

DOTT. ARCHITETTO SAVERIO GIOACCHINO PALUMBO

Studio in C.so Salvatore Aldisio n. 39 – 93012 Gela (CL)

Tel. 0933.908471 – cell. 347.2954927 – e.mail: archipal@tiscali.it - saveriogioacchino.palumbo@archiworldpec.it

**ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL
TRIBUNALE CIVILE DI GELA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO .**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 78/2010 R.G.E. –

PROMOSSO DA: **M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

CONTRO :



**ALL'ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL
TRIBUNALE CIVILE DI GELA**




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 78/2010 R.G.E. –

PROMOSSO DA: **M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

CONTRO : 

P R E M E S S O C H E

il sottoscritto dott. arch. Saverio Gioacchino Palumbo, libero professionista esercente in Gela, con studio in corso Salvatore Aldisio n. 39, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n. 391, veniva nominato esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 78/2010 promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena Servizio GESTIONE CREDITI** con sede in Palermo via Rosolino Pilo n. 36 contro 



che in data 25 novembre 2011 hanno avuto inizio le operazioni peritali mediante giuramento di rito e presa visione dei documenti allegati al fascicolo di cui al provvedimento, acquisendo il seguente mandato:

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

- siano in comproprietà o meno con altri soggetti; Identificazione del bene pignorato ;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento; precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; accerti se i beni 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; 1) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/ i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, 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:
 - d) 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;
 - e) 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.) località in cui si trovano;
 - f) fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione dell'immobile (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.);
 - g) 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;
 - h) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 - i) allegghi 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;
- j) 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;
 - k) precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
 - l) 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;
 - m) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota 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;

PREMESSO INOLTRE CHE

il Giudice delegato ha concesso termine al sottoscritto, per il deposito della relazione peritale, giorni 120 a partire dal giorno 25.11.2011;

che il sottoscritto inviava lettera ai sigg. sopra specificati con indicazioni in merito alla data ed all'ora in cui lo scrivente si sarebbe recato presso gli immobili oggetto di relazione, al fine di prendere visione degli immobili oggetto di pignoramento;

che in data 14 febbraio 2012 lo scrivente effettuava sopralluogo presso gli immobili, oggetto di perizia, prendendo visione dei luoghi;

che nella stessa data lo scrivente effettuava sopralluogo presso la Ripartizione Edilizia Privata e Condoni del Comune di Butera e Mazzarino onde prendere visione dello strumento urbanistico vigente e degli atti in possesso dell'archivio del suddetto ufficio;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione del Tribunale civile di Gela relativi all'esecuzione in epigrafe, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presa visione dello strumento urbanistico vigente nei

Comuni di Butera e Mazzarino, effettuato il sopralluogo all'esterno ed all'interno degli immobili, ritenendo di poter valutare i beni oggetto di esecuzione, risponde come in appresso.

Per una migliore esposizione si è inteso suddividere la presente nei seguenti paragrafi:

1. Descrizione ed identificazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di stima compresi i rilievi metrici e fotografici effettuati in sito per la determinazione dei parametri necessari alla stima degli immobili;
Stima: determinazione del valore degli immobili;
 2. Riepilogo finale con dati topografici, catastali ed urbanistici.
 3. Conclusioni.
-

1 - IMMOBILI PIGNORATI Descrizione ed identificazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di stima.

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Beni di proprietà dei coniugi 

COMUNE DI MAZZARINO

1. Appezamento di **terreno agricolo** con annesso **fabbricato rurale**, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi distinto al catasto dei terreni del comune di Mazzarino
foglio 19
particelle 55- 108 – 135 – 136
2. Appezamento di **terreno agricolo**, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, distinto al catasto dei terreni del comune di Mazzarino
foglio 19
particelle 54 – 107 -
3. Appezamento di **terreno agricolo** sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, distinto al catasto dei terreni del comune di Mazzarino
Foglio 19
particelle 63 – 144

Bene di proprietà personale ed esclusiva del signor [REDACTED]

