PhD. Aldo Galesi - ingegnere

CALTAGIRONE (CT) – VIA G.GALILEI N°7

+39 093324654
+39 3931820004
studiogalesi@gmail.com

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

G.E. A.M.P. Cavallaro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°5/2014 R.G.E.

CREDITORE: *PLASTIK S.p.A.*

DEBITORE: [redacted]

- RELAZIONE
- GENERALITÀ DELL'ESECUTATO
- ALLEGATI
- PARCELLA COMPETENZE PROFESSIONALI

Ud. 10/06/2019

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

INDICE

RELAZIONE

1.0 PREMESSA 1
2.0 ANTEFATTO 2
3.0 ACCERTAMENTI 3
3.1 PROVENIENZA 3
3.2 ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI 6
3.2.1 PRESSO L'U.T.C. 6
3.2.2 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO 8
3.2.3 PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE 10
4.0 DESCRIZIONE 11
4.1 LOTTO 1: FOGLIO DI MAPPA N°13 - PARTT. 237 E 281. 13
4.2 LOTTO 2: FOGLIO DI MAPPA N°6 - PARTT. 282, 284 E 286. 19
5.0 STIMA 23
5.1 CRITERIO DI VALUTAZIONE 23
5.2 CALCOLO DEL VALORE VENALE 27
5.2.1 LOTTO 1: FOGLIO DI MAPPA 13 PARTICELLE 237, 281 E FABBRICATO ABUSIVO 31
5.2.2 LOTTO 2: FOGLIO DI MAPPA 6 PARTICELLE 282, 284 E 286 34
5.3 CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA 34
6.0 CONCLUSIONI 35

ALLEGATI

- Generalità dell'Esecutato
- Verbale di sopralluogo
- Rilievo Fotografico
- Elaborati Grafici
- Ortofoto Satellitare
- Visure Catastali
- Mappe Catastali
- Ispezioni Ipotecarie
- Certificazione di Destinazione d'Uso

PARCELLA COMPETENZE PROFESSIONALI

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N°5-2014

Creditore procedente: *Plastik S.p.A.*
Debitore: [redacted]

Ill.mo G.E. A. M. P. Cavallaro

RELAZIONE

1.0 PREMESSA

Durante l'udienza del 17/11/2019 il sottoscritto ing. Aldo Galesi, dottore di ricerca iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provinciali Catania, veniva nominato CTU nella Esecuzione in oggetto con il mandato di accertare e stimare il compendio immobiliare pignorato, come da ordinanza del 19/06/2014 .

Accettato l'incarico, dopo un attento studio degli atti esecutivi allegati al fascicolo d'ufficio e dopo aver effettuato indagini preliminari al fine di individuare l'esatta ubicazione degli immobili pignorati, dava inizio alle operazioni peritali portandosi sui luoghi della procedura per prenderne visione ed effettuare i necessari rilievi. Successivamente, eseguiva indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – e l'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarrone al fine di accertare la proprietà degli immobili e reperire tutte quelle informazioni occorrenti per la stesura della relazione di stima.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

2.0 ANTEFATTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2014, notificato al debitore in data 23/01/2014 a mezzo raccomandata postale A.R., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 26/02/2014 - Registro Generale 7536 e Registro Particolare 5892 - il creditore procedente pignorava i seguenti immobili:

1) piena proprietà, dell'immobile sito in Mazzarrone (CT), in catasto terreni al foglio **13**, particella **237**, qualità **vigneto**, classe **1**, della consistenza di **00** ha **77** are **76** ca;
2) piena proprietà, dell'immobile sito in Mazzarrone (CT), in catasto terreni al foglio **13**, particella **281**, qualità **seminativo**, classe **2**, della consistenza di **01** ha **67** are **64** ca;
3) piena proprietà, dell'immobile sito in Mazzarrone (CT), in catasto terreni al foglio **6**, particella **28**, qualità **seminativo**, classe **3**, della consistenza di **00** ha **66** are **00** ca[1];
4) piena proprietà, dell'immobile sito in Mazzarrone (CT), in catasto terreni al foglio **6**, particella **284**, qualità **seminativo**, classe **3**, della consistenza di **00** ha **69** are **35** ca;
5) piena proprietà, dell'immobile sito in Mazzarrone (CT), in catasto terreni al foglio **6**, particella **286**, qualità **seminativo**, classe **3**, della consistenza di **00** ha **36** are **20** ca.

[1] Oggi in catasto terreni al **foglio 6** del comune di Mazzarrone (CT) con la **particella 282**, qualità seminativo, classe 3, della consistenza di **00** ha **65** are **25** ca, e **particella 283**, qualità seminativo, classe 3, della consistenza di **00** ha **00** are **75** ca, a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/02/1994 protocollo n°CT0268145 in atti dal 09/11/2015 LIBR. 1993/178406 (n°332.1/1994).

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

3.0 ACCERTAMENTI

3.1 PROVENIENZA

Gli immobili pignorati risultano per intero di proprietà del debitore ed allo stesso pervenuti a seguito degli atti di compravendita dettagliatamente esplicitati nei seguenti quadri sinottici delle provenienze.

Tab. 3.1.a – quadro delle provenienze: unità immobiliare n°1 dell'atto di pignoramento

Unità Immobiliare: MAZZARRONE - Fg. 13 - part. 237

Provenienza Catastale: Caltagirone Fg. 317 part. 35/b/d

data	TITOLI DI PROPRIETÀ	SOGGETTI CONTRO		SOGGETTI A FAVORE	
		anagrafica			
25/09/2001	Atto di COMPRAVENDITA	▪ G	1 – = 2 –		1/1
19/03/1999	Att	▪ e (Mazzarrone,03/12/1939)	3 6	(Caltagirone,25/07/1945)	1 6
19/05/1967		▪ (Comiso,20/09/1913)	1/1	▪ ▪ ▪ (Mazzarrone,21/02/1950)	3

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 3.1.b – quadro delle provenienze: unità immobiliare n°2 dell'atto di pignoramento

Unità Immobiliare: MAZZARRONE - Fg. 13 - part. 281

Provenienza Catastale: Caltagirone Fg. 317 part. 35/e

data	TITOLI DI PROPRIETÀ	SOGGETTI CONTRO		SOGGETTI A FAVORE	
		anagrafica	*quota*	*anagrafica*	*quota*
25/09/2001	Atto di COMPRAVENDITA notaio Diego Barone (*Chiaramonte Gulfi*), Rep.98/50, trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 08/10/2001, R.G.36694 R.P.27882	[redacted]	$\frac{1}{6}+\frac{1}{6}=\frac{2}{6}$	[redacted] (*Ragusa*)	1/1
		[redacted]	$\frac{1}{6}+\frac{1}{6}+\frac{1}{6}=\frac{3}{6}$		
		[redacted]	$\frac{1}{}$		
19/03/1999	Atto di COMPRAVENDITA notaio Marcello Zichichi (*Ragusa*), Rep.29741/2894, trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 14/04/1999, R.G.12681 R.P.9498	[redacted]	$\frac{1}{6}+$	[redacted]	$\frac{1}{6}$
27/07/1992	Denunzia di SUCCESSIONE Uff. Registro Caltagirone Rep.75 Vol.599, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 23/08/1993, R.G.29461 R.P.22348	[redacted]	[redacted]	[redacted]	$\frac{}{6}$
19/05/1967	Denunzia di SUCCESSIONE Uff. Registro Caltagirone Rep.31 Vol.348, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 23/09/1968, R.G.31718 R.P.26275	[redacted]	[redacted]	[redacted]	$\frac{1}{6}$ $\frac{1}{6}$ $\frac{1}{6}$

