.

Dal prezzo di locazione indicato dall'INEA per gli agrumeti della pianura di Catania (valore preso a riferimento per analogia), oscillante tra il minimo di €/Ha 700,00 ed il massimo di €/Ha 1.000,00, sono stati determinati i seguenti canoni di locazione:

Canone massimo (in € per Ha) 900,00

Canone minimo (in € per Ha) 600,00

a cui seguono i calcoli per determinare il canone di locazione

Superficie affittata Ha 2.15.40 al netto di tare ed incolti

Canone minimo € 1.292,00

Canone massimo € 1.938,00



Pertanto si esprime giudizio di non congruità.

2.10 Quesito 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, bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire un interesse all'acquisto (es.

superficie, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)

I terreni facenti parte del compendio immobiliare oggetto del pignoramento sono raggruppati seguendo il principio della vicinanza territoriale, che qui si identifica con l'appartenenza allo stesso foglio di mappa. In base a questo criterio si individuano n. 5 lotti, comprendenti i fondi agricoli con le relative pertinenze, e n.1 lotto dato dal fabbricato urbano sito in Riesi. Di seguito le schede dei lotti.

LOTTO n. 1	
1. IDENTIFICAZIONE	Comune di Riesi Catasto fabbricati foglio 36 particella 716, categoria A/3, classe 2, vani 8, R.C. € 388,38 Viale Regione Siciliana n. 69 – Piano terra
2. UBICAZIONE	Comune di Riesi viale della Regione Siciliana n. 64 – Pianto Terra
3. EPOCA DI COSTRUZIONE	Fine 1969. Non rifinite le scale, il sotto tetto e le facciate.
4. DESCRIZIONE	Fabbricato di civile abitazione dotato di ampio garage e magazzino ai quali si accede anche dall'interno.
5. CONSISTENZA	P.T. abitazione con garage vani catastali: 4 principali più 4 secondari. Superficie utile 155,87 m ² P. 1 sotto tetto Superficie utile 174,23 m ²
6. STATO DI CONSERVAZIONE	Buono
7. DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
8. VINCOLI E ONERI	— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta; — ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] a.r.l. con sede in Caltanissetta; — ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta

9. CONFORMITA' URBANISTICA	licenza edilizia n. 195/2 del 09/07/1968 e del 12/09/1969. Manca certificato di agibilità che è possibile richiedere dopo la comunicazione di fine lavori.
10. DIVISIBILITA'	No
11. TITOLO DI GODIMENTO	Proprietà per ½ [REDACTED] Proprietà per ½ [REDACTED]
12. STATO DI POSSESSO	Occupato dai proprietari
13. VALORE COMMERCIALE	€ 220.700,00

LOTTO n. 2																									
1. IDENTIFICAZIONE	Comune di Butera Catasto terreni foglio 6 particelle: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Qualità</th> <th>Superficie</th> <th>classe</th> <th>R.D.</th> <th>R.A.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40</td> <td>Orto irr.</td> <td>2.70.03</td> <td>U</td> <td>1.004,10</td> <td>418,38</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vigneto</td> <td>4.06.07</td> <td>2</td> <td>377,49</td> <td>167,77</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>F.R.</td> <td>0.01.90</td> <td></td> <td>-----</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table>		Qualità	Superficie	classe	R.D.	R.A.	40	Orto irr.	2.70.03	U	1.004,10	418,38		Vigneto	4.06.07	2	377,49	167,77	41	F.R.	0.01.90		-----	-----
	Qualità	Superficie	classe	R.D.	R.A.																				
40	Orto irr.	2.70.03	U	1.004,10	418,38																				
	Vigneto	4.06.07	2	377,49	167,77																				
41	F.R.	0.01.90		-----	-----																				
2. UBICAZIONE	Comune di Butera c/da Donna																								
3. EPOCA DI COSTRUZIONE EPOCA DI IMPIANTO	Il fabbricato in atto è diruto 2001																								
4. DESCRIZIONE	Fondo investito a vigneto per uva da vino in irriguo. Sesto di impianto 2,6 x 0,95 m. nettarina in irriguo. Sesto di impianto 4,5 x 2,80 m.																								
5. CONSISTENZA DI FATTO	Vigneto Ha 3,83 Nettarina Ha 2,87 Tare ed incolti Ha 0,061																								
6. STATO VEGETO PRODUTTIVO	Ottimo																								
7. DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Vinicola e frutticola																								
8. VINCOLI E ONERI	— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo San Michele soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta; — ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai																								

	<p>n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] della riscossione con sede legale in Caltanissetta (per la particella n. 40);</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo San Michelè soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>
9. DISPONIBILITA' IRRIGUA	Assicurata da pozzo trivellato censito al Genio Civile di Caltanissetta.
10. DIVISIBILITA'	Si previa autorizzazione del G.E.
11. TITOLO DI GODIMENTO	<p>Proprietà per 3/8 [REDACTED]</p> <p>Proprietà per 3/8 [REDACTED]</p> <p>In regime di comunione legale</p> <p>Proprietà per 2/8 [REDACTED]</p>
12. STATO DI POSSESSO	Detenuto dai proprietari
13. VALORE COMMERCIALE	€ 193.100,00.

