

Dott. Ing. Giuseppe Giunta

Dottore ingegnere &
Agente di sviluppo Territoriale
Via Li Destri, 17 -94013 Leonforte (EN)
Tel/fax: 0935-905657 cell. 338-3996316
e-mail: ing.giunta@email.it

**TRIBUNALE DI NICOSIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice Istruttore:
Dott. Cottini Claudia

Proc. R.G. Es
N.41/06

Parte Attrice:
Banco di Sicilia

Parte Convenuta:
Parte Esecutata

C.T.U.

Perizia Estimativa
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 2
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 4

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Sommario

BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
SVOLGIMENTO DEI LAVORI.....	6
STIMA IMMOBILIARE	7
BENE LOTTO 1	7
BENE LOTTO 2	14
BENE LOTTO 3	21
BENE LOTTO 4	27
REGIME FISCALE.....	33
CONCLUSIONI.....	33
Tabelle riassuntive di Stima	33

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

TRIBUNALE DI NICOSIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.41/06 G.E. dott.ssa **COTTINI CLAUDIA**

contro:

Parte Esecutata

promossa da:

BANCO DI SICILIA

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Enna al n.514 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del tribunale di Nicosia dal 2003, con studio nel comune di Leonforte (EN) in Via Li Destri 17, in data 11 dicembre 2007 ha prestato giuramento presso il tribunale di Nicosia (EN) per espletare l'incarico di C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 41/06 R.G.Es.

Dopo il giuramento il giudice per l'esecuzione sottoponeva al sottoscritto C.T.U i seguenti quesiti:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 4) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 5) se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 6) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi ed elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
- 7) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 8) 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 sanzionatorie;
- 9) accerti se i beni pignorati siano occupati da debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito a sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 10) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (ed esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- 11) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria o altri costi amministrativi;
- 12) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

13) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

14) Accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

15) 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;

16) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e 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 quota.

Il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 8 febbraio 2008 ha inoltre disposto che il C.T.U. in caso di non corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili, completi le operazioni peritali senza effettuare accatastamento o frazionamenti indicando i costi di quest'ultimi;:

BENI OGGETTO DI STIMA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria del tribunale di Nicosia, in data 12/12/2006, sono stati pignorati i seguenti immobili a favore del Banco di Sicilia:

1. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Calognello esteso catastalmente Ha 31.27.97 con reddito dominicale di € 866,12, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 5** di detto comune: particella **28** di Ha.06.96.00, particella **51** di Ha 18.57.92, particella **52** di Ha 05.59.00 ed un fabbricato rurale censito alla particella **27** di Ha 00.15.05;
2. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Busico-Calognello esteso catastalmente Ha 40.31.34 con reddito dominicale di € 781,06, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 5** di detto comune: particella **24** di

Ha01.95.23, particella **41** di Ha 07.55.60, particella **68** di Ha 20.64.41, particella **70** di Ha 08.78.85 comprendente degli edifici a servizio del fondo e precisamente un caseificio e delle stalle, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella **21** di Ha 00.00.96;

- 3.** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Giacchino esteso catastalmente Ha 30.44.72 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 6** di detto comune: particella **29** di Ha. 03.35.80, particella **32** di Ha 04.92.40, particella **33** di Ha 06.05.20, particella **34** di Ha 05.42.40, la particella **35** di Ha 05.48.90, la particella **38** di Ha 04.43.30, la particella **41** di Ha 00.73.60 ed un fabbricato rurale censito alla particella **26** di Ha 00.03.02;
- 4.** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Capizzi (ME) C.da Malaspina esteso catastalmente Ha 44.64.20, con reddito dominicale di € 856,36, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 31** di detto comune: particella **1** di Ha01.92.80, ex-particella 2 di Ha 05.65.40, ora particelle **32** di Ha 05.32.20 e **33** di Ha00.33.20, ex-particella 6 di Ha 07.35.90 ora particelle **34** di Ha 06.60.90 e **35** di Ha 00.75.00, ex-particella 7 di Ha 13.55.00, ora particelle **38** di Ha 08.87.10 e particella **39** di Ha 04.67.90, ex-particella 11 di Ha 12.76.00 ora particelle **36** di Ha 05.76.50 e particella **37** di Ha 06.99.50, particella **12** di Ha03.36.00, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella **3** di Ha 00.03.10;

SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Subito dopo l'incarico il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni mediante lo studio della documentazione presente negli atti depositati in cancelleria, ed iniziando un primo recupero delle visure e planimetrie presso l'agenzia del territorio della provincia di Enna. In data 28 gennaio 2008, dopo aver inviato comunicazione alle parti, alle ore 9:00 ha inizio il primo sopralluogo dove vengono visionati alcuni beni, con la costante presenza della parte convenuta e l'assenza della parte attrice, così come riportato nel primo verbale di sopralluogo. Per riuscire a visionare tutti i beni si sono effettuati altri due sopralluoghi e precisamente uno in data 04 febbraio 2008 e l'altro in data 08 febbraio 2008, sempre con la sola e costante presenza della

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

parte esecutrice. Durante le operazioni peritali sono sopravvenute delle circostanze tali da costringere il sottoscritto a richiedere, al giudice per l'esecuzione, sia una proroga per il deposito della perizia, sia alcune richieste specifiche sullo svolgimento delle operazioni di stima, così come riportato dalla richiesta di proroga concessa ed allegata.

Inoltre si precisa che sotto espressa richiesta della parte esecutata così come richiesto dal verbale di sopralluogo n.1, si allega alla presente, insieme ai verbali di sopralluogo, copia della Circolare n.14 del 16/10/2007, emessa dalla Regione Siciliana, Assessorato Agricoltura e Foreste, Dipartimento Interventi Strutturali, relativa le norme in materia di ristrutturazione delle passività agraria, a cui gli esecutati fanno riferimento.

STIMA IMMOBILIARE

La seguente stima immobiliare verrà eseguita secondo l'ordine riportato nel paragrafo " beni oggetto di stima", in quanto verranno eseguite quattro stime immobiliari, una per ogni lotto visto che gli stessi si trovano in zone diverse l'una dall'altra considerando il fatto che possono essere venduti in sedute d'asta differenti.

STIMA LOTTO 1

Descrizione: Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Calognello esteso catastalmente Ha 31.27.97 con reddito dominicale di € 866,12, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 5** di detto comune: particella **28** di Ha. 06.96.00, particella **51** di Ha 18.57.92, particella **52** di Ha 05.59.00 ed un fabbricato rurale censito alla particella **27** di Ha 00.15.05.

All'interno del lotto vi è un laghetto artificiale a pianta circolare del diametro di circa 30 metri avente funzione di accumulo di acqua per l'esercizio del fondo.

Il lotto è destinato prevalentemente a seminativo e si estende sul versante est di una collina, ed è attraversato da un torrente così come si evince dall'allegato fotografico; E' raggiungibile percorrendo la stradella che dopo circa 1 Km si innesta nella strada statale Nicosia-Mistretta in corrispondenza dell'inizio della riserva Sanbughetti, a circa 7-8 Km dal centro abitato di Nicosia.

Di seguito viene riportato uno schema degli immobili appartenenti al bene lotto 1:

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Quota Pignorata	Superficie	Vis Cert	Note
Cerami	5	27	Fabb. rurale	1/1	Ha 00.15.05	Si	
		28	Seminativo	1/1	Ha 06.96.00	Si	Sem. Arborato
		51	Seminativo	1/1	Ha 18.57.92	Si	Laghetto collin
		52	Seminativo	1/1	Ha 05.59.00	Si	Sem. Arborato

Confini:

Il lotto di terreno confina a sud con la particella 54, a est con la particella 53, a nord con le particelle 36, 26 e 66, mentre a ovest con la strada.

Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, così come risulta dalle visure catastali e dalla certificazione catastale entrambi allegati alla presente.

Dati catastali:

Dalla visura catastale allegata e dagli atti visionati dal sottoscritto si evincono le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	CI	Superficie	Red. Dom	Redd. Agra
Cerami	5	27	Fabb. rurale		Ha 00.15.05		
		28	Seminativo	4	Ha 06.96.00	€107,84	€32,35
		51	Seminativo	3	Ha 18.57.92	€671,67	€172,72
		52	Seminativo	4	Ha 05.59.00	€86,61	€25,98

si allega regolare planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio della provincia di Enna in scala 1:2000.

Provenienza:

L'immobile è sopravvenuto ai debitori esecutati per atto di compravendita del 30 agosto 1973 n. 12134 del dott. Notaio Polizzano in Nicosia in registro dal 18 settembre 1973.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Dai dati in possesso il lotto di terreno non risulta allo stato attuale soggetto ad altre ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelli depositati dalla parte attrice insieme all'atto di pignoramento oggetto della presente.

Destinazione d'uso:

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq e altezza massima pari 7,00 mt, intervalli di isolamento pari a 14,00 per le costruzioni accessorie al servizio dell'agricoltura è consentito un ulteriore 33% di volume in più rispetto allo 0,03. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda la certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente rilasciato dal comune di Cerami in data 14 marzo 2008.

