

Il sottoscritto Dott. Mistrangelo Ambrogio, iscritto all'albo dei dottori Agronomi e dei dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta, con il n 299, ha ricevuto in data 04/04/2018, incarico di C.T.U. da parte del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Patrizia Castellano, nella causa iscritta al n.66/2016 di R.G. promossa da Unicredit spa, creditore, contro [REDACTED], debitore, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- A) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- B) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzioni senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;
- C) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;
- D) accerti se il /i bene/i immobile risultino o meno accatastati, provvedendo , in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per



- l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- E) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudiziali, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
  - F) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
  - G) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – 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 titoli 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
  - H) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
  - I) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicandone la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero 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.);
  - J) 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;
  - K) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;
  - L) 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;
  - M) 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;
- N) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA fornendo in caso di 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 abitazione di lusso;
- O) 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;
- P) 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.

In data 13/06/2018 comunicavo, a mezzo Pec all'Avvocato Salvatore Mancuso per il creditore e a mezzo telegramma (Poste Italiane S.p.A. Ufficio di Mazzarino) al debitore, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 8,00 del giorno del 16/06/2018, presso il luogo oggetto di stima.

Le operazioni peritali si sono svolte con le modalità riportate nello stesso verbale (che allego).

Ho quindi proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nel fascicolo di parte;
- a richiedere ed acquisire presso gli uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di stima di CTU, descrivendo l'immobile; determinando il prezzo di mercato e predisponendo quando altro richiestomi nel mandato.

### **DESCRIZIONE E STIMA DEL FONDO**

Il fondo in oggetto è ubicato in territorio di Butera (C L), in C.da "Castelluccio" registrato in catasto terreni al foglio n.134, particelle interessate n.41-39-35-37-23-27-29-31-33- 40-38-36-22-26-1-21-25-30-34, al foglio135 particelle n. 40-152-153-154-11-155 e al foglio n 137 particelle n. 22- 25, ed è collegato con il centro abitato di Butera dalla SP 49, di cui dista circa 13 Km.



L'area comprende terreni a destinazione "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03mc/mq nel Piano Generale approvato con Decreto Assessoriale n°192 del 18/06/1984, come si può riscontrare nel C.D.U (certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 19/06/2018 dal Comune di Butera).

Il terreno, da un esame visivo, ha una composizione mineralogica e granulometrica tipica dei terreni argillosi. Da una analisi visiva e fotografica effettuata dal sottoscritto in sede di operazioni peritali, del 16/06/2018, si è rilevato:

- che le particelle interessate sono la part.39-35-37-23-27-29-31-33-40-38-36-22-26-21-25-30-34 -41sub 9 e sub10 (con annessi i fabbricati rurali ) del foglio 134, part. 40-152-153-154-11-155 del foglio 135 e part.22-25 del foglio 137 del Comune di Butera;
- La particella 41 del foglio 134 sub 9 categoria C/2 di mq 67 e sub 10 sono dei fabbricati . La part. 41 sub 10 è un diruto mentre la part. 41 sub 9 è un magazzino;
- che la particella n.35 del foglio 134 ha 2.29.46 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta seminativo;
- che la particella n.34 del foglio 134 ha 3.22.32 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta seminativo;
- che la particella n.29 del foglio 134 ha 0.18.26 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta pascolo;
- che la particella n.25 del foglio 134 ha 0. 08.60 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta pascolo;
- che la particella n.23 del foglio 134 ha 0.53.90 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta pascolo;
- che la particella n.153 del foglio 135 ha 0.86.42 dalle visura catastale risulta seminativo e pascolo, ma dal sopralluogo ho riscontrato che non corrisponde alla visura catastale in quanto risulta pascolo;
- che il terreno allo stato in sede di sopralluogo si presenta in parte seminativo e in parte pascolo, non irriguo, con circa una decina di piante di pistacchio allo stato di totale abbandono;
- che il clima della zona è tipico mediterraneo e caratterizzato da inverni piuttosto miti, dove sono concentrate la maggior parte delle precipitazioni, e da estate con scarse precipitazioni.