LOTTO n. 3

1. IDENTIFICAZIONE	Comune di Butera Catasto terreni foglio 18 particelle:						
	App. n.						
		particella	Superficie	cl	Qualità	RD	RA
	2	62	1.40.36	2	Seminativo	90,61	18,12
			0.22.54		Pascolo arb.	5,82	1,16
		98	1.86.96	2	Seminativo	120,74	24,14
			0.00.04		Pascolo arb.	0,01	0,01
		102	0.10.00		Seminativo	3,10	0,93
		112	1.25.72	2	Seminativo	79,87	15,97
			0.39.28		Pascolo arb.	10,14	2,03
	3	45	0.35.40	2	seminativo	22,85	4,57
	4	56	0.60.60	3	Seminativo	18,78	5,63
	5	16	0.01.20		F.R.	---	---
		133	0.54.00		Orto irr.	200,80	83,67
			1.17.30	1	Vigneto	154,48	54,52
		134	0.80.60	1	Vigneto	10,615	37,46
		136	0.82.00	1	Vigneto	107,99	38,11
			0.19.00	2	Mandorleto	13,25	8,34

		137	0.00.06	1	Uliveto	0,04	0,02
			0.91.52		Pescheto	217,42	94,53
			0.03.52		Pascolo arb	0,91	0,18
	6	72	0.52.24		Orto irr.	194,25	80,94
			0.34.16	1	Uliveto	21,17	10,59
		75	0.76.50		Pescheto	181,74	79,02
		130	0.08.42	1	Uliveto	5,22	2,61
			0.00.93	1	Vigneto	1,22	0,43
	7	67	0.07.30	1	Uliveto	4,52	2,26
		113	0.07.40	1	Uliveto	4,59	2,29
	8	58	0.37.20	2	Seminativo	24,02	4,80
		59	0.37.40	3	Seminativo	11,59	3,48
	9	63	1.20.42	2	Seminativo	77,74	15,55
			0.41.88		Orto irriguo	155,73	64,89
		64	0.40.00	3	Seminativo	12,39	3,72
			0.25.00		Orto irriguo	92,96	38,73
			0.05.40	2	Mandorleto	3,76	2,37
		70	1.35.53	2	Seminativo	87,49	17,50
			1.97.97		Pescheto	470,32	204,49
		71	3.06.00	2	Seminativo	197,54	39,51
		83	1.60.10	3	Seminativo	49,61	14,88
		65 sub 9	---		Porz Rur. FP	---	---
		65 sub 8	---		Porz Rur. FP	---	---
		65 sub 3	---		Porz Rur. FP	---	---
	<p style="text-align: center;">Comune di Butera Catasto fabbricati foglio 18 particella: Particella / Sub Categoria classe Mq RD</p>						
2. UBICAZIONE	Comune di Butera C/da Finocchiara - Mezzomilione						
3. EPOCA COSTRUZIONE EPOCA DI IMPIANTO	DI	Attivi i fabbricati indicati con le particelle 73/1 e 16 Antecedente il 01/09/1967 Da regolarizzare il corpo di fabbrica adiacente la 73/1 1974 vigneti e oliveti posteriori al 2001 pescheti					
4. DESCRIZIONE	Fondo investito a vigneto per uva da vino in irriguo. Sesto di impianto 2,6 x 0,95 m. Pescheto in irriguo. Sesto di impianto 4,5 x 2,80 m.						
5. CONSISTENZA FATTO	DI	Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)		
		Vigneto	3,57	Pescheto	4,33		
		Uliveto	0,67	Seminativo	6,05		
		Tare ed incolti	0,95	Invaso	0,86		

6. STATO VEGETO PRODUTTIVO	Ottimo il frutteto Discreti i vigneti
7. DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Cerealicola, viticola, frutticola, olivicola
8. VINCOLI E ONERI	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 35.147,06 pubblicata il 07/07/2008 ai n.ri 8339/1561 a favore: [REDACTED] della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 17.197,06 pubblicata il 13/07/2007 ai n.ri 11284/1961 a favore: [REDACTED] della riscossione con sede legale in Palermo</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di £ 300.000,00, pari a € 154.937,07 pubblicata il 21/10/1999 ai n.ri 10631/1151 a favore: di Banca [REDACTED] S.p.A;</p> <p>— vincolo di tutela 1 nel Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8478 del 04/12/2009 foglio 18 particelle 2, 4, 5, 16, 72, 73 sub 1, 75, 125, 126, 130, 133, 134, 136, 137</p>
9. DISPONIBILITA' IRRIGUA	Assicurata da invaso in terra della capacità di circa 45.000 m ³ da regolarizzazione sotto il profilo autorizzativo con il Comune di Butera e con il Genio Civile di Caltanissetta.
10. DIVISIBILITA'	Si
11. TITOLO GODIMENTO	Proprietà per ½ [REDACTED] Proprietà per ½ [REDACTED]

	Proprietà per 1/1 [REDACTED] (part. 4, 5, 125, 126) In regime di comunione legale
12. STATO DI POSSESSO	Detenuto dai proprietari (ad eccezione degli appezzamenti n.ri 8, 9 e part. 65/3)
13. VALORE COMMERCIALE	€ 311.654,00 € 430.200,00 (inclusi gli appezzamenti 8 e 9)

LOTTO n. 4									
1. IDENTIFICAZIONE	Comune di Butera Catasto terreni foglio 74 particella: particella Superficie classe Qualità RD RA 23 1.28.30 2 Seminativo 82,79 17,68								
2. UBICAZIONE	Comune di Butera c/da Diliella								
3. EPOCA DI COSTRUZIONE	Non sono attivi fabbricati								
4. DESCRIZIONE	Fondo investito a seminativo								
5. CONSISTENZA DI FATTO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seminativo</td> <td>1,17</td> <td>Tare ed incolti</td> <td>0,11</td> </tr> </tbody> </table>	Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)	Seminativo	1,17	Tare ed incolti	0,11
Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)						
Seminativo	1,17	Tare ed incolti	0,11						
6. FERTILITA' INTRINSECA	Media								
7. DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Cerealicola								
8. VINCOLI E ONERI	<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] Agente della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: [REDACTED] a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— vincolo di tutela 1 nel Piano Paesistico Provinciale</p>								

	adottato con D.D.G. n. 8478 del 04/12/2009.
9. DISPONIBILITA' IRRIGUA	No
10. DIVISIBILITA'	No
11. TITOLO DI GODIMENTO	Proprietà per ½ [REDACTED] Proprietà per ½ [REDACTED] In regime di comunione legale
12. STATO DI POSSESSO	Detenuto dai proprietari
13. VALORE COMMERCIALE	10.200,00