Affitto del bene:

Dai dati in possesso, il terreno in oggetto risulta libero da affitti, canoni, ed altri diritti reali.

Vendita in uno o più lotti:

Non è consigliabile in questo caso, ai fini della vendita, suddividere il lotto del bene 1, in diversi lotti in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, le stesse fanno parte di un unico fondo, non ci sono strade interne tali da poter raggiungere singolarmente le stesse, ed in fine la presenza del laghetto e del fabbricato rurale fa sì che l'intero bene abbia un valore aggiunto rispetto alla eventuale vendita in singole particelle.

Stima Lotto 1.

Al fine di risalire al valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore si utilizzerà per i soli terreni il valore medio ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Per il fabbricato rurale si utilizzerà una stima sintetica comparativa. Mentre il valore del laghetto collinare verrà inglobato nella stima dei terreni visto che per quest'ultimo non è stato possibile risalire alla data di realizzazione ed ai rispettivi costi.

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei terreni e del fabbricato rurale) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc...), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

Per quanto concerne il fabbricato rurale, censito al N.C.T. alla particella 27 con consistenza pari a **1505 mq** (comprendente la corte) e superficie interna di circa **225 mq**, questo è stato realizzato prima del 1967 e quindi senza licenza edilizia, ed è raggiungibile tramite una stradella dalla statale Nicosia-Mistretta.

Descrizione del fabbricato rurale:

Il fabbricato rurale, di forma regolare a "C" è costituito da tre corpi di fabbrica di forma rettangolare, non comunicanti tra di loro ed aventi destinazione d'uso diversa.

Il corpo centrale (il più grande) è adibito a stalla avente una superficie interna di circa 90 mq con copertura a spiovente avente una altezza massima di ml 3.40.

I due corpi laterali, corpo destro e corpo sinistro, hanno rispettivamente una superficie interna di 54mq circa e 80 mq circa. Il primo è composto da tre piccoli vani dove all'interno di uno si trova un modesto vano servizio, mentre il secondo consta di due vani, uno più grande e l'altro più piccolo aventi rispettivamente uno la funzione di deposito e/o fienile e l'altro avente la funzione di deposito batterie di accumulo dell'ex impianto fotovoltaico. Anche questi due corpi hanno una copertura in legno a due spioventi con altezza massima interna pari a 3.50 ml.

La struttura portante di tutti i corpi di fabbrica è in muratura, con alcune divisioni interne in laterizio, regolarmente intonacata e scialbata.

Il fabbricato si erige su una elevazione fuori terra, con una destinazione d'uso prettamente rurale, così come si evince dagli elaborati fotografici.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Tutti i locali si trovano in uno stato di quasi abbandono privi di qualsiasi manutenzione e tali da richiedere dei lavori di manutenzione ordinaria ed in parte straordinaria.

Un ulteriore valore aggiunto da dare ai terreni ed al fabbricato rurale viene dalla predisposizione dell'impianto fotovoltaico che esisteva nel fondo, e dove sono rimasti solo la struttura portante in acciaio dei pannelli fotovoltaici senza gli stessi, ma che comunque danno un valore da configurare in una ripresa dell'azienda e quindi del vantaggio di avere parte della componentistica già installata.

Tabella con i due metodi di stima 1

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Superficie Ha	<i>Valore medio Comparativo €/Ha</i>	Stima Valore Comparativo	Stima Valore medio di mercato
Cerami	5	28	<i>Seminativo</i>	6,9600	<i>€ 12.500,00</i>	€ 87.000,00	€ 87.000,00
		51	<i>Seminativo</i>	18,5792	<i>€ 12.500,00</i>	€ 232.240,00	€ 232.240,00
		52	<i>Seminativo</i>	5,5900	<i>€ 12.500,00</i>	€ 69.875,00	€ 69.875,00
<i>Tot. Sup. Ha:</i>				31,1292		TOTALE	€ 389.115,00

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Cerami, un fabbricato di siffatte caratteristiche considerando il grado di vetustà e le condizioni in cui versa, il potenziale valore aggiunto del precedente impianto fotovoltaico, può essere stimato considerando un prezzo di mercato comparativo a corpo ad una cifra pari a € 35.000,00

Comune	Foglio	Part.	Qualità	V.M. Comparativo a corpo
Cerami	5	27	<i>Fabbricato rurale</i>	€ 35.000,00

A questo valore devono essere aggiunte le spese per la regolarizzazione catastale del laghetto le quali si aggirano intorno alle 2000,00 €

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 1.