COMUNE DI BUTERA

4. Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Butera in Contrada San Giacomo Pantano, distinto al catasto terreni del comune di Butera
Foglio 12
particelle 42 - 61

Bene di proprietà personale ed esclusiva del signor [REDACTED]

COMUNE DI MAZZARINO

5. Appezamento di terreno agricolo con annessi fabbricati rurali, sito nel Comune di Mazzarino in Contrada Ratumemi, distinto al catasto terreni del comune di Mazzarino
foglio 19
particelle 60 - 112 - 61 - 113 - 141 - 142 - 154
6. Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino in Contrada Mastra, distinto al catasto terreni del comune di Mazzarino
foglio 55
particella 30

Bene di proprietà personale ed esclusiva del signor [REDACTED]

COMUNE DI BUTERA

7. Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Butera in Contrada Mastra, distinti al catasto terreni del comune di Butera
foglio 12
particelle 49-197-57-41-60

Identificazione catastale dei beni pignorati.

Proprietà :

COMUNE DI MAZZARINO

CESPITE N. 1.-

COMUNE	F. di mappa	Particella	Superficie	Località	annotazioni
Mazzarino	19	55	39340 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	108	1130 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	135	720 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	136	540 mq	RATUMEMI	

CESPITE N. 2.-

COMUNE	F. di mappa	Particella	Superficie	Località	annotazioni
Mazzarino	19	54	41410 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	107	3710 mq	RATUMEMI	

L'intera consistenza, di cui ai cespiti 1 – 2, si presenta in una mappa costituita da particelle contigue, ovvero con appezzamenti di terreno affiancati e ricopre una superficie complessiva di Ha. 86.85.00 (86.850 mq di superficie) (vedi Allegato_ Tav. Dis.1) e come da allegato fotografico.-

CESPITE N. 3.-

COMUNE	F. di mappa	Particella	Superficie	Località	annotazioni
Mazzarino	19	144		RATUMEMI	Soppressa per frazionamento
Mazzarino	19	222 ex 144	22659 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	223 ex 144	10961 mq	RATUMEMI	
Mazzarino	19	63	3520 mq	RATUMEMI	

Provenienza degli immobili oggetto di stima.-

Cespite N° 1

Appartiene oggi ai signori [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà,
avendoli acquistati per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di
compravendita del [redacted]
atto che risulta trascritto il 30/05/2006 ai nn 9912/5790 da potere dei signori [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Cespite N°2-3

Appartengono oggi ai signori [redacted]
[redacted] per lo quota di ½ ciascuno in piena proprietà, avendoli
acquistati per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Cespite 4

Appartiene oggi al [redacted] per l'intera
piena proprietà, per averlo acquistato giusto atto di compravendita [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Cespite n. 5.

Appartiene oggi al sig. [redacted] per l'intera piena
proprietà, per averlo acquistato giusto atto di compravendita del [redacted]
[redacted]
[redacted]

Cespite N°6

Appartiene oggi al signor [redacted] per l'intera piena proprietà, per averlo acquistato giusto atto di compravendita del [redacted]

Cespite N°7

Appartiene oggi al signor [redacted] per l'intera piena proprietà, per averla acquistata giusto atto di compravendita del [redacted]

Cespite n. 8.-

Appartiene oggi al signor [redacted] per l'intera piena proprietà, per averlo acquistato di compravendita del [redacted]

Cespite n. 9.

Appartiene al signor [redacted] per l'intera piena proprietà, per averlo acquistato giusto atto di compravendita del [redacted]

Cespite n. 10.-

Appartiene al signor [redacted] per l'intera piena proprietà, avendolo acquistato giusto atto di compravendita del [redacted]

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esegutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti descritti in precedenza e di cui all'atto di pignoramento, alcuni dei quali sono contigui tra loro, saranno raggruppati complessivamente in sei Corpi immobiliari.