## STIMA TERRENI AGRICOLI

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Per determinare il valore di un terreno agricolo o di un'azienda agricola occorre svolgere indagini tecnico economiche nell'ambito della zona ove è situata, rilevarne le caratteristiche, stabilire criterio e procedimento estimativo, effettuare i calcoli relativi.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato. Il metodo di stima che sarà seguito è quello "sintetico comparativo" con riferimento al valore di beni simili, oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti. Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo. In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei "gradini" corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

### Dati Catastali terreni

Dati identificativi			Qualità e Classe	Superficie		Reddito	
N	Foglio	Particella		Ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	134	39	Seminativo	00	00 45	€ 0,14	€ 0,04
2	134	35	Seminativo	1	88 03	€ 43,70	€ 6,80
			Pascolo		41 43	€ 6,42	€ 2,14
3	134	37	Seminativo	1	87 68	€ 58,16	€ 17,45
4	134	23	Seminativo		00 30	€ 0,07	€ 0,01
			Pascolo		53 60	€ 8,30	€ 2,77
5	134	27	Seminativo		36 52	€ 5,66	€ 0,94
			Pascolo		92 97	€ 14,40	€ 4,80
6	134	29	Seminativo		01 52	€ 0,24	€ 0,04
			Pascolo		16 74	€ 2,59	€ 0,86
7	134	31	Seminativo	1	06 53	€ 24,76	€ 3,85
8	134	33	Seminativo		00 55	€ 0,13	€ 0,02
9	134	40	Seminativo		16 25	€ 5,04	€ 1,51
10	134	38	Seminativo	1	35 22	€ 41,90	€ 12,57
11	134	36	Seminativo		05 28	€ 1,23	€ 0,19



12	134	25	Seminativo	00	83	€.1,13	€.0,02
			Pascolo	07	77	€.1,20	€. 0,40
13	134	21	Pascolo	12	40	€.1,92	€.0,64
14	134	1	Pascolo	2	49	€. 38,63	€.12,88
15	134	26	Pascolo	2	27	€.35,31	€.11,77
16	134	22	Pascolo	1	14	€.17,66	€. 5,89
17	134	30	Seminativo	00	12	€. 0,48	€. 0,08
			Pascolo	18	05	€. 2,80	€. 0,93
18	134	34	Seminativo	2	97	€. 69,05	€. 10,74
			Pascolo	25	21	€. 3,91	€. 1,30
19	135	40	Pascolo	12	79	€. 1,98	€.0,66
			Pistacchio	00	81	€. 0,67	€. 0,19
20	135	152	Pascolo	59	28	€.9,18	€.3,06
21	135	153	Seminativo	15	90	€. 4,93	€.1,48
			Pascolo	70	52	€. 10,93	€.3,64
22	135	154	Pascolo	22	41	€. 3,47	€. 1,16
23	135	155	Pascolo	74	69	€.11,57	€. 3,86
24	135	11	Pascolo	00	24	€. 0,04	€.0,01
25	137	22	Seminativo	1	56	€.48,46	€.14,54
26	137	25	Seminativo	1	11	€.34,55	€.10,37

Si premette che il terreno è in parte coltivato a seminativo ed in parte destinato a pascolo, la parte del fondo coltivata a seminativo che risulta più estesa dalla parte a pascolo, considerato che il prezzo di mercato di un terreno coltivato a seminativo e non irriguo della zona è di €.5.500,00 per ettaro (1 ettaro = mq10.000), sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, è di €.72.120,40 (superficie interessata ha 13.11.28 x €.5.500,00 = €.72.120,40). Invece, considerato che il prezzo di mercato di un terreno a pascolo della zona è di €.2.000,00 per ettaro (1 ettaro = mq10.000), sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, è di €.21.034,40 (superficie interessata ha 10.51.72 x €.2.000,00 = €.21.034,40).