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 3.1.c – quadro delle provenienze: unità immobiliare n°3 dell'atto di pignoramento

Unità Immobiliare: MAZZARRONE - Fg. 6 - part. 28 (oggi part. 282 e part. 283)

Provenienza Catastale: Licodia Eubea Fg. 92 part. 28

data	TITOLI DI PROPRIETÀ	SOGGETTI CONTRO		SOGGETTI A FAVORE	
		anagrafica	*quota*	*anagrafica*	*quota*
27/11/2002	Atto di COMPRAVENDITA notaio Diego Barone (*Chiaramonte Gulfi*), Rep.646/339, trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 06/12/2002, R.G.45909 R.P.34224	[redacted]	1/1	▪ [redacted]	1/1
10/12/1994	Atto di COMPRAVENDITA notaio Filippo Morello (*Ispica*), trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 10/01/1995, R.G.1001 R.P.798	▪ [redacted]	(a) $\frac{1}{5}+\frac{2}{15}+\frac{10}{15}=\frac{15}{15}$	[redacted]	[redacted]
21/01/1984	Atto di DIVISIONE notaio Vincenzo Montemagno (*Grammichele*), trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 13/02/1984, R.G.7535 R.P.6294	▪ C[redacted] ▪ [redacted] 04/1913) [redacted]	[redacted] (a) [redacted]	[redacted]	[redacted]
	(a) *quota proveniente da denunzia di SUCCESSIONE [redacted] fu Biagio, deceduto a Vittoria il 29/10/1952, trascritta alla Co[redacted]ia in data 19/05/195, R.G.10978 R.P.9864*				
21/01/1984	Atto di COMPRAVENDITA notaio Vincenzo Montemagno (*Grammichele*), trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 13/02/1984, R.G.7532 R.P.6291	▪ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Unità Immobiliare: MAZZARRONE - Fg. 6 - part. 28 (oggi part. 282 e part. 283)					
Provenienza Catastale: Licodia Eubea Fg. 92 part. 28					
data	**TITOLI DI PROPRIETÀ**	**SOGGETTI CONTRO**		**SOGGETTI A FAVORE**	
		anagrafica	***quota***		***quota***
				▪ C [redacted]	$\frac{1}{15}$
	(a) *quota proveniente da denunzia di SUCCESSIONE [redacted] fu Biagio, deceduto a Vittoria il 29/10/1952, trascritta alla Co [redacted] ia in data 19/05/195, R.G.10978 R.P.9864*				

Tab. 3.1.d – quadro delle provenienze: unità immobiliare n°4 e n°5 dell'atto di pignoramento

Unità Immobiliare: MAZZARRONE - Fg. 6 - part. 284 e part. 286					
Provenienza Catastale: Licodia Eubea Fg. 92 part. 284 (ex 89) e Licodia Eubea Fg. 92 part. 286 (ex 77)					
data	**TITOLI DI PROPRIETÀ**	**SOGGETTI CONTRO**		**SOGGETTI A FAVORE**	
		anagrafica	***quota***	***anagrafica***	***quota***
27/11/2002	Atto di DONAZIONE notaio Diego Barone (*Chiaramonte Gulfi*), Rep.647/340, trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 06/12/2002, R.G.45910 R.P.34225	[redacted]	1/1	[redacted]	1/1
24/05/1971	Atto di costituzione di DOTE notaio Corrao Melfi Zichichi (*Comiso*), Rep.18406, trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania in data 21/06/1971, R.G.22802 R.P.18389	[redacted]	1/1	[redacted]	1/1

3.2 ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI

3.2.1 Presso l'U.T.C.

I beni pignorati insistono tutti nella zona agricola del territorio del comune di Mazzarrone (Zona E1 – Agricola), precisamente in *c/da Leva* le particelle 237 e 281 del foglio di mappa n°13 (nell'atto di pignoramento indicate ai nn° 1 e 2) ed in *c/da Case di Caccia* le

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

particelle 28 (oggi 282 e 283), 284 e 286 del foglio di mappa n°6 (nell'atto di pignoramento indicate ai nn° 3, 4 e 5).

Sulla particella 281 del foglio di mappa n°13 è stata rilevata, in corso di sopralluogo, la presenza di un vecchio fabbricato, sicuramente ad uso agricolo quale deposito attrezzi; dalla consultazione cartografica e degli archivi dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalle caratteristiche costruttive e dalle condizioni generali del fabbricato (vetustà dei materiali da costruzione, stato di conservazione, etc.), si può ipotizzare che l'edificazione di detto immobile sia avvenuta tra gli anni '70/'80 senza alcun titolo concessorio/autorizzativo: occorrerà procedere, pertanto, alla regolarizzazione urbanistica in sanatoria dell'abuso edilizio.

Considerato che l'indice fondiario del lotto su cui è stato edificato il fabbricato è pari a 0,03 m^3/m^2, la sua estensione di 16.764 m^2 (01 ha 67 are 64 ca) consentirebbe di poter edificare una volumetria di 502,92 m^3, superiore a quella abusivamente realizzata pari a 137 m^3. Pertanto, è possibile sanare l'abuso edilizio facendo riferimento *all'art. 14, comma 1, della LEGGE REGIONALE n°16 del 2016* che prevede l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, indipendentemente dal periodo di realizzazione dell'abuso, a seguito del pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

costruzione in misura doppia di quello richiesto in caso di edificazione con regolare permesso di costruire.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, comprensivo degli oneri concessori (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione ed oblazione) e d elle spese tecniche per l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria, viene stimato in € 6.000.

Quanto sopra verrà tenuto in considerazione nella formulazione del giusto prezzo a base d'asta da attribuire agli immobili.

3.2.2 Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Catastalmente gli immobili risultano correttamente intestati al debitore.

Si precisa che l'unità immobiliare indicata nel verbale di pignoramento con il numero d'ordine "3", in catasto sul foglio **6**, particella **28**, qualità seminativo, classe 3, della consistenza di **00** ha **66** are **00** ca, oggi è identificata con la **particella 282** e la **particella 283**, qualità **seminativo**, classe **3**, rispettivamente della consistenza di **00** ha **65** are **25** ca ed **00** ha **00** are **75** ca, a s eguito dell'introduzione del FRAZIONAMENTO avvenuto in data 09/02/1994 protocollo n°CT0268145 LIBR. 1993/178406 (n°332.1/1994), riportato in atti a partire dal 09/11/2015, data successiva al verbale di pignoramento immobiliare.

Inoltre, tutte le unità immobiliari hanno negli anni cambiato il loro identificativo catastale, sia per avvenuti frazionamenti che per la

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

variazione territoriale[2] dovuta all'accorpamento di parte del territorio comunale di Caltagirone con quello di Licodia Eubea per la formazione del comune di Mazzarrone, territorio su cui attualmente insistono le unità immobiliari (vedi le allegate visure storiche catastali).

Nella tabella 3.2.a si riportano gli identificati catastali degli immobili al momento dei trasferimenti di proprietà che sono intercorsi negli anni, già descritti al paragrafo 3.1.