CORPO N. 1 – Cespiti 1-2 .-

ALL. TAV. DIS. 1

Appezamento di terreno agricolo con annesso fabbricato rurale, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 86.850 confinante con stradella e con stradale, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle : 55-108-135-136-54-107-di proprietà dei sigg. 

 per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

Il terreno allo stato attuale risulta recintato con paletti in metallo e rete leggera in ferro zincato e coltivato a frutteto.

Dal punto di vista urbanistico, secondo le disposizioni del P.R.G. vigente del comune di Mazzarino, le particelle ricadono in Z.T.O. "E1" destinata all'uso agricolo ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione con indice di edilizia fondiaria per la residenza di 0.03 mc/mq.

Dagli accertamenti tecnici svoltisi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzarino, si è determinato che la zona nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima non risulta essere soggetta a vincoli né di carattere artistico, né di carattere storico o alberghiero.

Nella particella n. 135 insiste un fabbricato rurale realizzato intorno agli anni cinquanta in occasione della Legge Regionale n.104, intitolata Riforma agraria in

Sicilia, che diede vita alla nascita dell'ERAS, e disponeva l'assegnazione a coltivatori diretti dei terreni eccedenti certe estensioni.

Per il fabbricato di cui trattasi non è stato trovato alcun provvedimento edilizio.

Alla data attuale il fabbricato sembrerebbe utilizzato quale seconda casa infatti, nei sopralluoghi effettuati, non si è mai rilevata presenza di persone.

Al fine di determinare i parametri necessari alla stima degli immobili sono stati effettuati dei rilievi metrici in sito. Il rilievo metrico, come mostrato gli allegati, ha consentito lo studio dell'immobile finalizzato a riproporre su cartografia in scala l'esatta consistenza dimensionale, planimetrica e volumetrica.





muratura di pietra locale e malta. La struttura del tetto risulta essere in latero - cemento. La copertura a doppia falda e rifinita con tegole.

I serramenti sono in parte in legno, realizzati in vari periodi, in parte in alluminio pre-verniciato. Il tutto, comunque, con finiture modeste. Risulta evidente una carenza di manutenzione alla copertura dello stabile soprattutto in corrispondenza delle linee di gronda, dove sono evidenti patologie dovute ad infiltrazioni.

L'unità immobiliare consta di n. 3 vani e precisamente: due camere da letto (di cui una matrimoniale), un soggiorno cucina, un servizio igienico, per una superficie complessiva lorda di mq 80,00 mq circa. Inoltre è composto da una veranda di mq 25.70 ed un vano deposito di mq 43.00. Si precisa che una parte del vano deposito risulta ampliato senza preventiva autorizzazione. Tale ampliamento è suscettibile di sanatoria amministrativa previo pagamento di sanzione pari al doppio del costo di costruzione.

Si evidenziano carenze strutturali, dovute a cedimenti differenziali delle fondazioni, nella parte a nord-est dell'immobile. Allo stato attuale, il vano interessato al dissesto è completamente non abitabile. Il resto dell'immobile risulta essere completamente rifinito ed abitabile. Presenta una scarsa distribuzione degli spazi interni ed una mediocre finitura degli ambienti.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di modesta qualità; i servizi igienici sono completi di apparecchi igienico –sanitari.

Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato. E' datato di impianto elettrico ed idrico.

Accatastamento del bene

In data 08.02.2012 il C.T.U. procedeva alla richiesta della planimetria catastale dell'unità immobiliare, constatando che, l'immobile de quo, non risultava accatastato.

Si è proceduto, pertanto, all'aggiornamento catastale dell'unità abitativa con approvazione da parte dell'Ufficio del Territorio di Caltanissetta.

Valutazione economica del bene

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Mazzarino. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alla specificità dell'immobile considerato e per adeguarlo alla data odierna. Si è cercato, così, di tenere conto delle peculiarità dei cespiti a confronto come l'ubicazione, l'esposizione, il grado di finitura e lo stato di manutenzione, per ciò che riguarda il fabbricato rurale, destinazione, coltivazione e dimensioni.

A seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene che il valore unitario dell'immobile sia:

- di **1,50 – 1,80 €/mq** (pari a 15.000 – 18.000 €/Ha) per terreni con coltivazione cosiddetta “giovane” in stato di produzione. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.
- di **450,00 – 600,00 €/mq** per il fabbricato rurale.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Stima della superficie di terreno di terreno coltivato:

Particelle : 55-108-136-54-107 = mq 86.130,00 x € 1.80 = **€ 155.034,00;**

Stima della parte di terreno in cui insiste il fabbricato rurale:

Particella : 135 = mq 720 x 10 €/mq = **€ 7.200,00;**

Stima del fabbricato rurale insistente nella particella 135

FABBRICATO RURALE										
Superficie	mq	80,00		=	80,00	mq				
Veranda	mq	25,70	x	0,25	=	25,70	mq			
Deposito	mq	43		=	43,00	mq				
Superficie commerciale totale					148,70	mq	x	€/mq	€ 525,00	= € 78 067,50

In virtù della zona, della superficie dell'unità immobiliare e del suo grado di finitura il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al CORPO n. 1 (cespiti n. 1-2) è perciò pari ad Euro 240.301,50

ARROTONDATO AD EURO 240.000/00

Per ciò che riguarda la parte di fabbricato realizzato senza preventiva autorizzazione si precisa che le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori da versare per le procedure amministrative o sanzionatorie sono pari a € 4.500,00.

Piano di vendita del CORPO N. 1 – Cespiti 1-2 .-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 86.850 confinante con stradella e con stradale, con annesso fabbricato rurale composto da un piano fuori terra con superficie utile complessiva di mq 65.00, di mq 25.00 di veranda e mq 40 circa di deposito distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle : 55-108-135-136-54-107, **prezzo a base d'asta € 240.000,00.-**

CORPO N. 2 – Porzione del Cespite n. 3 .-

ALL. TAV. DIS. 2

Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 37.140,00 confinante con stradella, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle : 63-222-223 (queste ultime ex part.IIa 144) di proprietà dei

per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

Il terreno allo stato attuale risulta recintato con paletti in metallo e rete leggera in ferro zincato e coltivato a frutteto.

Dal punto di vista urbanistico, secondo le disposizioni del P.R.G. vigente del comune di Mazzarino, le particelle ricadono in Z.T.O. “E1” destinata all’uso agricolo ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione con indice di edilizia fondiaria per la residenza di 0.03 mc/mq.



Dagli accertamenti tecnici svoltisi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzarino, si è determinato che la zona nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima, non risulta essere soggetta a vincoli né di carattere artistico, né di carattere storico o alberghiero.

Valutazione economica del bene

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Mazzarino. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alla specificità dell'immobile considerato e per adeguarlo alla data odierna. Si è cercato, così, di tenere conto delle peculiarità dei cespiti a confronto come l'ubicazione, coltivazione e dimensioni.

A seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene che il valore unitario dell'immobile sia:

- di **1,50 – 1,80 €/mq** (pari a 15.000 – 18.000 €/Ha) per terreni con coltivazione cosiddetta “giovane” in stato di produzione. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Superficie catastale terreno di cui alle particelle : 63-222-223 =
= mq 37.140 x €/mq 1.80 = € 66.852,00.

ARROTONDATO AD EURO 66.800,00

Piano di vendita del CORPO N. 2 – Cespiti 3 .-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 37.140,00 confinante con stradella distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle : 63-222-223, **prezzo a base d'asta € 66.800.-**

Dagli accertamenti tecnici svoltisi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Butera, si è determinato che la zona, nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima non, risulta essere soggetta a vincoli né di carattere artistico, né di carattere storico o alberghiero.

Valutazione economica del bene

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Butera. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alla specificità dell'immobile considerato e per adeguarlo alla data odierna. Si è cercato, così, di tenere conto delle peculiarità dei cespiti a confronto come l'ubicazione, l'esposizione.

A seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene che il valore unitario dell'immobile sia:

- di **1,40 – 1,60 €/mq** (pari a 14.000 – 16.000 €/Ha) per terreni con coltivazione cosiddetta “giovane” in stato di produzione. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Superficie catastale terreno di cui alle particelle : 42-61 – Foglio 12 del Comune di Butera =

= mq 9.550 x €/mq 1.60 = € 15.280,00.

ARROTONDATO AD EURO 15.200,00

Piano di vendita del CORPO N. 3 – Cespite 4.-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Butera, contrada San Giacomo Pantano, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 9.550,00 confinante con strada vicinale e stradella, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Butera al foglio 12 particelle 42 e 61 **prezzo a base d'asta €. 15.200,00.-**

CORPO N. 4 – Cespiti 5-6.-

ALL. TAV. DIS. 4

Appezamento di terreno agricolo con annesso fabbricato rurale, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 66.640 [REDACTED]

[REDACTED] distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle: 60-112-61-113-141-142-154 proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Il terreno, allo stato attuale, risulta coltivato a frutteto.

Dal punto di vista urbanistico, secondo le disposizioni del P.R.G. vigente del comune di Mazzarino, le particelle ricadono in Z.T.O. “E6” – Zona agricola di rispetto e tutela delle architetture rurali di interesse storico architettonico e/o etno-antropologico.

Dagli accertamenti tecnici svoltisi presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Mazzarino, si è determinato che la zona nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima risulta essere vietato operare tagli sul terreno naturale, scavi o sbancamenti di qualsiasi tipo. Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nella particella n. 141 si notano i resti di un fabbricato completamente crollato.

Nella particella 112, invece, insiste un fabbricato rurale di gusto architettonico tipico dei primi del novecento. Adibito anticamente in parte a magazzino per i prodotti agricoli ed in parte ad abitazione, presenta un impianto tipologico pregevole nonostante, allo stato attuale, risulti in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Al fine di determinare i parametri necessari alla stima di detto immobile, sono stati effettuati dei rilievi metrici in sito finalizzati a riproporre su cartografia in scala l’esatta consistenza dimensionale, planimetrica e volumetrica.

Attraverso tale rilievo metrico, è stato possibile studiare il cosiddetto “quadro fessurativo” e le problematiche dei dissesti. L’andamento, le caratteristiche e le

dimensioni dei fenomeni di dissesto hanno indicato la strada da seguire per l'individuazione dei parametri estimativi e le potenzialità che l'immobile possa avere in fase di compravendita.

Dall'analisi delle cause di dissesto è stato possibile constatare che l'immobile de quo ha tutte le caratteristiche per potere essere recuperato e quindi non demolito.

Il fabbricato, disposto su un piano fuori terra, risulta realizzato con strutture portanti in muratura di pietra locale.





E' composto da due unità funzionali: la prima, destinata a granaio avente superficie di circa 48 mq, risulta essere quasi completamente chiuso, sia verticalmente che orizzontalmente. Le coperture, infatti, sono ancora completamente intatte e composte da una orditura principale costituita da capriate in legno ed orditura secondaria composta da incannucciato e tegole. La seconda unità funzionale è quasi completamente diruta. Le coperture sono assenti; si evincono, infatti, i resti delle travi in legno e le murature in fase di dissesto. Rappresentava l'abitazione del contadino composta da quattro vani, prospicienti una veranda semi-coperta.

E' priva di serramenti e di qualsiasi tipo di impianto funzionale e tecnologico.

Si sviluppa su una superficie di circa 90 mq .-

Si può, in ultima analisi, evidenziare che tale costruzione risulta non abitabile e non agibile e, comunque di fatto, non utilizzabile, a causa dei dissesti statici, delle condizioni di inesistenza di alcuni elementi strutturali ed impiantistici.

Per il fabbricato di cui trattasi non è stato trovato alcun provvedimento edilizio.

Accatastamento del bene

In data 08.02.2012 il C.T.U. procedeva alla richiesta della planimetria catastale dell'unità immobiliare, constatando che, l'immobile de quo, non risultava accatastato.