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 389.115,00	0,85	€ 330.747,75
Fabbricato rurale	€ 35.000,00	0,85	€ 29.750,00
		Totale	€ 360.498

STIMA LOTTO 2

Descrizione: Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Busico-Calognello esteso catastalmente Ha 40.31.34 con reddito dominicale di € 781,06, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 5** di detto comune: particella **24** di Ha 01.95.23, particella **41** di Ha 07.55.60, particella **68** di Ha 20.64.41, particella **70** di Ha 08.78.85 comprendente degli edifici a servizio del fondo e precisamente un caseificio e delle stalle, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella **21** di Ha 00.00.96;

All'interno del lotto vi è un laghetto artificiale collinare avente una pianta rettangolare, recintato e avente funzione di accumulo di acqua per l'esercizio del fondo.

I terreni agricoli presenti nel lotto sono destinati in parte a pascolo, in parte a bosco ceduo ed in parte a seminativo destinato a foraggiere annuali e cereali come si evince pure dall'allegato fotografico. Al fondo vi si accede tramite una strada che sbocca nella statale Nicosia-Mistretta a circa 3 Km dal centro abitato ed ha una acclività che varia dal 10 al 20% in corrispondenza del bosco.

All'interno del fondo oltre ad esserci un fabbricato rurale di epoca antecedente il 1967 vi sono delle strutture di recente realizzazione all'interno delle quali si svolge l'attività della azienda che ha in affitto il fondo, quest'ultime ricadono all'interno della particella 70 così come si evince dagli elaborati catastali allegati.

Di seguito viene riportato uno schema degli immobili appartenenti al bene lotto 2:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Quota Pignorata	Superficie	Vis Cert	Note
Cerami	5	21	Fabb. rurale	1/1	Ha 00.00.96	Si	
		24	seminativo	1/1	Ha 01.95.23	Si	
		41	seminativo	1/1	Ha 07.55.60	Si	Laghetto Collinare
		68	Pascolo	1/1	Ha 20.64.41	Si	Circa 8 Ha sono bosco ceduo e
		70	Fabb. e Cas	1/1	Ha 08.78.85	Si	Azienda "Bio Cologno"

Confini:

Il lotto di terreno confina a ovest, con le particelle 40 e 43, a sud con la particella 50, a est con la strada vicinale sugheria-cologno e a nord con torrente ed altro foglio.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, così come risulta dalle visure catastali e dalla certificazione catastale entrambi allegati alla presente.

Dati catastali:

Dalla visura catastale allegata e dagli atti visionati dal sottoscritto si evincono le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	CI	Superficie	Red. Dom	Redd. Agra
Cerami	5	21	Fabb. rurale		Ha 00.00.96		
		24	seminativo	4	Ha 01.95.23	€30,25	€9,07
		41	seminativo	3	Ha 07.55.60	€373,16	€70,24
		68	Pascolo	3	Ha 20.64.41	€159,93	€74,63
		70	seminativo	3	Ha 08.78.85	€317,72	€81,70

si allega regolare planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio della provincia di Enna in scala 1:2000, copia della dimostrazione di frazionamento e copia del tipo mappale.

Provenienza:

I beni facenti parte del lotto sono sopravvenuti ai debitori esecutati per atto di compravendita del 18 novembre 1980 presso Notaio Polizzano in Nicosia e registrato in Nicosia nel 09 dicembre 1980 al n.1342 .

Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Dai dati in possesso il lotto di terreno non risulta allo stato attuale soggetto ad altre ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelli depositati dalla parte attrice nell'atto di pignoramento oggetto della presente.

Destinazione d'uso:

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq e altezza massima pari 7,00 mt, intervalli di isolamento pari a 14,00 per le costruzioni accessorie al servizio dell'agricoltura è consentito un ulteriore 33% di volume in più rispetto allo 0,03. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda la certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente rilasciato dal comune di Cerami in data 14 marzo 2008.

Affitto del bene:

Dalle informazioni ottenute da una precedente perizia extragiudiziale si evince che il terreno oggetto della presente risulta dato in affitto alla società "Bio Calogno" Società Agricola Semplice con rappresentante legale il sig. Mancuso Prizzitano GianMauro, con contratto d'affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Nicosia al N.1163/3 in data 20/12/2006 e scadenza il 31/10/2019.