Tab. 3.2.a – evoluzione degli identificativi catastali

Identificativo attuale *"Comune di Mazzarrone"*	**Trasferimento di proprietà**		**Identificativo alla data del trasferimento**
	titolo	***data***	
Fg. 13 part. 237	Atto di COMPRAVENDITA	25/09/2001	Mazzarrone, Fg. 13 part. 237
	Atto di COMPRAVENDITA	19/03/1999	Mazzarrone, Fg. 13 part. 237
	Denunzia di SUCCESSIONE	19/05/1967	Caltagirone, Fg. 317 part. 35/d/b
Fg. 13 part. 281	Atto di COMPRAVENDITA	25/09/2001	Mazzarrone, Fg. 13 part. 281
	Atto di COMPRAVENDITA	19/03/1999	Mazzarrone, Fg. 13 part. 281
	Denunzia di SUCCESSIONE	27/07/1992	Caltagirone, Fg. 317 part. 281
	Denunzia di SUCCESSIONE	19/05/1967	Caltagirone, Fg. 317 part. 35/e
Fg. 6 partt. 282, 283	Atto di COMPRAVENDITA	27/11/2002	Mazzarrone, Fg. 6 part. 28
	Atto di COMPRAVENDITA	10/12/1994	Licodia Eubea, Fg. 92 part. 28
	Atto di DIVISIONE	21/01/1984	Licodia Eubea, Fg. 92 part. 28
	Atto di COMPRAVENDITA	21/01/1984	Licodia Eubea, Fg. 92 part. 28
Fg. 6 partt. 284	Atto di DONAZIONE	27/11/2002	Mazzarrone, Fg. 6 part. 284
	Atto di costituzione di DOTE	24/05/1971	Licodia Eubea, Fg. 92 part. 89
Fg. 6 partt. 286	Atto di DONAZIONE	27/11/2002	Mazzarrone, Fg. 6 part. 286
	Atto di costituzione di DOTE	24/05/1971	Licodia Eubea, Fg. 92 part. 77

Nella tabella 3.2.b si riportano gli attuali identificati catastali degli immobili pignorati e le corrispondenze con quelli indicati nell'atto di pignoramento (vedi paragrafo 2.0).

[2] VARIAZIONE TERRITORIALE avvenuta in data 07/05/1976, riportata in atti in data 11/06/1997 per le partt. 281 e 237 del foglio n°13 ed in data 27/05/1997 per le partt. 286, 284 e 28 del foglio n°6.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 3.2.b – aggiornamento degli identificativi catastali

Atto di Pignoramento				Attualità			
Fg.	Part.	*Dati di Classamento*	*Superficie*	Fg.	Part.	*Dati di Classamento*	*Superficie*
13	237	vigneto di classe 1	00 ha 77 are 76 ca	13	237	vigneto di classe 1	00 ha 77 are 76 ca
13	281	seminativo di classe 2	01 ha 67 are 64 ca	13	281	seminativo di classe 2	01 ha 67 are 64 ca
6	28	seminativo di classe 3	00 ha 66 are 00 ca	6	282	seminativo di classe 3	00 ha 65 are 25 ca
				6	283	seminativo di classe 3	00 ha 00 are 75 ca
6	284	seminativo di classe 3	00 ha 69 are 35 ca	6	284	seminativo di classe 3	00 ha 69 are 35 ca
6	286	seminativo di classe 3	00 ha 36 are 20 ca	6	286	seminativo di classe 3	00 ha 36 are 20 ca

Infine, il fabbricato rurale rilevato in corso di sopralluogo sulla particella 281 del foglio di mappa n°13 non risulta essere censito sui registri catastali e tantomeno riportato in mappa. Pertanto, prima della vendita, al fine di poter univocamente identificare l'unità immobiliare da trasferire all'aggiudicatario dell'asta, occorrerà procedere all'aggiornamento degli atti catastali con un costo stimato in € 3.000,00.

3.2.3 Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare

Dalle indagini eseguite negli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov. di Catania – risultano su tutti gli immobili pignorati le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2012[3]
  - Registro Particolare 4977 - Registro Generale 59364
  - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Rep. 1390 del 05/11/2012
  - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2014[3]
  - Registro Particolare 5892 - Registro Generale 7536
  - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Rep. 116 del 23/01/2014

[3] Formalità già riportata negli atti del fascicolo d'ufficio

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2017[4]
  - Registro Particolare 4910 - Registro Generale 37026
  - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Rep. 34828/2016 del 25/09/2017
  - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73

4.0 DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono degli appezzamenti di terreno che si configurano in di due distinti fondi agricoli, ricadenti entrambi nel comune di Mazzarrone (CT): quello di contrada "Leva" costituito dalle particelle 237 e 281 del foglio di mappa n°13 e quello di contrada "Case di Caccia" costituito dalle particelle 282 e 283 (entrambe ex part. 28) e dalle particelle 284 e 286. Si precisa che la part. 283 pur essendo in testa all'esecutato, ed inserita nel verbale di pignoramento in quanto derivata insieme alla part. 283 dalla part. 28, a seguito del frazionamento sopra menzionato (vedi nota n°1 a piè di pagina), è di fatto occupata dalla sede stradale della viabilità pubblica denominata "Viale del Lavoro".

Stante la configurazione delle unità immobiliari pignorate (posizione, viabilità d'accesso, caratteristiche agrarie e servizi presenti) si ritiene opportuno suddividere il compendio pignorato in due distinti Lotti di vendita, così costituiti:

- **Lotto 1**: fondo agricolo costituito dalle partt. 237, 281 del foglio di mappa n°13 del comune di Mazzarrone, comprendente

[4] Formalità iscritta in data successiva al verbale di pignoramento

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

anche il fabbricato rurale edificato abusivamente sulla part. 281, attualmente non censito e non riportato sulla cartografia catastale.

- **Lotto 2**: fondo agricolo costituito dalle partt. 282, 284, 286 del foglio di mappa n°6 del comune di Mazzarrone.

Relativamente alla particella 283 del foglio di mappa n°6, derivata dal frazionamento della particella n°28 (nell'atto di pignoramento indicata con il numero d'ordine "3"), tenuto conto di quanto sopra descritto in merito al suo utilizzo, si ritiene che essa debba essere esclusa dal compendio pignorato: il suo stato di occupazione per pubblica utilità, infatti, la rende totalmente non partecipe al mercato immobiliare.

Invece, nulla si può riferire in merito al possesso delle altre unità immobiliari stante che al momento del sopralluogo nessuno era presente sui luoghi.

Si precisa, infine, che i terreni ricadenti in contrada "Case di Caccia" (al Catastato Terreni sul foglio di mappa n°13, partt. 282, 284 e 286) al momento del sopralluogo si presentano incolti, ovvero a riposo vegetativo, ma in passato sono stati sicuramente coltivati a vigneto irriguo; affermazione che trova riscontro dal materiale rinvenuto sui luoghi: i paletti di cemento tipicamente utilizzati per l'impianto dei vigneti a tendone, la condotta primaria di adduzione dell'impianto di irrigazione e l'invaso artificiale.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

I terreni di contrada "Leva" (al Catastato Terreni sul foglio di mappa n°13, partt. 237 e 281), invece, al momento del sopralluogo risultano coltivati in parte a pescheto ed in parte a vigneto, come dettagliatamente descritto nei successivi paragrafi.

4.1 **Lotto 1**: *foglio di mappa n°13 -* ***partt. 237 e 281***.

Trattasi di un fondo agricolo sito in contrada "Leva" del comune di Mazzarrone. Il fondo, individuato al Catastato Terreni con le partt. 237 e 281 del foglio di mappa n°13, ha una superficie catastale complessiva di 02 ha 45 are 40 ca. L'accesso ai terreni avviene per mezzo di una trazzera in terra battuta lunga circa 800 m che si percorre dalla SP n.38iii a circa 3 km dal quartiere "Botteghelle" di Mazzarrone e precisamente dall'incrocio con la SP150.