Si è proceduto, pertanto, all'aggiornamento catastale dell'unità abitativa con l'inserimento della stessa in categoria collabenti, in quanto fabbricato o porzioni di esso che, nello stato in cui si trova, non è suscettibili a fornire reddito perché mancante delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile.



Valutazione economica del bene

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Mazzarino. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alla specificità dell'immobile considerato e per adeguarlo alla data odierna. Si è cercato, così, di tenere conto delle peculiarità dei cespiti a confronto come

l'ubicazione, l'esposizione, il grado di finitura e lo stato di manutenzione, per ciò che riguarda il fabbricato rurale, destinazione, coltivazione e dimensioni.

A seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene che il valore unitario dell'immobile sia:

- di **1,50 – 1,80 €/mq** (pari a 15.000 – 18.000 €/Ha) per terreni con coltivazione cosiddetta “giovane” in stato di produzione. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.
- di **350,00 – 400,00 €/mq** per il fabbricato rurale quasi diruto.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Stima della superficie di terreno di terreno coltivato:

Particelle : 60-61-113-141-142-154 = mq 66.160 x € 1.65 = **€ 109.164,00**

Stima della parte di terreno di cui alla particella 112:

: mq 480 x 10 €/mq = **€ 4.800,00**;

Stima del fabbricato rurale insistente nella particella 112

FABBRICATO RURALE										
Superficie	mq	90,00	=	90,00	mq					
Granaio	mq	43	0,5	=	43,00					
Superficie commerciale totale					133,00	mq	x	€/mq	€ 355,00	= € 47 215,00

In virtù della zona, della superficie dell'unità immobiliare e del suo grado di finitura il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al CORPO n. 3 (cespiti n. 5-6) è perciò pari ad Euro 161.179,00

ARROTONDATO AD EURO 160.000,00.-

Piano di vendita del CORPO N. 4 – Cespiti 5-6 .-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 66.640 mq confinante con stradella, con annesso fabbricato rurale quasi completamente diruto, composto da un piano fuori terra, al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 19, particelle : 60-112-61-113-141-142-154, **prezzo a base d'asta €. 160.000,00.-**

- di **1,00 €/mq** per terreni non coltivati. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Superficie catastale terreno di cui alla particella 30 – Foglio 55 del Comune di Mazzarino =

= mq 4.360 x €/mq 1.00 = € 4.360,00.

ARROTONDATO AD EURO 4.000,00

Piano di vendita del CORPO N. 5 – Cespite 7.-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarino, contrada Mastra, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 4.360,00 distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Mazzarino al foglio 55 particella 30, **prezzo a base d'asta € 4.000,00.-**

CORPO N. 6 – Cespite n. 8-9-10-

ALL. TAV. DIS. 6

Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Butera, contrada San Giacomo Pantano, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 23.890

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
al Catasto dei Terreni del Comune di Butera al foglio 12, particelle: 49-197-57-41-60 di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Il terreno allo stato attuale risulta coltivato a frutteto.

Dal punto di vista urbanistico, secondo le disposizioni del P.R.G. vigente del comune di Butera, le particelle ricadono in Z.T.O. "E" destinata all'uso agricolo ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione con indice di edilizia fondiaria per la residenza di 0.03 mc/mq.

Dagli accertamenti tecnici svoltisi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Butera, si è determinato che la zona, nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima non, risulta essere soggetta a vincoli né di carattere artistico, né di carattere storico o alberghiero.

Valutazione economica del bene

La stima viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo ovvero utilizzando valori correnti desunti dall'osservazione del mercato immobiliare di Butera. Tali dati sono ricavati mediante notizie assunte personalmente e relative ad atti di compravendita di immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello in oggetto e per successive verifiche operate consultando agenzie immobiliari e mediatori.

I prezzi trovati sono poi stati modificati opportunamente per adattarli alla specificità dell'immobile considerato e per adeguarlo alla data odierna. Si è

cercato, così, di tenere conto delle peculiarità dei cespiti a confronto come l'ubicazione, l'esposizione, destinazione, coltivazione e dimensioni.