### STIMA FABBRICATI

Ai fini della stima dell'immobile in oggetto, si è applicato il metodo "sintetico comparativo" che tiene conto dei prezzi attuali in libere contrattazione di locali analoghi in oggetto nella zona. Per fare ciò si è proceduto ad una indagine di mercato presso studi tecnici ed operatori economici del settore, tenendo conto anche della tipologia dell'immobile e della loro categoria catastale della loro ubicazione, degli impianti presenti e dello stato di





**Carriolo, Lucia Costanza, [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted]**, con la part. n 15 intestata alla sig.ra **[redacted]** ved di **[redacted]** e con la part. n. 16 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]** e **[redacted]**

**La particella n.27** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.16 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]** e con la part. n.11 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]**.

**La particella n.31** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.11 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]**.

**La particella n.34** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.11 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]** e con la part. n.12 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]** e **[redacted]**

**La particella n.35** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.12 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted]** e **[redacted]** e con la part. n.13 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]**.

**La particella n.36** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.13 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]**.

**La particella n.38** del foglio di mappa 134 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.13 intestata ai sig.ri **[redacted]** e **[redacted]**.

**La particella n.40** del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con il torrente rizzuto.

**La particella n. 152** del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con il torrente rizzuto e con la part. n. 138 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]**

**La particella n. 153** del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.138 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]** e con la part. n.7 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted], [redacted]** e **[redacted]**

**La particella n. 154** del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.7 intestata ai sig.ri **[redacted], [redacted], [redacted]** e **[redacted]**



La particella n. 155 del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.12 intestata al sig. [redacted] e con la part. n.7 intestata ai sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted].

La particella n.11 del foglio di mappa 135 del catasto terreni del Comune di Butera confina con la part. n.12 intestata al sig. [redacted] e con la part. n.7 intestata ai sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted].

Le particelle n.22-23 del foglio di mappa 137 del catasto terreni del Comune di Butera confinano con la part. n.23 intestata al sig. [redacted].

Il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 14/05/2004 rogato dal notaio Andrea Bartoli di Riesi , trascritto come al punto B.

In regime di comunione dei beni con il coniuge sig.ra [redacted].

E' esclusivo proprietario.

I dati rilevati dal sopralluogo non tutti coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti per quanto riguarda la qualità e classe ( vedasi visure catastali foglio 134 particelle n.35-34-29-25-23 e foglio 135 particella n 153 ) per cui sarebbe opportuna una voltura catastale delle particelle su dette. Per ogni altro elemento descrittivo ci si riporta alla precedente "descrizione e stima del fondo".

Allego: I fogli di mappa e le visure catastali del fondo oggetto di stima , le visure catastali dei confinanti.

**Quesito B:** Dalle notizie ricavate dall'indagine si sono esaminati presso gli uffici provinciali delle Entrate e quello dell'ufficio del Territorio, molteplici atti di compravendita e le relative informazioni catastali che hanno interessato l'appezzamento del fondo in oggetto.

Nello specifico, come da certificazione notarile rilasciata dal notaio Francesco Leo in data 31 Ottobre 2016, che qui si riporta e agli atti del procedimento:

il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], in regime di comunione legale acquista con atto del 14 maggio 2004 rep. 3029 rogato dal notaio Andrea Bartoli di Riesi, trascritto il :

a) 20 maggio 2004 ai nn. 7980/5983 da potere di [redacted] data a [redacted] il [redacted] la quota di un mezzo di immobile in Butera , C.da Castelluccio, foglio 134, particelle 39 e 40 e foglio 137 particella 22;

b) 20 maggio 2004 ai nn.7981/5984 da potere [redacted] nato a [redacted] il [redacted] la quota di un mezzo di immobile in Butera, C.da Castelluccio , foglio 134, particella n 39 e la piena proprietà di immobili in Butera, C.da Castelluccio foglio 134 particelle 35 e 37 e immobile in Butera, C.da Castelluccio, foglio 134 particella 41 sub 6;



c) 20 maggio 2004 ai nn. 7982/5985 da potere di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] immobile i Butera, C.da Castelluccio, foglio 134, particelle 23,27,29,31,33; foglio 135: particelle 153 e 154 e foglio 134 particella 41 sub 4; ,