Fig. 1 – partt. 237 e 281 del foglio n°13 "Contrada Leva"

Fa parte del lotto anche un fabbricato rurale della consistenza planimetrica di 50,00 m^2 e della volumetria di 137,00 m^3, edificato

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

abusivamente tra gli anni '70/'80 ed oggi sanabile con riferimento *all'art. 14, comma 1, della LEGGE REGIONALE n°16 del 2016* che prevede l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, indipendentemente dal periodo di realizzazione dell'abuso: infatti, tenuto conto che l'indice fondiario del lotto su cui è stato edificato è di 0,03 m^3/m^2, la sua estensione di 16.764 m^2 (01 ha 67 are 64 ca) consentirebbe di poter edificare una volumetria di 502,92 m^3, superiore a quella abusivamente realizzata. Il costo per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato viene stimato in € 6.000,00 che verrà detratto dal valore del Lotto 1 nella formulazione del giusto prezzo da porre a base d'asta.



Fig. 2 – confini catastali Lotto 1: partt. 237 e 281 del foglio n°13

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

L'orografia dell'area e pressoché pianeggiante; in atto il fondo risulta coltivato in parte a p escheto, per una estensione di circa 15.600 m^2, ed in parte a vigneto da uva da tavola per una estensione di circa 6.200 m^2; la restante superficie è o ccupata dalla viabilità interna, da un piccolo invaso artificiale che occupa complessivamente la superficie di circa 1.150 m^2 e dal fabbricato rurale con la sua corte di pertinenza.

Si precisa che il perimetro del fondo pur non essendo delimitato da una recinzione, ne fissa ne mobile, risulta sui luoghi facilmente individuabile rispetto ai fondi limitrofi.

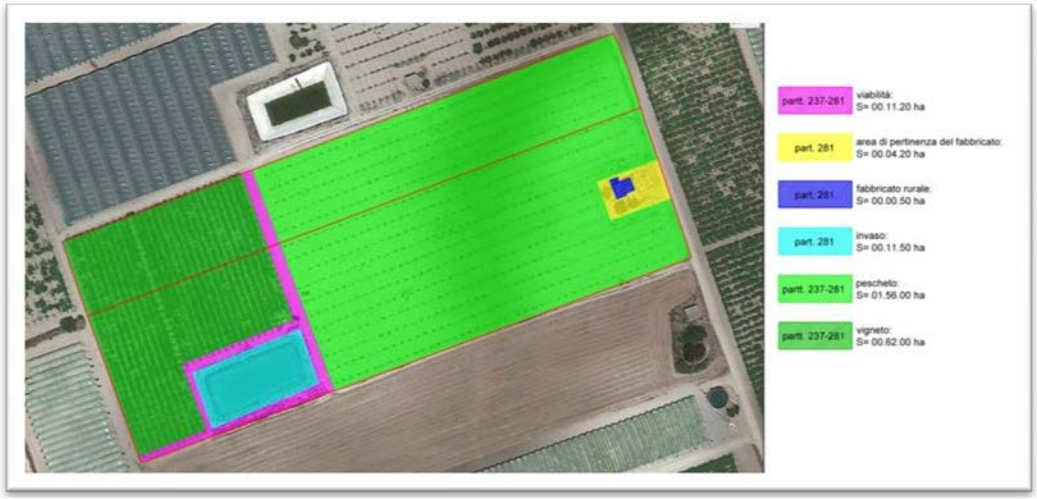

Fig. 3 – Lotto 1: lay out del fondo

Relativamente al **pescheto** si relaziona che la varietà impiantata è "**nettarina o noce pesca**" allevato **a vaso** con piante disposte a filari distanti circa 6 m e con sesto d'impianto regolare di circa 3,50 m. L'età delle piante, stante le dimensioni del tronco e l'altezza, viene stimata in circa 3 anni.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Fig. 4 – Lotto 1: pescheto

Il **vigneto**, invece, produce **uva da tavola di varietà "italia"**. La tipologia d'impianto è **a tendone** con sesto regolare della dimensione di circa 3,00 m. Stante le dimensioni del tronco si ritiene che le piante si trovino nella stazione mediana del loro ciclo produttivo: l'età d'impianto viene stimata, pertanto, in circa 9 anni.



Fig. 5 – Lotto 1: vigneto

L'invaso artificiale risulta essere a servizio sia del pescheto che del vigneto andando ad alimentare l'esistente impianto di irrigazione completo di pompa di adduzione (collocata all'interno di un container in lamiera), rete principale di alimentazione e r ete

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

secondaria con gocciolatoi terminali su ogni pianta. Non avendo reperito notizie utili circa l'iter autorizzativo dell'invaso si ritiene che lo stesso possa essere oggetto di regolarizzazione amministrativa i cui costi vengono quantificati in € 5.000,00: importo che verrà detratto dal valore del fondo nella formulazione del giusto prezzo a base d'asta da attribuire al Lotto 1.



Fig. 6 – Lotto 1: invaso artificiale

Il fabbricato edificato sulla particella 281 è realizzato in muratura di blocchi di tufo, copertura a tetto inclinato ad un'unica falda con struttura in legno ed ondulina in fibrocemento. L'accesso avviene attraverso un portone carrabile della larghezza di 2,30 m ed una porta pedonale della larghezza di 1,10 m, entrambe in ferro. Esternamente la muratura è lasciata al rustico mentre nulla si può riferire in merito all'interno poiché non è stato possibile accedervi; comunque, stante lo stato di conservazione e vetustà generale del fabbricato, anche in relazione al suo più probabile utilizzo quale deposito attrezzi, si ritiene che l'influenza del grado di finitura dell'interno sia trascurabile nella formulazione del prezzo di vendita.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Fig. 7a – Lotto 1: fabbricato rurale edificato sulla part. 281 del foglio n°13

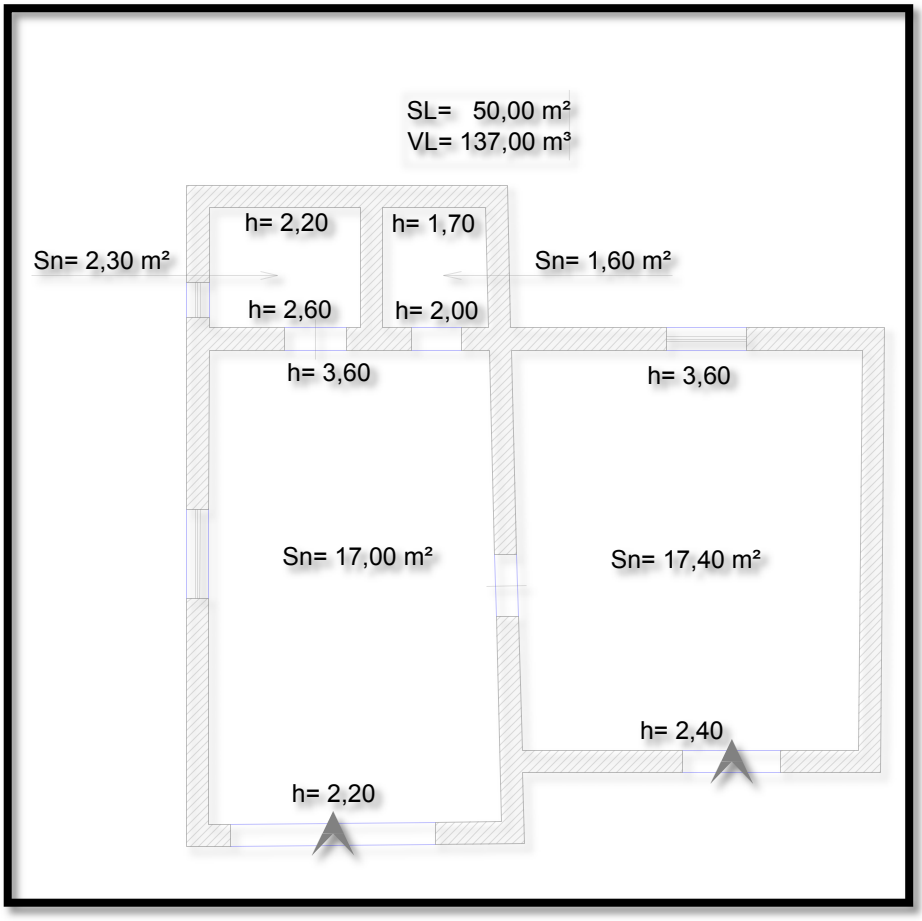

Fig. 7b – Lotto 1: planimetria fabbricato rurale edificato sulla part. 281 del foglio n°13