A seguito dell'indagine di mercato esperita, si ritiene che il valore unitario dell'immobile sia:

- di **1,40 – 1,60 €/mq** (pari a 14.000 – 16.000 €/Ha) per terreni con coltivazione cosiddetta “giovane” in stato di produzione. Si è tenuto conto, inoltre, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Superficie catastale terreno di cui alle particelle : 49-197-57-41-60 – Foglio 12 del Comune di Butera =

= mq 23.890 x €/mq 1.60 = € 38.224,00.

ARROTONDATO AD EURO 38.200,00,00

Piano di vendita del CORPO N. 6 – Cespiti 8-9-10.-

Per quanto detto si può predisporre il seguente piano di vendita :

- Appezamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Butera, contrada San Giacomo Pantano, ricoprente una superficie complessiva catastale di mq 23.890, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Butera al foglio 12 particelle 49-197-57-41-60, **prezzo a base d'asta € 38.200,00.-**

2_RIEPILOGO DEI PIANI DI VENDITA.

CORPO N. 1

Appezamento di terreno agricolo coltivato con annesso fabbricato rurale.

Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi,

Superficie complessiva catastale di mq 86.850

Foglio 19, particelle : 55-108-135-136-54-107-

Proprietà dei sigg. Sciacchitano Francesco e Toscano Rosa

prezzo a base d'asta €. 240.000,00.-

CORPO N. 2

Appezamento di terreno agricolo coltivato.

Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi.

Superficie complessiva catastale di mq 37.140,00.

Foglio 19, particelle : 63-222-223.

Proprietà dei sigg. Sciacchitano Francesco e Toscano Rosa.

prezzo a base d'asta €. 66.800,00.-

CORPO N. 3

Appezamento di terreno agricolo coltivato.

Comune di Butera, contrada San Giacomo Pantano.

Superficie complessiva catastale di mq 9.550,00

Foglio 12, particelle: 61-42

Proprietà esclusiva del sig. Sciacchitano Francesco

prezzo a base d'asta €. 15.200,00.-

CORPO N. 4

Appezamento di terreno agricolo coltivato con annesso fabbricato rurale;

Comune di Mazzarino, contrada Ratumemi.

Superficie complessiva catastale di mq 66.640.

Foglio 19, particelle: 60-112-61-113-141-142-154.

Proprietà esclusiva del sig. Sciacchitano Gaetano.

prezzo a base d'asta €. 160.000,00.-

CORPO N. 5

Appezamento di terreno agricolo.

Comune di Mazzarino, contrada Mastra.

Superficie complessiva catastale di mq 4.360.

Foglio 55, particella: 30.

Proprietà esclusiva del sig. Sciacchitano Gaetano

prezzo a base d'asta €. 4.000,00.-

CORPO N. 6

Appezamento di terreno agricolo coltivato.

Comune di Butera, contrada San Giacomo Pantano.

Superficie complessiva catastale di mq 23.890.

Foglio 12, particelle: 49-197-57-41-60.

Proprietà esclusiva del sig. Sciacchitano Gaetano

prezzo a base d'asta €. 38.200,00.-

Il beni pignorati descritti in precedenza non risultano occupati dal debitore, né affittati o locati.

3_CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata rassegno la presente relazione di consulenza e di stima, che si compone di :

- N. 37 pagine dattiloscritte su unica facciata;
- N. 6 allegati contenenti riepilogo dei dati catastali, foto a colori rappresentati i luoghi, tavole esplicative di rilievo ed elaborati grafici a in formato A/4 rappresentanti le consistenze immobiliari rilevate.

Si allega inoltre un supporto informatico (CD) sul quale è riportata la relazione di consulenza e stima con le relative foto e tutti gli elaborati grafici generati con file avente estensione pdf onde evitare manipolazioni, nonché copia delle visure ipocatastali.

Ritenendo di avere assolto l'incarico, si rassegna la presente relazione e n. 6 allegati.

Gela 18.03.2012.-

Il C.T.U.

Arch. Saverio Gioacchino Palumbo