LOTTO n. 5																			
1. IDENTIFICAZIONE	Comune di Butera Catasto terreni foglio 75 particelle: <table border="1"> <thead> <tr> <th>particella</th> <th>Superficie</th> <th>classe</th> <th>Qualità</th> <th>RD</th> <th>RA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>58</td> <td>1.71.10</td> <td>3</td> <td>Seminativo</td> <td>53,02</td> <td>15,91</td> </tr> <tr> <td>212</td> <td>0.42.80</td> <td>2</td> <td>Vigneto</td> <td>39,79</td> <td>17,68</td> </tr> </tbody> </table>	particella	Superficie	classe	Qualità	RD	RA	58	1.71.10	3	Seminativo	53,02	15,91	212	0.42.80	2	Vigneto	39,79	17,68
particella	Superficie	classe	Qualità	RD	RA														
58	1.71.10	3	Seminativo	53,02	15,91														
212	0.42.80	2	Vigneto	39,79	17,68														
2. UBICAZIONE	Comune di Butera c/da Diliella																		
3. EPOCA DI COSTRUZIONE EPOCA DI IMPIANTO	Non sono attivi fabbricati 1974 vigneti																		
4. DESCRIZIONE	Fondo investito a vigneto per uva da vino in asciutta allevato a tendone e a seminativo.																		
5. CONSISTENZA DI FATTO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vigneto</td> <td>0,42</td> <td>Seminativo</td> <td>1,71</td> </tr> <tr> <td>Tare ed incolti</td> <td>0,09</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)	Vigneto	0,42	Seminativo	1,71	Tare ed incolti	0,09								
Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)																
Vigneto	0,42	Seminativo	1,71																
Tare ed incolti	0,09																		
6. STATO VEGETO PRODUTTIVO	- Discreto																		
7. DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Cerealicola e viticola da vino																		
8. VINCOLI E ONERI	— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] a.r.l. con sede in Caltanissetta; — ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: [REDACTED] della																		

	<p>riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo San [REDACTED] coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— vincolo di tutela 1 nel Piano Paesistico Provinciale adottato con D.D.G. n. 8478 del 04/12/2009.</p>
9. DISPONIBILITA' IRRIGUA	No.
10. DIVISIBILITA'	Si
11. TITOLO DI GODIMENTO	<p>Proprietà per ½ [REDACTED]</p> <p>Proprietà per ½ [REDACTED]</p> <p>-In regime di comunione legale</p>
12. STATO DI POSSESSO	Detenuto dai proprietari
13. VALORE COMMERCIALE	€ 27.500,00

LOTTO n. 6

1. IDENTIFICAZIONE	<p>Comune di Butera Catasto terreni foglio 129 particelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>particella</th> <th>Superficie</th> <th>classe</th> <th>Qualità</th> <th>RD</th> <th>RA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50</td> <td>0.65.30</td> <td></td> <td>Pescheto</td> <td>155,13</td> <td>67,45</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>0.21.50</td> <td></td> <td>Orto irr.</td> <td>79,95</td> <td>33,31</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.10.00</td> <td></td> <td>Pescheto</td> <td>261,33</td> <td>113,62</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>0.18.60</td> <td></td> <td>Pescheto</td> <td>44,19</td> <td>19,21</td> </tr> <tr> <td>205</td> <td>0.07.00</td> <td></td> <td>Orto irr.</td> <td>26,03</td> <td>10,85</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.00.70</td> <td>3</td> <td>Seminativo</td> <td>0,22</td> <td>0,07</td> </tr> <tr> <td>92</td> <td>2.05.00</td> <td>1</td> <td>Vigneto</td> <td>269,98</td> <td>95,29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.17.00</td> <td>3</td> <td>Mandorleto</td> <td>6,58</td> <td>5,71</td> </tr> </tbody> </table>	particella	Superficie	classe	Qualità	RD	RA	50	0.65.30		Pescheto	155,13	67,45	31	0.21.50		Orto irr.	79,95	33,31		1.10.00		Pescheto	261,33	113,62	202	0.18.60		Pescheto	44,19	19,21	205	0.07.00		Orto irr.	26,03	10,85		0.00.70	3	Seminativo	0,22	0,07	92	2.05.00	1	Vigneto	269,98	95,29		0.17.00	3	Mandorleto	6,58	5,71
particella	Superficie	classe	Qualità	RD	RA																																																		
50	0.65.30		Pescheto	155,13	67,45																																																		
31	0.21.50		Orto irr.	79,95	33,31																																																		
	1.10.00		Pescheto	261,33	113,62																																																		
202	0.18.60		Pescheto	44,19	19,21																																																		
205	0.07.00		Orto irr.	26,03	10,85																																																		
	0.00.70	3	Seminativo	0,22	0,07																																																		
92	2.05.00	1	Vigneto	269,98	95,29																																																		
	0.17.00	3	Mandorleto	6,58	5,71																																																		
2. UBICAZIONE	Comune di Butera c/da Gurgazzi																																																						
3. EPOCA DI COSTRUZIONE EPOCA DI IMPIANTO	<p>Antecedente il 01/09/1967 – Da accatastare</p> <p>1974 vigneto; posteriore al 2005 pescheto</p>																																																						
4. DESCRIZIONE	Fondo investito a vigneto per uva da vino in asciutta allevato a																																																						