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

4.2 **Lotto 2**: *foglio di mappa n°6 -* ***partt. 282, 284 e 286***.

Trattasi di un fondo agricolo sito in contrada "Case di Caccia" del comune di Mazzarrone. Il fondo, individuato al Catastato Terreni con le partt. 282, 284 e 286 del foglio di mappa n°6, ha una superficie catastale complessiva di 01 ha 70 are 94 ca. I terreni si raggiungono percorrendo per circa 2,5 km il "viale del Lavoro", a partire dal quartiere "Botteghelle" di Mazzarrone e precisamente dall'incrocio con la SP n.63 .



Foto 8 – partt. 282 e 283 (ex 28), 284 e 286 del foglio n°6 "Contrada Case di Caccia"

Il terreno ha giacitura pressoché piana ed in atto risulta incolto; la superficie coltivabile ha una estensione di circa 14.000 m^2, mentre la restante superficie del fondo è occupata in parte dalla viabilità interna al fondo ed in parte da un piccolo invaso artificiale e dall'attiguo locale tecnico dove sono installate le pompe idrauliche.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

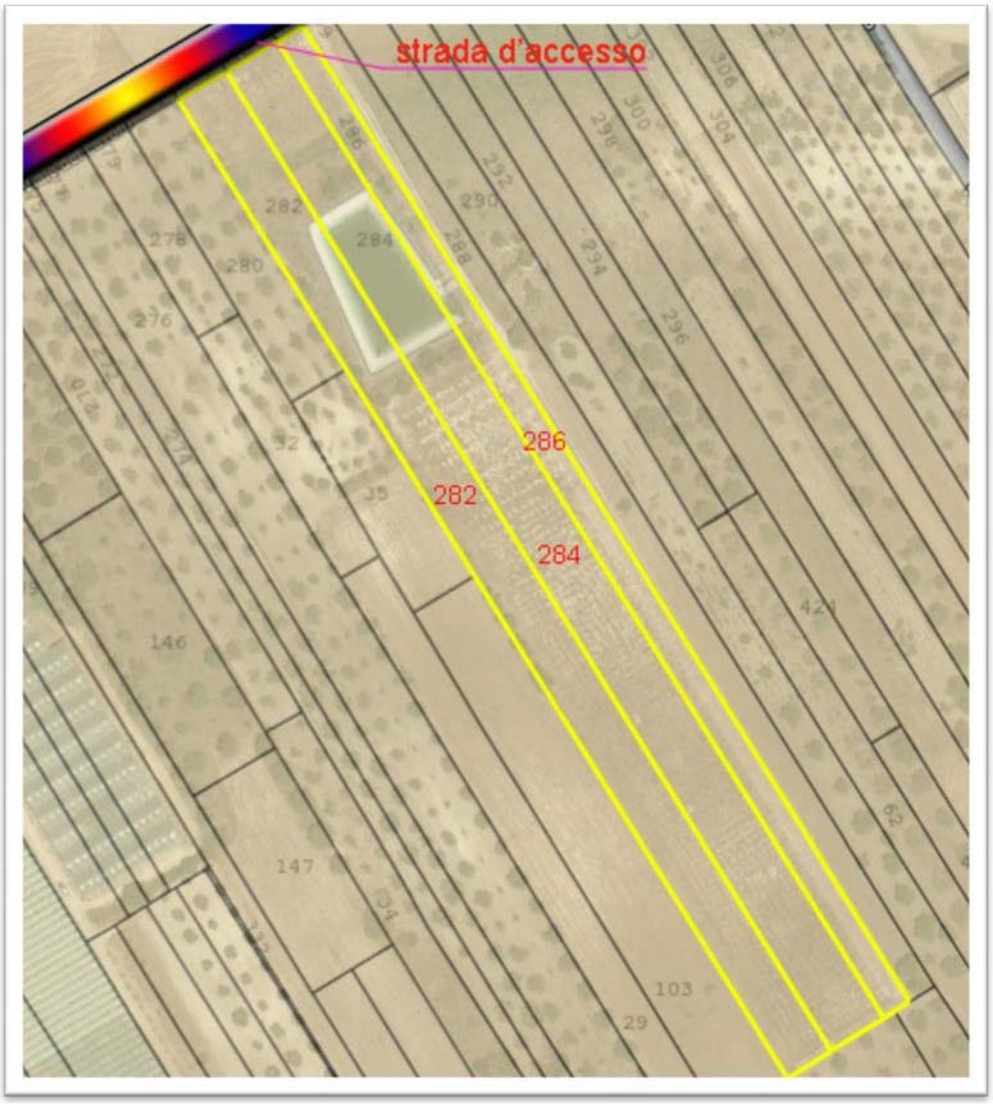

Fig. 9 – confini catastali Lotto 2: partt. 282, 284 e 286 del foglio n°6

Si precisa che il perimetro del fondo pur non essendo delimitato da recinzione, ne fissa ne mobile, risulta sui luoghi facilmente individuabile rispetto ai fondi limitrofi.

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Fig. 10 – Lotto 2: lay out del fondo



Fig. 11 – Lotto 2: superficie coltivabile (vista nord/est – sud/est)

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Relativamente all'invaso, non avendo reperito notizie utili circa il suo iter autorizzativo, si ritiene che lo stesso possa essere oggetto di regolarizzazione amministrativa i cui costi vengono quantificati in € 5.000,00: importo che verrà detratto dal valore stimato nella formulazione del prezzo a base d'asta da attribuire al Lotto 2.



Fig. 12 – Lotto 2: invaso

Inoltre, si segnala la presenza di saracinesche idrauliche che fanno ipotizzare la presenza di una dorsale principale dell'impianto di irrigazione alimentato dall'invaso.



Fig. 13 – Lotto 2: saracinesce idrauliche

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

La vocazione agraria più produttiva del fondo, stante la natura del terreno, l'ubicazione, l'orografia, il contesto agricolo e la possibilità di sfruttare l'acqua dell'invaso per scopi irrigui, è quella a vigneto: tale assunto viene confermato dalla presenza dei paletti in cemento accatastati in prossimità del confine sud del fondo, verosimilmente dismessi per fine ciclo produttivo da un preesistente vigneto impiantato sul fondo.