Indagine Amministrativa:

Il terreno ricadente al foglio 5 individuato con la particella nr.42, risulta asservito con vincolo di in edificabilità, per una superficie complessiva di mq. 47.807, per la realizzazione di un complesso aziendale, in ditta Mancuso Prizzitano Alfredo, giuste concessioni edilizie rispettivamente: nr.21 del 31-08-2000, nr.25 del 29-09-2003 e nr. 07 del 16-05-2005, registrate presso l'Agenzia dell'Entrate di Nicosia rispettivamente con il numero 790 in data 01-09-2000, nr. 2574 in data 09-10-2003 e con il nr. 664 in data 31-05-2005.

In data 14 Dicembre 2007 viene rilasciato il permesso di agibilità del fabbricato adibito a minicaseificio eseguito giusta concessione edilizia del 29-09-2003 nr. 25 e successiva concessione in variante nr. 13 del 10-05-2007. Il tutto come si evince dalla allegata copia della documentazione.

Vendita in uno o più lotti:

Non è consigliabile in questo caso, ai fini della vendita, suddividere il lotto del bene 2, in diversi lotti in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, le stesse fanno parte di un unico fondo, non ci sono strade interne tali da poter raggiungere singolarmente le stesse, ed in

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

fine la presenza del laghetto e dell'azienda fa sì che l'intero bene abbia un valore aggiunto rispetto alla eventuale vendita in singole particelle.

Stima Lotto 2.

Al fine di risalire al valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore si utilizzerà, per i soli terreni, il valore medio ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Per il fabbricato rurale si utilizzerà una stima sintetica comparativa, mentre per le strutture presenti viene presa in considerazione l'accertamento di stima immobiliare depositato presso l'agenzia del territorio di Enna allegato agli atti di accatastamento delle strutture.

Il valore del laghetto collinare verrà inglobato nella stima dei terreni visto che per quest'ultimo non è stato possibile risalire alla data di realizzazione ed ai costi.

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei terreni, dal fabbricato rurale e dalle strutture esistenti) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc...), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

Per quanto concerne il fabbricato rurale, censito al N.C.T. alla particella 21 ha una consistenza catastale compreso la corte di 96 mq, mentre la superficie interna è di circa 45 mq.

La struttura portante è in muratura, regolarmente intonacata e scialbata, mentre per quanto riguarda gli impianti questa è priva di impianto elettrico ed idrico corrente, mentre la divisione interna è composta da due vani di uguali dimensioni avente una altezza interna massima di ml 3.70 e altezza minima di 2.80.

Il fabbricato si erige su una elevazione fuori terra ed è adibito a ricovero del bestiame e deposito.

Tutti i locali si trovano in uno stato di sufficiente manutenzione interna, mentre manca la manutenzione dello slargo esterno per accedervi.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Le strutture ricadenti nella particella 70 sono state realizzate con tipologia costruttiva diversa, che va dalla muratura alle strutture prefabbricate in acciaio e pannelli, complete di tutti quegli impianti necessari per lo svolgimento della propria destinazione e quant'altro serve per l'attività dell'azienda.

Le strutture sono distinte da una stalla per ovini di 415 mq, un fienile coperto di 246 mq, una stalla per bovini di 367 mq, una concimaia di 212 mq, una sala mungitura di 121 mq, un minicaseificio di 98 mq e la rimessa per le macchine di 184 mq.

Per quanto riguarda la disposizione esterna ed interna dei singoli fabbricati si rimanda all'allegato catastale.

Tabella con i tre metodi di stima 2

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Superficie Ha	Valore medio Comparativo €/Ha	Stima Valore Comparativo	Stima Valore medio di mercato
Cerami	5	24	seminativo	1,9523	€ 15.000,00	€ 29.284,50	€ 29.284,50
		41	seminativo	7,556	€ 15.000,00	€ 113.340,00	€ 113.340,00
		68	Pascolo	12,6441	€ 8.000,00	€ 101.152,80	€ 101.152,80
			Bosco ceduo	8,0000	€ 8.000,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00
		70	seminativo	8,7885	€ 15.000,00	€ 131.827,50	€ 131.827,50
Tot. Sup. Ha:				38,9409		TOTALE	€ 439.604,80

Comune	Foglio	Part.	Sub	Destinazioine	Valore medio Comparativo €/mq	Consistenza	Stima Valore medio di mercato
Cerami	5	70	1/B	Stalla per ovini	€ 210,00	415	€ 87.150,00
			1/C	Fienile	€ 195,00	245	€ 47.775,00
			1/D	Stalla per bovini	€ 210,00	367	€ 77.070,00
			1/E	Concimaia	€ 100,00	212	€ 21.200,00
			1/F	Sala Mungitura	€ 270,00	121	€ 32.670,00
			1/G	Minicaseificio	€ 390,00	98	€ 38.220,00
			1/H	Deposito mezzi agric	€ 256,00	184	€ 47.104,00
						TOTALE	€ 351.189,00

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Cerami, un fabbricato di siffatte caratteristiche considerando il grado di vetustà e le condizioni in cui versa può essere stimato considerando un prezzo di mercato pari a € 15.000,00

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Superficie mq	V.M. Comparativo a corpo
Cerami	5	21	<i>Fabbricato rurale</i>	96,00	€ 15.000,00

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio sarà moltiplicato per un coefficiente riduttivo pari 0,85.. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 2.