		tendone. Pescheto in irriguo con sesto di impianto 4,5 x 2,80 m.												
5. CONSISTENZA FATTO	DI	<table> <thead> <tr> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> <th>Coltura</th> <th>Sup. (Ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vigneto</td> <td>2,09</td> <td>Pescheto</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>Tare ed incolti</td> <td>0,39</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)	Vigneto	2,09	Pescheto	2,00	Tare ed incolti	0,39		
Coltura	Sup. (Ha)	Coltura	Sup. (Ha)											
Vigneto	2,09	Pescheto	2,00											
Tare ed incolti	0,39													
6. STATO VEGETO PRODUTTIVO	-	Buono												
7. DESTINAZIONE PRODUTTIVA		Viticola e frutticola.												
8. VINCOLI E ONERI		<p>— Verbale di pignoramento immobili pubblicato il 30/09/2013 ai n.ri 9943/8277 a favore di Banca di Credito Cooperativo ██████████ soc. coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca legale di € 28.970,22 pubblicata il 24/05/2011 ai n.ri 6169/853 a favore: ██████████ Agente della riscossione con sede legale in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 490.000,00 pubblicata il 28/04/2005 ai n.ri 6415/1542 a favore: Banca di Credito Cooperativo ██████████ a.r.l. con sede in Caltanissetta;</p> <p>— ipoteca di € 309.874,14 pubblicata il 09/04/ 2001 ai n.ri 364/302 a favore di: Banca di Credito Cooperativo San ██████████ coop.a.r.l. con sede in Caltanissetta.</p>												
9. DISPONIBILITA' IRRIGUA		Si – Da verificare												
10. DIVISIBILITA'		Si												
11. TITOLO DI GODIMENTO		<p>Proprietà per ½ ██████████</p> <p>Proprietà per ½ ██████████</p> <p>In regime di comunione legale</p>												
12. STATO DI POSSESSO		Affittato dall' 11/02/2010 Prima scadenza 10/02/2030												
13. VALORE COMMERCIALE		€ 128.037,00												

2.11 Quesito 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

Le stime immobiliari sono state effettuate in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico - comparativa**, basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato locale. A tale fine si sono ricercati i dati utili alla comparazione presso gli operatori economici e le agenzie immobiliari della zona. Sono state, inoltre, consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le pubblicazioni dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria. Da tali ricerche e dalle analisi eseguite, si è appurato che:

1. la zona identificata B1 "Agglomerato urbano totalmente edificato" nel PRG del Comune di Riesi, mostra caratteri omogenei sotto i profili di tipologia abitativa e anno di costruzione. Il mercato immobiliare apprezza positivamente tali abitazioni in relazione alla loro vicinanza rispetto alle aree individuate per l'espansione del centro urbano. I valori di mercato, riferiti al metro quadrato di superficie lorda commerciale, variano da 900,00 € ad oltre 1.150,00 €;
2. il mercato fondiario mostra una stasi delle compravendite con volumi ridotti e prezzi invariati rispetto al biennio precedente. I prezzi rilevati variano in funzione della località in cui sono ubicati i terreni, poiché sono note, a priori, le potenzialità produttive e la disponibilità della risorsa irrigua. L'orientamento produttivo ordinario delle aziende agricole, infatti, muta dalla produzione cerealicola, estensiva, alle colture intensive, in relazione alla disponibilità della risorsa irrigua e, quindi, alla possibilità di introdurre nell'ordinamento produttivo la viticoltura e la frutticoltura. Le indagini di mercato esperite hanno evidenziato che i terreni compresi nel compendio immobiliare oggetto del pignoramento ricadono in località ad alta vocazione viticola e frutticola, come testimoniato dai prezzi spuntati dai terreni nudi. Si osserva, infatti, che un terreno nudo, ma suscettibile di irrigazione incorpora nel prezzo di mercato la potenzialità della trasformazione. I prezzi rilevati oscillano tra i 27.000,00 € e i 35.000,00 €, con punte fino a 40.000,00 € per i frutteti ed i vigneti, mentre, per i seminativi variano tra i 9.000,00 € e i 16.000,00 €. Sulla variabilità dei prezzi dei frutteti e dei vigneti incidono la densità di impianto e l'età del soprassuolo.

2.11.1 Lotto n. 1 – Appartamento sito in Riesi

L'immobile è un appartamento sito in Riesi con ingresso principale da viale Regione Siciliana n. 69. Appartiene ai debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per costruzione eseguita su lotto di terreno edificabile acquisito con atto di vendita in Notar Luigi Marino del 07/11/1968, trascritto il 13/11/1968 ai n.ri 18370/16396. L'unità si compone di una parte abitativa e

di un'ampia pertinenza costituita da due ampi locali adibiti a garage e deposito. Questi locali sono dotati di accesso indipendente, ma comunicano direttamente con la parte abitativa di cui costituiscono pertinenza. L'edificio si compone di un piano terra e un di un sottotetto calpestabile al quale si accede tramite scala. La struttura portante dei muri è in muratura in conci di tufo arenario, mentre i solai sono in cemento armato alleggerito con laterizi. Risulta perfettamente rifinita ed in ottimo stato la parte abitativa con finimenti di un certo pregio, mentre le pertinenze sono rifinite con una qualità inferiore ma conforme all'uso dei locali. Non sono rifinite le due facciate, la scala di accesso al sottotetto ed il sottotetto stesso. L'abitazione è allacciata alla rete idrica, fognaria ed elettrica ed è dotata di impianto di riscaldamento a termosifone e dell'acqua calda sanitaria, nonché di un climatizzatore a pompa di calore a servizio della camera da letto.

Nella visita di sopralluogo si è constatato la ordinarietà delle facciate non rifinite o rifinite con sola malta cementizia.

I valori di mercato reperiti per appartamenti con caratteristiche omogenee dimostrano un alto apprezzamento con valori superiori ai 900,00 €/m² di superficie lorda. Molto apprezzati anche i locali adibiti ad autorimessa con valori oscillanti intorno ai 500,00 €/m². La zona urbanistica, infatti, è prossima alle zone di espansione e alle dotazioni di servizi previste dal PRG comunale, influenzando positivamente sui valori fondiari. Per questo motivo, avuto riguardo alle condizioni del bene rispetto a quelli presi a riferimento, si ritengono congrui, prudenzialmente, i valori la media della banda di oscillazione osservata. Ai fini del calcolo della superficie da inserire nella comparazione, sono state considerate le superfici lorde dei locali adibiti ad autorimessa – deposito, ragguagliate a quella dei vani principali con un coefficiente dato dal rapporto tra i loro prezzi unitari, la superficie lorda della parte abitativa, mentre la superficie del sottotetto è computata al 35%. Seguono le applicazioni numeriche.