Fig. 13 – Lotto 2: paletti in cemento verosimilmente dismessi dal precedente ciclo

5.0 STIMA

5.1 Criterio di valutazione

Per valore di un bene immobiliare deve intendersi la quantità di denaro con cui è possibile scambiare il bene in normali condizioni di libero mercato immobiliare. La quantificazione di tale valore può avvenire applicando il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare il bene da stimare con altri immobili

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

oggetto di recenti compravendite, aventi caratteristiche similari ed a condizione che si abbiano informazioni sui reali prezzi di vendita. In mancanza di dati certi occorre applicare metodi di stima che tengano conto dell'attitudine del bene a fornire un reddito o beneficio fondiario, anche in considerazione della loro potenzialità.

Nel caso in esame, il reddito derivante dai beni da stimare potrebbe derivare dalla coltivazione dei fondi tenuto conto della loro attitudine colturale correlata alla posizione ed all'andamento plano altimetrico. In particolare, il **Lotto 1** verrà stimato considerando l'attuale utilizzo agrario, in parte pescheto ed in parte vigneto per la produzione di uva da tavola. Invece, per il **Lotto 2**, attualmente incolto, si ritiene plausibile, stante la sua orografia e le condizioni generali riscontrate in sede di sopralluogo, un utilizzo agronomico a vigneto per la produzione di uva da tavola, coltura comunemente praticata nella zona in cui ricade, come riscontrabile nei terreni ad esso limitrofi.

Il valore dei Lotti di vendita verrà determinato con riferimento sia al valore del suolo nudo che al valore del soprassuolo, laddove presente.

Il valore del suolo nudo, o *valore capitale del fondo riferito all'inizio del ciclo produttivo poliannuale*, verrà determinato considerando il beneficio fondiario annuo ($\boldsymbol{Bf_i}$), differenza tra il valore della produzione ($\boldsymbol{Pr}$) e le spese sostenute ($\boldsymbol{Sp}$), una periodicità

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

posticipata e illimitata, variabile all'interno del ciclo produttivo del frutteto per poi ripetersi illimitatamente.

$$V_0 = \sum_0^n (\mathrm{Pr} - Sp) \cdot \frac{1}{q^n - 1} = \sum_0^n Bf \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$

dove:

V_0	*valore del suolo nudo*
Sp	*spese sostenute*
Pr	*valore della produzione*
Bf	*beneficio fondiario periodico*
r	*saggio di capitalizzazione*
q	*1+r*
n	*numero di anni del ciclo*

Pertanto, determinato il beneficio fondiario annuo, il valore della terra nuda verrà calcolato capitalizzando i redditi netti poliennali con un tasso d'interesse frutto dell'inviluppo delle rendite prodotte dai titoli di stato nel lungo/medio periodo, opportunamente adattato per tener conto della rischiosità specifica del settore agricolo, anche alla luce dell'imprevedibilità dei cambiamenti climatici degli ultimi anni.

Il valore del fondo in un momento (***m***) intermedio del ciclo poliannuale (suolo più soprassuolo) verrà determinato in base al suo momento storico: nello specifico verrà applicato il procedimento di stima in base ai redditi passati stante che il momento della stima "***m***" è più vicino all'inizio del ciclo per entrambi i frutteti impiantati (pescheto e vigneto).

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Calcolato il valore del suolo nudo (***V_0***) ed il valore annuo delle della produzione (***Pr***) e delle spese sostenute (***Sp***), il valore del fondo verrà determinato come segue:

$$V_m = V_0 \times q^m + \sum_0^m (Sp - \mathrm{Pr})$$

dove:

V_m	*valore del fondo (suolo più soprassuolo)*
V_0	*valore del suolo nudo*
Sp	*spese sostenute*
Pr	*valore della produzione*
Bf	*beneficio fondiario periodico*
r	*saggio di capitalizzazione*
q	*1+r*
n	*numero di anni del ciclo*
m	*numero di anni dall'inizio del ciclo*

Relativamente alle opere accessorie (impianto di irrigazione, invaso artificiale e locali di servizio) si ritiene che il loro valore, essendo prettamente funzionali alla redditività del fondo agricolo servito, possa considerarsi inglobato nel valore del fondo stesso, scaturente dalla valutazione analitica della produzione e delle spese sostenute. Invece, l'incremento del valore del terreno particella 281 del foglio di mappa n°13 scaturente dalla presenza del fabbricato abusivo verrà calcolato applicando il metodo di stima del **costo di costruzione**, ovvero verrà sommato al valore del suolo nudo, come sopra calcolato, il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, opportunamente ridotto applicando un coefficiente che tenga conto della vetustà e dell'obsolescenza in cui oggi si trova:

$$V_F = V_0 + Kn \times d$$

dove:

V_F	*valore del fabbricato*

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

V_0 *valore del suolo nudo*
Kn *costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio*
d *coefficiente di deprezzamento*

Infine, il prezzo a base d'asta di ciascun Lotto di vendita verrà formulato detraendo al valore del suolo più soprassuolo (sia vegetazionale che dovuto alla presenza di eventuali costruzioni a servizio dell'azienda agricola) gli oneri economici valutati per la regolarizzazione amministrativa delle opere accessorie (invasi e fabbricati abusivi).

5.2 Calcolo del valore venale

Nelle tabelle riportate nei paragrafi seguenti vengono esaminati i cicli produttivi in conseguenza dell'utilizzo agronomico del fondo, pescheto e vigneto, e vengono calcolati, dapprima, i costi ed i ricavi per ettaro di superficie impiantata e, successivamente, il valore della terra nuda e quello del soprassuolo, applicando le formulazioni già descritte nel precedente paragrafo 5.1.

❖ **Pescheto**

- durata completa di un ciclo: 21 anni (***n***)
- numero di anni dall'inizio del ciclo: 3 anni (***m***)

Tab. 5.2.a – **Pescheto**: spese annue sostenute (***Sp***)

COSTI	impianto e 1° anno €/ha	2° anno €/ha	3° anno €/ha	4° anno €/ha	5° - 21° anno €/ha
salari e stipendi	1.800,00	1.200,00	700,00	4.000,00	4.500,00
materie prime	15.000,00	600,00	900,00	1.500,00	1.600,00
macchine	1.800,00	300,00	650,00	3.000,00	3.100,00
tributi	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 5.2.a – **Pescheto**: spese annue sostenute (***Sp***)

COSTI	impianto e 1° anno €/ha	2° anno €/ha	3° anno €/ha	4° anno €/ha	5° - 21° anno €/ha
altri	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
costo totale annuo	19.250,00	2.750,00	3.900,00	9.150,00	9.850,00

Tab. 5.2.b – **Pescheto**: valore annuo della produzione (***Pr***)

Anni	impianto e 1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° - 21° anno
produzioni (q/ha)	0,00	0,00	65,00	210,00	290,00
prezzo di vendita (€/q)	0,00	0,00	50,00	50,00	50,00
PLV (€/ha)	0,00	0,00	3.250,00	10.500,00	14.500,00

Tab. 5.2.c – **Pescheto**: beneficio fondiario annuo (B_f)

Anno	**Produzione**	**Ricavi**	**Costi**	$B_f=(Pr-Sp)$
(***n***)		(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
1	*Nulla*	0,00	19.250,00	-19.250,00
2	*Inizioproduzione*	0,00	2.750,00	-2.750,00
3	*Produzionecrescente*	3.250,00	3.900,00	-650,00
4	*Produzionecrescente*	10.500,00	9.150,00	1.350,00
5	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
6	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
7	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
8	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
9	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
10	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
11	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
12	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
13	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
14	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
15	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
16	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
17	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
18	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
19	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
20	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
21	*Produzionecostante*	14.500,00	9.850,00	4.650,00
			$\Sigma^n B_f =$	**57.750,00**