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 439.604,80	0,85	€ 373.664,08
Fabbricato rurale	€ 15.000,00	0,85	€ 12.750,00
Strutture esistenti	€ 351.189,00	0,85	€ 298.510,65
		Totale	€ 684.925

A questo valore devono essere sommate le spese per la regolarizzazione catastale del laghetto le quali si aggirano intorno alle 2000,00 €

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

STIMA LOTTO 3

Descrizione: Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Giacchino esteso catastalmente Ha 30.44.72 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 6** di detto comune: particella **29** di Ha. 03.35.80, particella **32** di Ha 04.92.40, particella **33** di Ha 06.05.20, particella **34** di Ha 05.42.40, la particella **35** di Ha 05.48.90, la particella **38** di Ha 04.43.30, la particella **41** di Ha 00.73.60 ed un fabbricato rurale censito alla particella **26** di Ha 00.03.02.

All'interno del lotto vi è un laghetto artificiale avente una pianta rettangolare di dimensioni pari a 40 m x 60 m, recintato e avente funzione di accumulo di acqua per l'esercizio del fondo.

Il lotto è destinato prevalentemente a seminativo così come si evince dall'allegato fotografico, ed è raggiungibile percorrendo la strada vicinale che si trova in contrada Giacchino, attraversando la contrada sugheria che sbocca sulla statale Nicosia-Mistretta, a circa 5 Km dal centro abitato di Nicosia.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutte le caratteristiche del lotto.

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Quota Pignorata	Superficie	Vis Cert	Note
Cerami	6	26	Fabb. rurale	1/1	Ha 00.03.02	Si	
		29	Seminativo	1/1	Ha. 03.35.80	Si	
		32	Seminativo	1/1	Ha 04.92.40	Si	
		33	Seminativo	1/1	Ha 06.05.20	Si	
		34	Seminativo	1/1	Ha 05.42.40	Si	Laghetto collinare
		35	Seminativo	1/1	Ha 05.48.90	Si	
		38	Seminativo	1/1	Ha 04.43.30	Si	Circa 3 Ha sono di bosco eucalipto
		41	Vigneto	1/1	Ha 00.73.60	Si	

Confini:

Il lotto di terreno confina a ovest, con la particella 44 e con la strada cologno, a nord con il fosso giacchino e a est e sud con altro foglio.

Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, così come risulta dalle visure catastali e dalla certificazione catastale entrambi allegati alla presente.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Dati catastali:

Dalla visura catastale allegata e dagli atti visionati dal sottoscritto si evincono le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	CI	Superficie	Red. Dom	Redd. Agra
Cerami	6	26	Fabb. rurale		Ha 00.03.02		
		29	Seminativo	3	Ha 03.35.80	€121,40	€31,22
		32	Seminativo	3	Ha 04.92.40	€178,01	€45,77
		33	Seminativo	3	Ha 06.05.20	€218,79	€56,26
		34	Seminativo	3	Ha 05.42.40	€196,09	€50,42
		35	Seminativo	3	Ha 05.48.90	€198,44	€51,03
		38	Seminativo	3	Ha 04.43.30	€160,30	€41,22
		41	Vigneto	U	Ha 00.73.60	€43,71	€22,81

si allega regolare planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio della provincia di Enna in scala 1:2000.

Provenienza:

L'immobile è sopravvenuto ai debitori eseguiti per atto di compravendita, così come riportato nel certificato storico per immobile, realizzato presso Notaio in Nicosia del 28 maggio 1953 n. 4563/79 registrato il 17 giugno 1953 al n. 1027

Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Dai dati in possesso il lotto di terreno non risulta allo stato attuale soggetto ad altre ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelli depositati dalla parte attrice insieme all'atto di pignoramento oggetto della presente.

Destinazione d'uso:

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq e altezza massima pari 7,00 mt, intervalli di isolamento pari a 14,00 per le costruzioni accessorie al servizio dell'agricoltura è consentito un ulteriore 33% di volume in più rispetto allo 0,03. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda la certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente rilasciato dal comune di Cerami in data 14 marzo 2008.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Affitto del bene:

Dai dati in possesso, il terreno in oggetto risulta libero da affitti, canoni, ed altri diritti reali.