Il coefficiente di ragguaglio è pari a:

$$c_r = \frac{P_1}{P_2} = \frac{500,00}{1.000,00} = 0,50$$

Locali garage – deposito	m ²	79,23	x	0,50	=	39,61
Locali abitazione	m ²	116,76	x	1,00	=	116,76
Sottotetto	m ²	195,99	x	0,40	=	<u>78,40</u>
	Sommano	m ²				234,77

Calcolo valore lordo del fabbricato.

$$V_l = S_l \times P_u = 234,77 m^2 \times 1.000,00 \frac{\text{€}}{m^2} = 234.770,00 \text{ €}$$

Per determinare il più probabile valore di mercato vanno detratte le seguenti somme:

— Spese per rifinire le facciate alle condizioni

di ordinarietà e la scala di accesso al sottotetto	€ 12.800,00
— Spese tecniche per conseguire il certificato di agibilità e A.P.E.	€ 1.250,00
sommano	€ 14.050,00

Il più probabile valore di mercato è:

$$V_M = V_L - S = €234.770,00 - €14.050,00 = 203.527,00$$

Più probabile valore di mercato, per arrotondamento, € 220.700,00.

2.11.2 Lotto n. 2 – Terreno sito in C/da Donna

L'appezzamento è censito al catasto terreni del Comune di Butera al foglio 6 particelle 40 e 41. E' situato ad alcuni chilometri dal centro abitato del Comune di Riesi. Vi si giunge attraverso la SP 47, prima, e la SP 178 poi. La particella 41 è un fabbricato rurale diruto, la cui area di sedime può trovare opportuno utilizzo edile per le necessità aziendali. Le colture attive sulla particella 40, al netto di tare e incolti, è investita a vigneto per uva da vino, per Ha 3,83 e a pescheto per Ha 2,37. Ambedue gli impianti si trovano nella fase di piena produzione essendo stati realizzati nel 2001. Il vigneto, della varietà Nero d'Avola, è allevato a spalliera con sesto di m.0,95 x m 2,60 con circa 4.048 ceppi. L'alta densità di impianto, la forma di allevamento e l'impianto di irrigazione sono conformi alle più recenti acquisizioni agronomiche tese al conseguimento di elevati standard qualitativi delle uve e, quindi, dei vini. Il pescheto è allevato a vaso con sesto di impianto di m. 2,8 x m. 4,5 e una densità di circa 793 piante. Si tratta, pertanto, di un impianto ad alta produttività ed elevati standard qualitativi conseguibili. Queste condizioni, considerate unitamente alla disponibilità irrigua, adeguata alle richieste idriche di ambedue le colture, la posizione vicina al centro abitato e alla cantina sociale '██████', l'accessibilità, la giacitura e le condizioni di fertilità del suolo, si riflettono in modo marcatamente positivo sui valori fondiari.

Dalle ricerche di mercato effettuate appositamente presso gli operatori economici e dall'analisi delle dinamiche in atto nel mercato fondiario locale, nonché dello studio e analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto di stima, si è potuto stabilire che i valori di mercato, per beni simili, oscillano tra i 27.000,00 €/Ha fino ai 35.000,00 €/Ha, sia per i terreni investiti a vigneto e sia per quelli investiti a pescheto, con valori modali che si collocano intorno ai 30.000,00 €/Ha per il vigneto e intorno ai 33.500,00 €/Ha per i pescheti. Data questa oscillazione dei valori, si ritiene di stimare il valore unitario del vigneto in 30.000,00 €/Ha e il valore del pescheto in 33.000,00 €/Ha. Il più probabile valore di mercato del lotto è dato dalla somma delle sue parti come segue.

$$V_M = V_{MV} + V_{MP} = S_v \times P_{uv} + S_p \times P_{up} = 3,83 \text{ Ha} \times 30.000,00 \text{ €/Ha} + 2,37 \text{ Ha} \times 33.000 \text{ €/Ha} = 193.110,00\text{€}$$

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 193.100,00.

2.11.3 Lotto n. 3 – Terreni siti in C/da Mezzomilione - Finocchiarà

I terreni facenti parte del lotto sono siti in C/da Mezzomilione – Finocchiarà del Comune di Butera. Distanza circa 8 chilometri dal centro abitato di Riesi ai quali si giunge attraverso la SP 162 (ex strada consorziale n. 11), attorno alla quale essi si collocano. Nel catasto terreni sono censiti come segue:

Foglio 18 particelle 4, 5, 16, 45, 56, 62, 65 sub 8, 65 sub 9, 67, 72, 75, 98, 102, 112, 113, 125, 126, 130, 133, 134, 136, 137

mentre al catasto fabbricato dello stesso Comune di Butera, è censito il fabbricato rurale:

Foglio 18 particella 73 sub 1

Il lotto è costituito da più appezzamenti collocati spazialmente nelle immediate vicinanze e collegati funzionalmente dalla disponibilità della risorsa idrica. Tale disponibilità è data da un piccolo invaso, sito sulla particella 62, della capacità di circa 45.000 m³ e in grado di soddisfare le esigenze idriche delle colture praticate.

E' il caso di osservare che parte dei terreni pignorati, compresi in questo lotto, sono stati venduti dai debitori esecutati [redacted] e [redacted] ai Sig.ri [redacted]

[redacted] di cui si è già discusso negli appositi paragrafi ai quali si rimanda. In questa sede si precisa che, al fine di dare una esaustiva risposta al quesito, saranno eseguite due stime fondiari, una che li comprende ed una che li esclude. I beni ceduti sono censiti al catasto terreni del Comune di Butera come segue:

Foglio 18 particelle 58, 59, 63, 65 sub 3, 64, 70, 71, 83.

Questi ultimi terreni formano due appezzamenti su cui sono attive le seguenti colture: seminativo 7,16 Ha e pescheto 1,36 Ha.