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 5.2.d – **Pescheto**: valore del suolo nudo (V_0)

n	$\Sigma^n Bf$	r	V_0
	[€/ha]		*[€/ha]*
21	€ 57.750,00	5,25%	€ 29.943,57

Tab. 5.2.e – **Pescheto**: valore del fondo "suolo+soprassuolo vegetazionale" (V_m)

	anno	*Sp*	*Pr*
		[€/ha]	*[€/ha]*
	1	€ 19.250,00	€ -
	2	€ 2.750,00	€ -
$m =$	3	€ 3.900,00	€ 3.250,00
$\Sigma^m Sp =$		€ 25.900,00	
$\Sigma^m Pr =$			€ 3.250,00
	r	V_0	V_m
		[€/ha]	*[€/ha]*
	5,25%	€ 29.943,57	**€ 57.561,61**

❖ Vigneto

- durata completa di un ciclo: 18 anni (n)
- numero di anni dall'inizio del ciclo: 9 anni (m)

Tab. 5.2.f – **Vigneto:** spese annue sostenute (Sp)

Spese anno 1	
descrizione	**costo/Ha**
costi d'impianto (1100-1500 piante/Ha)	€ 26.400,00
ripristino fallanze e costi accessori	€ 1.955,15
costi indiretti	€ 2.640,00
totale spese (1)	***€ 30.995,15***
Spese anno 2-3	
descrizione	**costo/Ha**
costi specifici (potatura, lavorazione terreno, irrigazione, fertilizzazioni, trattamenti antiparassitari)	€ 11.493,39
costi indiretti (manutenzione, ammortamenti, assicurazione, amministrazione e spese generali, imposte e tasse, interessi sul capitale di anticipazione)	€ 4.982,60
totale spese (2-3)	***€ 16.476,00***
Spese anno 4-18	
descrizione	**costo/Ha**

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 5.2.f – **Vigneto:** spese annue sostenute (***Sp***)

costi specifici (potatura, lavorazione terreno, irrigazione, fertilizzazioni, trattamenti antiparassitari)	€ 12.493,39
costi indiretti (manutenzione, ammortamenti, amministrazione e spese generali, imposte e tasse, interessi sul capitale di anticipazione)	€ 5.360,60
totale spese (4-25)	***€ 17.854,00***

Tab. 5.2.g – **Vigneto:** valore annuo della produzione (***Pr***)

Anno	*Produzione (q/ha)*	*Prezzo* (euro/q)*	*Ricavi (euro/ha)*
1	---	€ 154,20	**€ ---**
2	---	€ 154,20	**€ ---**
3	40,0	€ 154,20	**€ 6.168,13**
4-18	160,0 valore medio dal 4° al 25° anno	€ 154,20	**€ 24.672,51**

***** dati: Fonte Istituto Nazionale di Economia Agraria 2012

Tab. 5.2.g – **Vigneto**: beneficio fondiario annuo (B_f)

Anno	**Produzione**	**Ricavi**	**Costi**	$B_f=(Pr-Sp)$
(*n*)		(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
1	*Nulla*	0,00	30.995,15	-30.995,15
2	*Inizioproduzione*	0,00	16.476,00	-16.476,00
3	*Produzionecrescente*	6.168,13	16.476,00	-10.307,87
4	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
5	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
6	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
7	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
8	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
9	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
10	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
11	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
12	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
13	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
14	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
15	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
16	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
17	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
18	*Produzionecostante*	24.672,51	17.854,00	6.818,51
			$\Sigma^n B_f =$	**44.498,58**

Tab. 5.2.h – **Vigneto**: valore del suolo nudo (***V_0***)

n	***$\Sigma^n Bf$***	***r***	***V_0***
	[€/ha]		*[€/ha]*
18	€ 44.498,58	5,25%	**€ 29.432,73**

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 5.2.i – **Vigneto**: valore del fondo "suolo+soprassuolo vegetazionale" (V_m)

	anno	*Sp*	*Pr*
		[€/ha]	*[€/ha]*
	1	€ 30.995,15	€ -
	2	€ 16.476,00	€ -
	3	€ 16.476,00	€ 6.168,13
	4	€ 17.854,00	€ 24.672,51
	5	€ 17.854,00	€ 24.672,51
	6	€ 17.854,00	€ 24.672,51
	7	€ 17.854,00	€ 24.672,51
	8	€ 17.854,00	€ 24.672,51
m =	9	€ 17.854,00	€ 24.672,51
$\Sigma^m Sp$ =		€ 171.071,14	
$\Sigma^m Pr$ =			€ 154.203,16
	r	V_0	V_m
		[€/ha]	*[€/ha]*
	5,25%	€ 29.432,73	**€ 63.515,60**

5.2.1 **Lotto 1**: foglio di mappa 13 particelle 237, 281 e fabbricato abusivo

❖ **Superficie coltivabile**

- ✓ *Pescheto: 01 ha 56 are 00 ca*
- ✓ *Vigneto: 00 ha 62 are 00 ca*

In tabella 5.2.l viene riportato il calcolo del valore del fondo "**suolo + soprassuolo vegetazionale**":

Tab. 5.2.l – valore del fondo "suolo+soprassuolo vegetazionale" (V_m)

Destinazione agronomica	Valore per ettaro	Superficie	Valore del suolo + soprassuolo vegetazionale
	[€/ha]	[ha are ca]	[€]
pescheto	57.561,61	01 56 00	**89.796,11**
vigneto	63.515,60	00 62 00	**39.379,67**

❖ **Fabricato abusivo**

- ✓ *Area di sedime: 50 m²*
- ✓ *Area di pertinenza: 420 m²*

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

- ✓ *Costo di costruzione:* il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato viene determinato applicando i prezzi scaturenti dall'analisi dei prezzi elementari medi di mercato praticati dai fornitori nella zona di riferimento (vedi Tabella 5.2.m).

Tab. 5.2.m – costo di costruzione a nuovo del fabbricato (***Kn***)

art.	descrizione	quantità	u.m.	prezzo unitario	prezzo complessivo
NP.01	Scavo a sezione obbligata con mezzo meccanico				
	(7,50+3,60+2*1,60+4,20+2*5,00+4,00+0,80+3,80)*0,50*0,50=	9,275	m³	€ 10,00	€ 92,75
NP.02	Conglomerato cementizio per strutture non armate				
	magrone: (7,50+3,60+2*1,60+4,20+2*5,00+4,00+0,80+3,80)*0,50*0,10=	1,855			
	massetto: (17,00+17,40+2,30+1,60)*0,10=	3,830			
	sommano=	5,685	m³	€ 110,00	€ 625,35
NP.03	Casseforme per getti di cls				
	2*(7,50+3,60+2*1,60+4,20+2*5,00+4,00+0,80+3,80)*0,40=	29,680	m²	€ 25,00	€ 742,00
NP.04	Conglomerato cementizio per strutture in cemento armato				
	cordolo di fondazione: (7,50+3,60+2*1,60+4,20+2*5,00+4,00+0,80+3,80)*0,30*0,40=	4,452	m³	€ 140,00	€ 623,28
NP.05	Acciaio in barre ad aderenza migliorata				
	cordolo di fondazione: incidenza kg/m³ 70*4,452=	311,640	kg	€ 1,50	€ 467,46
NP.06	Vespaio di pietrame calcareo				
	(17,00+17,40+2,30+1,60)*0,20=	7,660	m³	€ 45,00	€ 344,70
NP.07	Muratura in conci di tufo e malta bastarda misurata vuoto per pieno compreso l'onere della formazione delle architravi e degli sguinci				
	[2*5,85*(3,60+2,20)/2+5,40*(3,60+2,80)/2+3,80*2,20+4,00*2,40+7,80*3,60+2,20*2,20+2*1,60*(2,20+2,60)/2+1,40*1,70+1,60*(1,70+2,00)/2]*0,25=	28,778	m³	€ 220,00	€ 6.331,05
NP.08	Travi rustiche o squadrate uso Trieste in legno di abete o pino				