d) 20 maggio 2004 ai nn. 7983 da potere [redacted] nato a [redacted] il [redacted] la quota di un mezzo di immobile in Butera C.da Castelluccio, foglio 134 particella 40 e foglio 137 particella 22 e la piena proprietà di immobile in Butera , c.da Castelluccio, foglio 134, particelle 38 e 36; foglio 137 particella 25 e foglio 134 particella 41 sub 7;

e) 20 maggio 2004 ai nn. 7984/5987 da potere [redacted] nato a [redacted] il [redacted], immobile in Butera , C.da Castelluccio foglio 134 particelle 22 e 26; foglio 135 particelle 40e 152 e foglio 134 particella 41 sub 3;

f) 20 maggio 2004 ai nn. 7985/5988 da potere [redacted] nato a [redacted] il [redacted], immobile in Butera, C.da Castelluccio, foglio 134, particelle 1,21,25 e 41 sub 2;

g) 20 maggio 2004 ai nn.7986/5989 da potere [redacted] nata a [redacted] il [redacted], immobile in Butera , C.da Castelluccio foglio 134, particelle 30 e 34; foglio 135 particelle 11 e 155 e foglio 134 particella 41 sub 5.

In detto atto si legge che:

a) alla sig.ra. [redacted] quanto venduto è pervenuto: in forza di atto di vendita ndel 17/12/1979 rogito notaio Paolo Palmeri di Gela, repertorio n. 1781, raccolta n.975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caltanissetta il 4/1/1980 ai nn. 75/65, da potere [redacted] e [redacted];

b) ai Sigg. [redacted] quanto venduto è ad essi pervenuto: in forza di successione in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto a [redacted] il [redacted] denuncia di successione [redacted] regolata da testamento olografo del 25/9/2000, allegato al verbale di pubblicazione redatto dal Dott. Emanuele Sergio Scichilone notaio in Mazzarino in data 28/2/2003, repertorio n18879, raccolta n.9337, registrato a Gela il 14/3/2003 al n.403 a quest'ultimo sig. [redacted] erano pervenuti come segue:

- la quota di ½ delle particelle 39 e 40(originate dalla particella 7) dal foglio 134 e della particella 22 del foglio 137 catasto terreni, in forza di atto di vendita del 17/12/1979 rogito notaio Paolo Palmieri di Gela, repertorio n. 1781, raccolta n.975, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 4/1/1980 ai nn.75/65 ,da potere di [redacted] e [redacted];

- l'intero delle particelle 21,22,e 23 ( originate dalla particella 2 ), 25, 26 27, 29, e 30 (originate dalla particella 3 ) del foglio 134 catasto terreni:

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22f6cb00c7c45a7a0161984d7c97c3d8



- in forza di successione in morte di [redacted] fu [redacted] e deceduto in data [redacted] denuncia di successione [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 6 Ottobre 1929 ai nn. [redacted]
- atto del 12 giugno 1947, rogito notaio Gagliano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 5 Luglio 1947 ai [redacted] da potere [redacted]
- atto del 6 dicembre 1948, rogito notaio Seca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 28/12/1948 ai nn. [redacted] da potere di [redacted];
- atto del 1/12/1951, rogito notaio Riggio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 22/12/1951 ai nn. [redacted] da potere di [redacted];
- atto del 30 settembre 1953, rogito notaio Gagliano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 5 ottobre 1953 ai nn. [redacted] da potere di [redacted]
- decreto di acquisto in forza dell'usucapione speciale, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 12/11/1993 ai nn. [redacted] contro i sigg. [redacted]  
[redacted]
- l'intero della particella 1 del foglio 134 catasto terreni: in forza di atto del 6/12/1948, rogito notaio Seca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 28/12/1948 ai nn. 13819/13208; da potere di [redacted]
- l'intero delle particelle 31,33,34,35 e 36 (originate dalla particella 5) del foglio 134 catasto terreni: in forza di atto del 24/12/1958, rogito notaio Allegra, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 13/1/1959 ai nn. [redacted] da potere [redacted]
- l'intero delle particelle 37 e 38 (originate dalla particella 6) del foglio 134 e particella 25 del foglio 137 catasto terreni: in forza di atto del 1° settembre 1958, rogito notaio Seca, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 26 settembre 1958 ai nn. 13757/12490; da potere di [redacted]  
[redacted]
- in forza di atto del 17 ottobre 1967, rogito notaio Prestipino Giarratana, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 29/11/1967 ai nn. [redacted] da potere di [redacted] e [redacted];
- l'intero delle particelle 152 e 153 (originate dalla particella 9) 154 e 155 (originate dalla particella 10) e particella 11 del foglio 135 catasto terreni: quale bene personale, in forza di atto del 19 maggio 1994, rogito notaio Cancilleri, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 27 maggio 1994 ai nn. [redacted] da potere di [redacted]