Le colture praticate, inserite in un contesto pedologico di media - alta fertilità, trovano la loro massima espressione nella risorsa irrigua. Si tratta di terreni di pregio che la disponibilità irrigua pone in condizioni di elevata appetibilità sul mercato fondiario. Si osserva, inoltre, che la disponibilità di fabbricati aziendali rientra nella normalità se si considera che i fabbricati censiti al catasto terreni, identificati con le particelle 2, 65/3, 65/8 e 65/9, sono inattivi poiché diruti o fatiscenti. L'azienda dispone, inoltre, di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Butera, al foglio 18 particella 73/1, per il quale occorre ridefinire l'accatastamento, mentre, per il fabbricato adiacente a quest'ultimo, sito sulla particella 72, adibito a ricovero macchine e attrezzi, occorre procedere a sanatoria e accatastamento. Le colture attivate sono: seminativo 6,06 Ha,

oliveto 0,70 Ha, vigneto per uva da vino 3,47 Ha, pescheto 4,33 Ha, oltre 1,81 Ha di tare ed incolti compresi della superficie occupata dall'invaso. La vite è allevata a tendone con sesto di m. 2,80 x m. 2,80 ed stata impiantata nel 1974 con la cultivar San Giovese e Nero d'Avola. L'oliveto, seppure l'ultimo impianto risale ai primi anni '80, riflette le tecniche tradizionali poiché valorizza quelle superfici che diversamente sono lasciate non produttive. Il pescheto è allevato a vaso, con sesto di m. 2,80 x m. 4,50 ed è stato realizzato con successivi impianti tra il 2002 e il 2005.

La stima del più probabile valore di mercato deve tenere conto, da un lato, delle caratteristiche intrinseche positive, date dall'estensione complessiva del lotto e dei rapporti di complementarietà che si instaurano in relazione alla conduzione, disponibilità irrigua, dotazione di fabbricati aziendali, accessibilità, dall'altro lato, le condizioni che influiscono negativamente quale la relativa distanza dal centro abitato, l'età dei soprassuoli e, per i vigneti, per la varietà coltivata. I valori fondiari acquisiti, per i terreni della zona e per le colture simili, oscillano 26.000,00 €/Ha fino ai 35.000,00 €/Ha, sia per i terreni investiti a vigneto, sia per quelli investiti a pescheto, con valori modali, influenzati dall'età dell'impianto, che si collocano intorno ai 25.500,00 €/Ha per il vigneto e intorno ai 34.500,00 €/Ha per i pescheti. Per l'oliveto, che sconta l'indipendenza della risorsa irrigua, si registrano valori medi di 12.800,00 €/Ha e di circa 11.800,00 €/Ha per i seminativi. Il valore del lotto è dato dalla somma delle sue parti come segue.

$$\begin{aligned}
 V_L &= V_{MS} + V_{MU} + V_{MV} + V_{MP} = S_{sx} \times P_{us} + S_u \times P_{uu} + S_v \times P_{uv} + S_p \times P_{up} = \\
 &= 6,06 \text{ Ha} \times 11.800,00 \text{ €/Ha} + 0,67 \text{ Ha} \times 12.800,00 \text{ €/Ha} + 3,47 \text{ Ha} \times 25.500,00 \text{ €/Ha} + 4,33 \text{ Ha} \times 34.500 \text{ €/Ha} = \\
 &= 317.954,00\text{€}
 \end{aligned}$$

Per determinare il più probabile valore di mercato vanno detratte le seguenti somme, stimate con approssimazione,:

— Spese tecniche e amministrative

per la regolarizzazione dell'invaso € 3.500,00

— Spese tecniche e amministrative

per la regolarizzazione del fabbricato € 2.800,00

Sommano € 6.300,00

Il più probabile valore di mercato è:

$$V_M = V_L - S = €317.954,00 - €6.300,00 = 311.654,00$$

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 311.654,00.

Nel caso si ritenga la vendita dei terreni non opponibile al pignoramento, seguendo i criteri sopra esposti e apportando le opportune correzioni ai valori fondiari unitari, fermo restando l'ammontare delle spese, il più probabile valore di mercato del lotto ammonta a:

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 430.200,00.

2.11.4 Lotto n. 4 – Terreni siti in C/da Diliella

Il fondo è costituito da un'unica particella catastale, censita al catasto terreni del Comune di Butera al foglio 74 particella 23. Il fondo è condotto a seminativo per 1,28 Ha. Si tratta di un terreno che alle caratteristiche positive di fertilità chimico – fisica, tipica dei suoli della zona, contrappone la mancanza di risorsa irrigua e la non sempre facile accessibilità. Dalle ricerche di mercato effettuate, il valore medio unitario, per terreni con caratteristiche simili, si situa intorno a 8.000,00 €/Ha. Applicando l'opportuna proporzione, il più probabile valore di mercato ammonta a:

$$V_M = S_s \times P_{us} = 1,28 \text{ Ha} \times 8.000,00 \text{ €/Ha} = 10.240,00\text{€}$$

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 10.200,00.

2.11.5 Lotto n. 5 – Terreni siti in C/da Diliella

Il lotto è costituito da due appezzamenti siti in contrada Diliella del Comune/di Butera. In catasto terreni i due corpi sono censiti al foglio 75 particelle 58 e 212.

La particella n. 58 è condotta a seminativo per l'intera superficie di 1,75 Ha, a vigneto, esteso 0,43 Ha, per uva da vino la particella n. 212. Il vigneto, della cultivar Nero d'Avola, è allevato a tendone in asciutta con sesto di impianto di m. 2,8 x m. 2,8 impiantato nel 1975. Giacitura, esposizione, accessibilità e fertilità del suolo sono fattori che influenzano positivamente il giudizio di valore tra gli operatori economici. Per queste ragioni si ritengono congrui i valori unitari di 8.600 €/Ha per il seminativo e di 25.000,00 €/Ha per il vigneto. Il più probabile valore di mercato si calcola come di seguito:

$$V_M = S_s \times P_{us} + S_{v \times p_{v}} = 1,75 \text{ Ha} \times 9.600,00 \text{ €/Ha} + 0,43 \text{ Ha} \times 25.000,00 \text{ €/Ha} = 27.550,00\text{€}$$

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 27.500,00.