Vendita in uno o più lotti:

Non è consigliabile in questo caso suddividere il bene pignorato, ai fini della vendita, in diversi lotti in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, le stesse fanno parte di un unico fondo, non ci sono strade interne tali da poter raggiungere singolarmente le stesse, ed in fine la presenza del laghetto fa sì che l'intero bene ha un valore aggiunto rispetto alla eventuale vendita in singole particelle.

Stima Lotto 3.

Al fine di risalire al valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore si utilizzerà, per i soli terreni, il valore medio ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Per il fabbricato rurale si utilizzerà una stima sintetica comparativa mentre per il laghetto collinare artificiale si procederà con una stima che tiene conto dei costi di costruzione e dello stato di vetustà.

Il fabbricato rurale, censito al N.C.T. alla particella 26 di consistenza catastale pari a 302 mq, è raggiungibile tramite una stradella non curata e non percorribile nei periodi invernali con i mezzi standard.

Descrizione del fabbricato rurale:

Il complesso rurale è costituito da tre corpi di fabbrica, allineati uno accanto all'altro rispetto alla direzione longitudinale. Quello centrale di forma regolare e simmetrica a pianta rettangolare ha due elevazioni fuori terra ed una superficie interna calpestabile di circa 133 mq.

Il piano terra è composto da due vani non comunicanti tra di loro destinati a ricovero del bestiame avente una altezza terna di 3.50 m, mentre il primo piano è costituito da due vani comunicanti adibiti a deposito fieno e foraggiere con altezza massima interna pari a 5.00 ml.

Il corpo di fabbrica posto alla sinistra rispetto al corpo centrale, guardando dalla strada verso il fabbricato, è composto da una sola elevazione e da due piccoli vani adibiti anch'essi a rifugio

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

bestiame e deposito. La superficie interna calpestabile è di circa 45 mq, mentre l'altezza media interna è di ml 2.90. con infissi interni ed esterni in ferro. La struttura portante è in muratura ma avente epoca di realizzazione diversa di quella del corpo centrale.

Il corpo di fabbrica posto sulla sinistra è composto in parte da una elevazione fuori terra ed in parte da due elevazioni fuori terra.

La superficie calpestabile in pianta è di circa 50 mq, mentre la divisione interna di questo corpo di fabbrica è di 4 vani più servizi.

Attaccato a quest'ultima struttura vi è un altro complesso immobiliare appartenente ad altra ditta e censita in catasto alla particella 18 sempre dello stesso foglio.

Lo stato dell'immobile è tale da richiedere delle opere di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria.

Il valore complessivo del bene, (dato dalla somma del valore dei terreni, del fabbricato rurale e dal valore aggiunto del laghetto collinare artificiale), sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc...), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

Tabella con i due metodi di stima 3

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Superficie Ha	Valore medio Comparativo €/Ha	Stima Valore Comparativo	Stima Valore medio di mercato
Cerami	6	29	Seminativo	3,3580	€ 12.500,00	€ 41.975,00	€ 41.975,00
		32	Seminativo	4,9240	€ 12.500,00	€ 61.550,00	€ 61.550,00
		33	Seminativo	6,0520	€ 12.500,00	€ 75.650,00	€ 75.650,00
		34	Seminativo	5,4240	€ 12.500,00	€ 67.800,00	€ 67.800,00
		35	Seminativo	5,4890	€ 12.500,00	€ 68.612,50	€ 68.612,50
		38	Seminativo	1,4330	€ 12.500,00	€ 17.912,50	€ 17.912,50
			Bosco euc	3,0000	€ 8.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
		41	Vigneto	0,7360	€ 12.500,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00
<i>Tot. Sup. Ha:</i>				30,4160		TOTALE	€ 366.700,00

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Cerami, un fabbricato di siffatte caratteristiche considerando il grado di vetustà e le condizioni in cui versa può essere stimato considerando un prezzo di mercato pari a € 100.000,00

Comune	Foglio	Part.	Qualità	V.M. Comparativo a corpo
Cerami	6	26	<i>Fabbricato rurale</i>	€ 100.000,00

Per quanto riguarda il valore del laghetto artificiale collinare, questo può essere calcolato mediante il metodo del costo di costruzione applicando un coefficiente di vetustà.