Alle dette signore [redacted] e [redacted] e 7,4 del foglio 134, erano pervenute in forza di successione in morte di [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia di successione [redacted]

- l'intero del corpo di fabbricato urbano, particelle 41 subalteri 1,2,3,4,5,6 e 7, del foglio 134, per costruzione effettuata su terreno facente parte delle originarie particelle 2,3,5 sopra menzionate, giusta concessione edilizia n. 35/84, rilasciata dal Comune di Butera il 26 aprile 1984, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 10 maggio 1984 ai nn. 6178/5360 e successiva concessione edilizia per opere di restauro, n.32/90 rilasciata dal Comune di Butera il 20 giugno 1990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 16 luglio 1990 ai nn.8186/6945.

#### OSSERVAZIONI:

1) dall'esame delle visure storiche catastali gli immobili indicati nel pignoramento con le particelle 41 Subalterni 2-3-4-5-6 e 7 del foglio 134 risultano soppressi. La loro soppressione ha generato gli immobili identificati con le particelle 41 sub 9 e 41 sub 10, sopra indicati;

2) nella trascrizione della dichiarazione di successione n. 436 vol.166 di [redacted] eseguita il 15 luglio 2006 ai nn.13662/8365 ed indicata nel titolo di provenienza dell'esecutato risulta che le particelle 33 e 41 sub 4 sono state attribuite per un sesto ciascuno ai [redacted]

Clotilde nella trascrizione della vendita risulta che gli stessi immobili sono stati trasferiti in piena proprietà solo da [redacted]

3) dall'ispezione delle visure catastali a carico de del cuius [redacted] non risulta formalità attestanti l'accettazione tacita o espressa della predetta eredità .

Allego : L'Ispezioni Ipotecarie.

**Quesito C:** Si è potuto procedere all'accertamento essendo completa la documentazione prodotta.

**Quesito D:** Il fondo agricolo ed i fabbricati rurali risultano accatastati, come da estratti di mappa e visure catastati così come da estratti allegati alla presente.

**Quesito E:** Dalla documentazione in atti si rileva che sull'immobile complessivo gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento. Nello specifico, come da certificazione notarile rilasciata dal notaio Francesco Leo, in data 31/10/2016, che qui si riporta e agli atti del procedimento:

- Atto giudiziario –verbale di pignoramento immobile- rep. n 734/2016 registro generale n.8609 e registro particolare n 7176, a favore di Unicredit spa con sede in Roma e contro [redacted] e [redacted].



- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo n. rep 3029 reg. gen. 7988 reg. part. 1632 a favore di Banco di Sicilia Palermo contro [redacted] e [redacted].

**Quesito F:** Che la destinazione urbanistica degli immobili distinti in catasto al foglio n.134 particella n.ri 38-36-22-26-1-21-25-30-34 (terreni) è la seguente:

ricadono in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Generale approvato con Decreto Assessoriale n.192 del 18/06/1984; inoltre le particelle 1-21-25-22 ricadono in area con livello di tutela 1 nel Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D. A. n.1858 del 02/07/2015; mentre tutte le particelle ricadono in area sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 326/1923.

La destinazione urbanistica degli immobili distinti in catasto al foglio di mappa n.134 particella n. 41 (fabbricati) e foglio di mappa n.134 particelle n.ri 39-35-37-23-27-29-31-33-40 (terreni) è la seguente:

ricadono in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Generale approvato con Decreto Assessoriale n.192 del 18/06/1984; inoltre ricadono in area sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 326/1923.