2.11.6 Lotto n. 6 – Terreni siti in C/da Gurgazzi

I terreni appartenenti al lotto sono censiti al catasto terreni del Comune di Butera al foglio 129 particelle n.ri 31, 50, 92, 202 e 205. La particella 92 è posseduta dai debitori eseguiti [REDACTED] le rimanenti particelle sono in possesso del [REDACTED] giusto contratto di affitto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta Ufficio del Registro in data 11/02/2010 al n. 518 serie 3[^]. Si osserva che i dati catastali della particella n. 205 sono errati, essendo occupata da un fabbricato colonico costruito dall'E.R.A.S (Ente Riforma Agraria in Sicilia). Si osserva che l'ordinarietà della zona, in relazione alle dimensione aziendali,

non apprezza tali fabbricati che, normalmente, sono in disuso e versano in condizioni di fatiscenza. Si osserva, inoltre, che non è chiara la titolarità della risorsa idrica.

Al netto di tare ed incolti, le colture attivate sono pescheto, ceduto in affitto, esteso 2,15 Ha e vigneto per uva da vino, della cultivar Nero d'Avola, esteso 2,09 Ha. Il pescheto ed il vigneto formano due corpi separati e distanti, tra loro, alcune centinaia di metri. Il pescheto è allevato a vaso con sesto di impianto di m. 2,8 x m. 4,5. L'impianto dei frutteti è avvenuto dal 2005. Il vigneto è allevato a tendone con sesto di m. 2,8 x m. 2,8 impiantato nel 1974 / 1975. Grazie alle ricerche di mercato effettuate si è constatato che gli impianti ricadono in una località assai apprezzata per le condizioni pedo – morfologiche e climatiche.. Considerati, quindi, tutti i fattori, positivi e negativi, che svolgono un apprezzabile ruolo nella formazione del prezzo, si ritiene di stimare i valori unitari in 36.700,00 €/Ha il pescheto e in 24.800,00 €/Ha il vigneto.

$$V_L = V_v + V_p = S_v \times P_{uv} + S_p \times P_{up} = 2,09 \text{ Ha} \times 24.800,00 \text{ €/Ha} + 2,15 \text{ Ha} \times 36.700,00 \text{ €/Ha} = 130.737,00\text{€}$$

Al valore sopra stimato vanno detratte le spese necessarie per l'accatastamento, stimate in € 1.200,00, oltre, all'eventuale procedura di sanatoria per la regolarizzazione della risorsa irrigua, stimabili in € 1.500,00. Il più probabile valore di mercato assomma, pertanto a:

$$V_M = V_L - S = 130.737,00\text{€} - 2.700,00\text{€} = 128.037,00\text{€}$$

Più probabile valore di mercato del lotto, per arrotondamento, € 128.037,00.

2.11.7 Determinazione del prezzo base asta

La determinazione dei prezzi da porre a base d'asta incontra varie difficoltà che gli esperti del settore da tempo hanno discusso. Il Valore di Mercato è per definizione il valore di un immobile, espresso in moneta, che si stabilisce per il libero incontro tra offerta e domanda. Tale concetto non si può applicare pienamente alle valutazioni in ambito giudiziario, anche perché non coincide con il Valore di base d'asta. Tra le varie teorie emerge quella proposta al Dott. Massimo Moncelli, economista immobiliare e membro del Royal Chartered Surveyors, che si basa, in ogni caso, sull'individuazione del valore di mercato (VdM) del bene al quale apportare una correzione individuata in relazione al tempo necessario per la vendita. L'obiettivo è di far coincidere il Valore di vendita futura (VVF) con il Valore di base d'asta, al fine di sollecitare gli utenti a partecipare all'asta. In pratica, al VdM si applica una svalutazione pari al reddito annuo che l'immobile potrebbe produrre, applicando il coefficiente di anticipazione $1/q^n$ con n pari al numero degli anni necessari alla vendita. Nella tabella seguente sono calcolati i prezzi a base asta, nell'ipotesi che gli anni necessari siano due o tre e il saggio di rendimento dei capitali, compatibile con la natura degli stessi, uguali al 4%.

	VdM (€)	n = 2	Valore base Asta	n = 3	Valore base Asta
		1/q ⁿ		1/q ⁿ	
Lotto 1	220.700,00	0,924556	€ 204.049,56	0,888996	€ 196.201,50
Lotto 2	193.100,00	0,924556	€ 178.531,80	0,888996	€ 171.665,20
Lotto 3	311.654,00	0,924556	€ 288.141,64	0,888996	€ 277.059,27
Lotto 3	430.200,00	0,924556	€ 397.744,08	0,888996	€ 382.446,23
Lotto 4	10.200,00	0,924556	€ 9.430,47	0,888996	€ 9.067,76
Lotto 5	27.500,00	0,924556	€ 25.425,30	0,888996	€ 24.447,40
Lotto 6	128.037,00	0,924556	€ 118.377,40	0,888996	€ 113.824,43

2.12 Quesito L - indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

I motivi per cui è opportuno procedere alla vendita in più lotti è dettata dalle seguenti considerazioni fondamentali:

1. la diversa natura dei beni pignorati, stante la diversa collocazione sul mercato del fabbricato urbano rispetto ai terreni che si scambiano sul mercato fondiario;
2. la notevole parcellizzazione dei terreni e la notevole distanza esistente tra essi, si riflette negativamente sui valori di mercato poiché si indeboliscono i rapporti di complementarietà e i fattori di scala, rendendo, alla fine, poco efficace la gestione tecnica ed economica dell'azienda, sia in termini di maggiori costi di produzione e sia di minore reddito conseguibile;
3. la diversa collocazione spaziale dei vari corpi aziendali, in relazione alla loro vicinanza ai centri urbani, si riflette fortemente sui valori fondiari dei singoli appezzamenti, arrivando al punto di svolgere un ruolo negativo nella formazione del giudizio di valore tra i potenziali acquirenti, quando essi sono offerti in unico lotto;
4. considerazioni sull'andamento congiunturale del mercato immobiliare, da un lato, e sulla crisi che soffrono le imprese agricole, dall'altro lato, consigliano di formare lotti di valore di mercato più contenuto poiché più facilmente acquistabili e, quindi, più appetibili;
5. la formazione dei lotti non è subordinata a frazionamento delle particelle catastali.