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Tab. 5.2.m – costo di costruzione a nuovo del fabbricato (***Kn***)

art.	descrizione	quantità	u.m.	prezzo unitario	prezzo complessivo
	(4*4,00+3*4,20)*0,20*0,20=	1,144	m^3	€ 800,00	€ 915,20
N.P.09	Sistema di copertura con lastre ondulate in fibrocemento				
	6,20*3,80+5,40*4,00+1,90*3,60=	52,00	m^2	€ 50,00	€ 2.600,00
				Somma *Kn*	**€ 12.741,79**

In tabella 5.2.n viene calcolato il valore del suolo nudo dell'area di sedime del fabbricato e d ella relativa area di pertinenza in considerazione del suo più probabile utilizzo agronomico a pescheto, uguale a quello delle superfici limitrofe.

Tab. 5.2.n – valore del suolo nudo dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato (***V_0***)

V_0 [5]	***Sup. di sedime***	***Sup. di pertinenza***	***V_0^{S+P}***
[€/ha]	*[m^2]*	*[m^2]*	*[€]*
€ 29.943,57	50,00	420,00	€ 1.407,35

Il valore complessivo del fabbricato viene determinato applicando le formulazioni del metodo di stima del **costo di costruzione**, già descritto nel superiore paragrafo 5.1; il relativo calcolo viene riportato nella seguente tabella 5.2.o:

Tab. 5.2.o – valore del fabbricato (compresa l'area di pertinenza) (***V_F***)

area di sedime e di pertinenza	***costo di costruzione***	***coefficiente di deprezzamento***	***Valore***
V_0^{S+P}	***Kn***	***d***	***$V_F = V_0^{S+P} + Kn \times d$***
€ 1.407,35	€ 12.741,79	0,6	€ 9.052,42

[5] Valore del suolo nudo (***V_0***) del pescheto già in precedenza calcolato (vedi Tabella 5.2.d)

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

5.2.2 **Lotto 2**: foglio di mappa 6 particelle 282, 284 e 286

❖ **Superficie coltivabile**

✓ *Vigneto: 01 ha 40 are 00 ca*

In tabella 5.2.p viene riportato il calcolo del valore del fondo "**solo suolo nudo**" considerato che attualmente risulta incolto:

Tab. 5.2.p – valore del fondo "solo suolo nudo" (V_0)

Destinazione agronomica	Valore per ettaro	Superficie	Valore del suolo nudo
	[€/ha]	[ha are ca]	[€]
vigneto	29.432,73	01 40 00	**41.205,82**

5.3 Calcolo del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta viene formulato a partire dai valori stimati di ciascun bene che costituisce il lotto di vendita, applicando le relative detrazioni scaturenti dagli oneri economici che dovranno essere sostenuti dai futuri acquirenti per ottemperare alle regolarizzazioni amministrative.

In tabella 5.2.q viene riportato il calcolo del prezzo a base d'asta di ciascun lotto di vendita.

Tab. 5.2.q – prezzi a base d'asta

Lotto		*Valore stimato*	*Detrazioni (per regolarizzazioni)*	*Prezzo a base d'asta*
1	pescheto	€ 89.796,11	€ 11.000,00	**€ 127.000,00 ***
	vigneto	€ 39.379,67		
	fabbricato	€ 9.052,42		
2	vigneto *(solo suolo nudo)*	€ 41.205,82	€ 5.000,00	**€ 36.000,00 ***
				**** importi in arrotondamento***

Si precisa che prima di procedere alla vendita del lotto 1, al fine di poter univocamente identificare il fabbricato attualmente non

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

censito, occorrerà procedere all'aggiornamento degli atti catastali il cui costo viene stimato in € 3.000,00.

6.0 CONCLUSIONI

A seguito di una sommaria indagine di mercato, a conforto di quanto sopra relazionato, si può con serena obbiettività affermare che il valore di ciascun bene ricavato con stima analitica è da ritenersi congruo con i prezzi del mercato immobiliare locale, nonché con i valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n°4 – COMUNE DI MAZZARRONE[6].

Per quanto sopra relazionato, il compendio pignorato si configura in due lotti di vendita distinti ed indivisibili:

- **LOTTO n°1**: fondo agricolo avente superficie catastale complessiva di ettari 02.45.40 sito nel territorio di Mazzarrone (CT), c/da Leva, identificato al Catasto Terreni sul foglio di mappa 13 con le particelle 237 e 281, su cui insiste un fabbricato ad uso magazzino, edificato abusivamente, della superficie lorda di circa 50 m^2, avente struttura portante in muratura con copertura in pannelli di fibrocemento e rifiniture al rustico. In atto il fondo è coltivato a pescheto per ettari 01.56.00 circa ed in parte a vigneto per ettari 00.62.00 circa; la

[6] valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicati nell'anno 2018 dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n°4 – COMUNE DI MAZZARRONE: FRUTTETO IRRIGUO € 30.078,45 (VALORE STIMATO: € 29.943,57); VIGNETO TENDONE € 30.218,93 (VALORE STIMATO: € 29.432,73).

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

restante superficie è occupata dalla viabilità interna e da un invaso artificiale. Il tutto descritto in dettaglio nella relazione di stima.

Prezzo a base d'asta € 127.000,00 *(comprensivo delle detrazioni per la regolarizzazione degli abusi rilevati)*.

- **LOTTO n°2**: fondo agricolo avente superficie catastale complessiva di ettari 01.70.94 sito nel territorio di Mazzarrone (CT), c/da Case di Caccia, identificato al Catasto Terreni sul foglio di mappa 6 con le particelle 282, 284 e 286. In atto il fondo è incolto ma si presta ad essere coltivato a "vigneto a tendone". La superficie coltivabile è di ettari 01.40.00 circa mentre la restante superficie è occupata dalla viabilità interna e da un invaso artificiale. Il tutto descritto in dettaglio nella relazione di stima.

  Prezzo a base d'asta € 36.000,00 *(comprensivo delle detrazioni per la regolarizzazione degli abusi rilevati)*.

Si fa presente, infine, che trattandosi di beni appartenenti a persona fisica i superiori importi non sono soggetti all'imposta IVA.

Restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, deposita la presente relazione di stima.

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

Generalità dell'Esecutato

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975

GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

[redacted]

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 237 vertice nord-est

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 237 direzione nord-sud (pescheto)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI Sez. A N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 237 direzione nord-sud (pescheto, vigneto e viabilità interna di separazione)



Lotto 1: part. 237 vertice est (vigneto)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: vigneto

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 vertice sud e confine sud-est (vigneto)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 vertice sud invaso artificiale

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 vertice sud invaso artificiale

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 fabbricato abusivo (spigolo sud)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 fabbricato abusivo (spigolo est)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 1: part. 281 fabbricato abusivo (spigolo nord)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 2: part. 286 accesso dal viale del lavoro (confine nord-est)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. ALDO GALESI
Sez. A
N. A4736

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 2: part. 286 confine nord-est

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 2: part. 284 invaso artificiale (spigolo est)

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975



Lotto 2: part. 286 confine nord-est

IL C.T.U.

Dott. ing. Aldo Galesi

Firmato Da: GALESI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5350994ea7e5f24832aac95178755975