La destinazione urbanistica degli immobili distinti in catasto al foglio di mappa n.135 particelle n.ri 40-152-153-154-11-155 (terreni) e foglio di mappa n.137 particelle n.ri 22-25 (terreni) è la seguente:

ricadono in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Generale approvato con Decreto Assessoriale n.192 del 18/06/1984; inoltre le particelle 40-152 e parte della particella 153 del foglio 135 ricadono in area con vincolo di tutela 1 nel Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D. A. n.1858 del 02/07/2015; tutte le particelle dei fogli 135 137 ricadono in area sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 326/1923.

Allego: n.3- C.D.U.

**Quesito G:** Sul fondo oggetto di stima si rilevano due fabbricati, i suddetti fabbricati risultano uno un diruto ( categoria F/2 unità Collabenti), quindi di costruzione precedente al 1° settembre 1967 per i quali non era necessario alcun permesso di costruire allorché ricadenti in zona agricola e per tale risultano conformi alle norme urbanistiche dell'epoca di costruzione.

Per l'altro immobile adibito a magazzino (categoria C/2 ), dai riscontri effettuati presso il Comune di Butera, ho riscontrato che il sig. [redacted] in data 21/03/1984 presentò la domanda di concessione edilizia con allegato progetto per la nuova costruzione di un deposito macchine e deposito derrate. ( Vedi Concessione Edilizia n. 35/84);



In data 12/4/1990 il sig. Giarratana Gaetano presentò una richiesta di concessione edilizia con allegato progetto per la ristrutturazione di un fabbricato per ricovero macchine agricole e deposito derrate e di una casa colonica .( vedi Concessione Edilizia n. 32/90);

Pertanto i suddetti fabbricati sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Allego: concessioni edilizie n. 35/84 e n. 32/90

**Quesito H:** Allo stato attuale il suddetto fondo pignorato, è stato ceduto in affitto alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted], via [redacted] n° [redacted], C.F. [redacted].

- 1) La cessione avrà la durata di anni 15(quindici)a decorrere dal 30/04/2012 al 29/04/2027;
- 2) Il canone di affitto annuo e pari ad €.500,00 (Cinquecento/00) che il conduttore si impegna a corrispondere al domicilio del locatore in unica rata annua;
- 3) Il canone di affitto sarà aggiornato nella misura di legge;
- 4) I fondi rustici ed i ff.rr. sono concessi per lo svolgimento di qualsiasi attività agricola (Reg. CEE n.207892 e successive modifiche ed integrazioni);
- 5) Alla scadenza il contratto sarà rinnovato tacitamente se nessuna delle due parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della succinta scadenza, regolare disdetta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- 6) Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, previa disdetta, da comunicarsi al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima dell'inizio dell'annata agraria;
- 7) L'affittuario e tenuto a custodire il fondo con la diligenza del buon padre di famiglia;
- 8) E' fatto espresso divieto al beneficiario di sub affittare o comodare in tutto o in parte i fondi rustici ed i ff.rr. in oggetto di cedere ad altri il suo contratto.
- 9) Il conduttore con il presente contratto è autorizzato a presentare domanda di contributo presso l'ispettorato agrario di competenza o presso altri Enti;
- 10) Il conduttore con il presente contratto è autorizzato a presentare domanda di adesione ai programmi agro-ambientali comunitari per tutte le misure nonché tutte le disposizioni legislative previste da P.O.R. Sicilia e P.O.R. Sicilia, REG. CEE 125/99 e 1260/99 ecc;
- 11) Il presente contratto viene stipulato in deroga all'art. 1908, comma 2;
- 12) Il conduttore ha ampia facoltà di riscuotere eventuali benefici senza chiedere l'autorizzazione del locatore;
- 13) Il conduttore è autorizzato a presentare presso il Comune di Caltanissetta pratiche per



il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia per opere da costruire in tutto o in parte sui terreni sopra menzionati, a tal fine è autorizzato ad impegnare le aree ai fini planovolumetrici;

14) Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si invia alle disposizioni dettate dagli art. 1803 e seguenti del Codice Civile;

15) Le spese del presente atto vengono poste a carico del conduttore.

Allego: contratto di affitto del fondo rustico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e interrogazione di un contratto di locazione rilasciato dall'agenzia delle entrate di Gela.