2.13 Quesito M - alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

Durante la visita di sopralluogo sono stati eseguite le fotografie degli immobili che si riportano nell'All. 1.

2.14 Quesito N - 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

Le quote di pertinenza dei debitori esegutati costituiscono l'intero dei beni oggetto del pignoramento, ad eccezione della quota, pari ad 1/3, facente capo ai debitori esegutati [REDACTED] del fabbricato rurale censito in catasto terreni del Comune di Butera al foglio 18 particella 2 che, si ribadisce, è risultato totalmente diruto. Trattandosi, inoltre, di fabbricato rurale, il corrispondente valore (che in questo caso è rappresentato dalla superficie) è incorporato nei terreni facenti parte dello stesso lotto cui concorre nel formare il giudizio di valore di mercato.

2.15 Quesito 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 modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Fanno parte del compendio immobiliare oggetto del pignoramento sia fabbricati urbani ad uso abitativo, sia fabbricati che, sebbene risultino censiti al catasto fabbricati, costituiscono pertinenze dei fondi agricoli poiché strumentali alla conduzione dei relativi terreni. Al fine di bene individuare le fattispecie di rilievo fiscale, occorre operare una prima distinzione tra l'unità abitativa sita in Riesi nel viale Regione Siciliana dal resto dei beni. Per questi ultimi, infine, si deve operare una distinzione in funzione della figura dell'acquirente.

2.15.1 Assoggettamento al pagamento dell'IVA

1. Fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Riesi nel viale Regione Siciliana, censito in catasto al Foglio n. 36 particella 716.

L'unità abitativa non ha le caratteristiche di abitazione di lusso, come previsto dalla l. n. 408/49 e s.m.i..

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto - legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, poiché non ricorrono le eccezioni previste dalla norma, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013.

2. Beni del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, censiti al catasto terreni e fabbricati rurali censiti al catasto dei fabbricati.

Tutti i beni ricadono, nella previsione del Piano Regolatore Comunale vigente, in zona agricola e, quindi, non hanno carattere di suoli edificabili. Pertanto, ai sensi della normativa vigente, sono esclusi dall'imposizione dell'imposta.

Per quanto riguarda il fabbricato censito al catasto dei fabbricati, foglio 73 sub I, si fa notare che esso costituisce una pertinenza del fondo agricolo, sicché, con l'applicazione del principio di prevalenza, la cessione del bene, rientra nella fattispecie della cessione dei suoli non edificabili.

Si fa ricordare, infine, che anche i fabbricati rurali tutt'ora censiti al catasto dei terreni, devono, in previsione della cessione, prima essere censiti al catasto dei fabbricati.

2.15.2 Imposta di registro, ipotecaria e catastale

Il trasferimento di terreni agricoli (e relative pertinenze) a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, è soggetto all'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 12% (con un minimo di 1.000,00 euro), oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna.

Il trasferimento di fabbricati di ogni genere e terreni edificabili (o comunque non agricoli) è invece soggetto all'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 9% (con un minimo di 1.000,00 euro), oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna.

L'acquisto della prima casa, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, è soggetto all'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 2% (con un minimo di 1.000,00 euro), oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna.

Nella tabella seguente sono riassunte le imposizioni indirette e le relative ricorrenze.

	Acquirente	IVA	Imposta registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Bollo	Tributi speciali
Cessione di terreni agricoli e pertinenze (suoli non edificabili)	Soggetto diverso da coltivatore diretto o IAP	No	12% minimo € 1000,00	€ 50,00	€ 50,00	No	No
	Coltivatore diretto o IAP (senza agevolazioni)	No	9% minimo € 1000,00	€ 50,00	€ 50,00	No	No
	Coltivatore diretto o IAP (con agevolazioni PPC)	No	€ 200,00	€ 200,00	1% minimo € 200,00	No	€ 90,00
Cessione di unità abitative	Non prima casa	No	12% minimo € 1000,00	€ 50,00	€ 50,00		
	Prima casa	No	9% minimo € 1000,00	€ 50,00	€ 50,00		

2.16 Quesito 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

L'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione ha evidenziato la correttezza dei dati indicati, la corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione e la correttezza delle quote spettanti ai debitori.

Si fa notare, tuttavia, che il fabbricato rurale, censito al catasto fabbricati del comune di Butera al foglio 18 particella 73/1, è riportato, nell'atto di pignoramento, sia come fabbricato rurale censito nel catasto terreni e sia come locale magazzino censito al catasto fabbricati, con i medesimi identificativi.

2.17 Quesito Q - 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.

I fabbricati soggetti alle norme sulla certificazione energetica sono due e precisamente:

1. il fabbricato sito in Riesi nel viale della Regione Siciliana n. 69, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Riesi al foglio 36 particella n. 716;
2. il fabbricato in in C/da Mezzomilione – Finocchiarà del Come di Butera, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Butera al foglio 18 particella 73 sub 1.

I suddetti fabbricati mancano di Attestato di Prestazione Energetica e quindi non sono regola con le norme vigenti.

Avuto riguardo all'epoca di costruzione, agli impianti di climatizzazione, alla modalità di costruzione, si ritiene che con buona probabilità la loro classe energetica ricada tra la classe E e la classe F.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione ed allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Butera, 12/08/2014



Dott. Agr. Santi Arturo Cali