**Quesito I:** Il fondo si trova in C.da "Castelluccio" nel Comune di Butera in zona "E" Agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Generale approvato con Decreto Assessoriale n.192 del 18/06/1984.

Alla data del sopralluogo la superficie più estesa e coltivata a seminativo non irriguo è di ha 13.11.28, la parte minore del fondo risulta pascolo con una superficie di ha 10.51.72.

Siamo in presenza di due fabbricati ricadenti sul foglio di mappa catastale n.134 così distinti: *particella 41 sub 10, F/2 (Collabenti) e part.41 sub 9 categoria C/2 classe 2 consistenza 67 mq di superficie catastale (magazzino o ricovero per attrezzi).*

**Quesito J:** Si premette che il terreno è in parte coltivato a seminativo ed in parte destinato a pascolo. Pertanto, come sopra specificato alla voce "Stima terreni agricoli", considerato che il prezzo di mercato di un terreno coltivato a seminativo e non irriguo della zona, è di €.5.500,00 per ettaro (1ettaro = mq10.000), sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, è di €.72.120,40 (superficie interessata ha13.11.28 x €.5.500,00 = €.72.120,40).

Invece, considerato che il prezzo di mercato di un terreno a pascolo della zona è di €.2.000,00 per ettaro (1ettaro = mq10.000), sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, è di €.21.034,40 (superficie interessata ha 10.51.72 x €.2000,00 = €.21.034,40).

Infine il fabbricato di cui alla part. 41 sub 10, essendo un diruto non ha nessun valore estimativo;

Il fabbricato di cui alla part.41 sub 9 categoria C/2 classe 2 consistenza 67 mq di superficie catastale, ha un valore €.5.025,00.

**Quesito K:** Il frazionamento del terreno sotto il profilo tecnico ed estimativo può essere eseguito, poiché siamo in presenza di un terreno con una superficie estesa. Il bene può essere



venduto anche a singoli lotti, vista l'estensione del fondo, mentre per i fabbricati rurali si ritiene di non effettuare alcun frazionamento in quanto uno è diruto, l'altro un magazzino utile al servizio dell'attività agricola.

**Quesito L:** Allego foto del fondo oggetto di stima, effettuate il 16/06/2018.

I fabbricati uno è un diruto l'altro un magazzino come si può vedere dalle foto.

**Quesito M:** Il bene appartiene ad un solo proprietario.

**Quesito N:** la cessione di terreni edificabili è solo caso in cui si applica l'imposta sul valore aggiunto, così come previsto dall'art. 2 comma 3 lettera c) D.P.R. 633/1972; pertanto nel caso di specie trattandosi di terreno non edificabile non è applicabile l'IVA. Per il fabbricato rurale (Magazzino) non destinato a uso abitativo scontano l'IVA DPR 633/72.

**Quesito O:** I dati riportati nell'atto appaiono corretti.

**Quesito P:** poiché i due fabbricati rurali uno è diruto l'altro è un magazzino non sono dotati di alcun Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dal quale si possa presumere la classe energetica.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle operazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, viene determinato in € 72.120,40 (Terreno coltivato a Seminativo) + € 21.034,40 (Terreno a pascolo) + € 5.025,00 (fabbricato Magazzino) per un totale di € **102.679,80** che pertanto può, equamente, essere assunto a base di contrattazione per il suo acquisto.

Certo di avere svolto il mandato in fede, rimango a disposizione per ogni chiarimento che il signor. Giudice voglia porgermi e ringrazio per la fiducia accordatami.

Mazzarino 21/07/2018

Il CTU  
Dott. Agr. Ambrogio Mistrangelo

### Allegati

1. Verbale di inizio operazioni peritali;
2. Fogli di Mappa, visure storiche catastali del fondo oggetto di stima e visure catastali dei confinanti;
3. Ispezioni ipotecarie;
4. Contratto di locazione;



5. C.D.U. (n 3 copie) in originale rilasciato dal Comune di Mazzarino;
6. Concessioni edilizie n.35/84e n.32/90;
7. Foto realizzate il 16/06/2018.