Il laghetto realizzato tramite fondi strutturali comunitari giusto **DECRETO** di Concessione n.145/2918 rilasciato dalla –Regione Siciliana – Assessorato dell’Agricoltura e delle Foreste- in data 09/07/2002 prot.n. 61. realizzato in terra, ha avuto, da progetto, un costo di costruzione pari a £ 146.640.070, considerando la vetustà dello stesso il suo valore di mercato si aggira intorno a € 50.000,00.

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un’offerta minima di aumento, il valore medio e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 3.

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 366.700,00	0,85	€ 311.695,00
Laghetto Artificiale	€ 50.000,00	0,85	€ 42.500,00
Fabbricato rurale	€ 100.000,00	0,85	€ 85.000,00
Totale			€ 439.195

A questi devono essere sommati i costi dovuti alla regolarizzazione catastale del laghetto stimate intorno alle 2000,00€ (duemila euro)

BENE LOTTO 4

Precisazione: dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Enna è risultato che alcune particelle facenti parte del lotto sopramenzionato nell'atto di pignoramento hanno subito un frazionamento in atti nell'Agenzia del Territorio della provincia di Messina dal 19/04/2007 prot. n. ME0140987, pertanto la stima sarà effettuata tenendo conto dei nuovi dati.

Descrizione: Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Capizzi (ME) C.da Malaspina esteso catastalmente Ha 44.64.20, con reddito dominicale di € 856,36, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 31** di detto comune: particella **1** di Ha01.92.80, ex-particella 2 di Ha 05.65.40, ora particella **32** di Ha 05.32.20 e **33** di Ha00.33.20, ex-particella 6 di Ha 07.35.90 ora particella **34** di Ha 06.60.90 e **35** di Ha 00.75.00, ex-particella 7 di Ha 13.55.00, ora particella **38** di Ha 08.87.10 e particella **39** di Ha 04.67.90, ex-particella 11 di Ha 12.76.00 ora particella **36** di Ha 05.76.50 e particella **37** di Ha 06.99.50, particella **12** di Ha03.36.00, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella **3** di Ha 00.03.10,

All'interno del lotto vi è un laghetto artificiale avente una pianta rettangolare di dimensioni pari a 40 m x 60 m, recintato e avente funzione di accumulo di acqua per l'esercizio del fondo.

Il lotto è destinato prevalentemente a pascolo e si estende su un versante di una collina, partendo da valle dove vi è un torrente fino in cima così come si evince dall'allegato fotografico, ed è raggiungibile percorrendo la strada vicinale Malaspina-Isabella, che può essere percorsa sia da Capizzi che da Nicosia, imboccando il bivio che c'è sulla destra dalla strada statale Nicosia-Mistretta in corrispondenza della "serra del contrasto". Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutte le caratteristiche del lotto.

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Part. Origin	Quota Pignorata	Superficie	Vis Cert	Note
Capizzi	31	1	Pascolo		1/1	Ha 01.92.80	Si	
		32	Pasc- Arbor	2	1/1	Ha 05.32.20	Si	
		33	Pasc- Arbor		1/1	Ha 00.33.20	Si	
		3	Fabb. rurale		1/1	Ha 00.03.10	Si	
		34	Seminativo	6	1/1	Ha 06.60.90	Si	
		35	Seminativo		1/1	Ha 00.75.00	Si	
		36	Seminativo	11	1/1	Ha 05.76.50	Si	
		37	Seminativo		1/1	Ha 06.99.50	Si	
		38	Pascolo	7	1/1	Ha 08.87.10	Si	presenza di laghetto
		39	Pascolo		1/1	Ha 04.67.90	Si	
		12	Pasc- Arbor		1/1	Ha 03.36.00	Si	

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Confini:

Il lotto di terreno confina a ovest, in parte con la strada vicinale Malaspina-Sabella, in parte con torrente Collabassa, mentre negli altri versanti confina con particelle di altra ditta..

Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, così come risulta dalle visure catastali e dalla certificazione catastale entrambi allegati alla presente.

Dati catastali:

Dalla visura catastale allegata e dagli atti visionati dal sottoscritto si evincono le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Cl	Superficie	Red. Dom	Redd. Agra
Capizzi	31	1	Pascolo	1	Ha 01.92.80	€19,91	€4,98
		32	Pasc- Arbor	1	Ha 05.32.20	€54,97	€27,49
		33	Pasc- Arbor	1	Ha 00.33.20	€3,43	€1,71
		3	Fabb. rurale		Ha 00.03.10		
		34	Seminativo	2	Ha 06.60.90	€238,93	€102,40
		35	Seminativo	2	Ha 00.75.00	€27,11	€11,62
		36	Seminativo	3	Ha 05.76.50	€133,98	€59,55
		37	Seminativo	3	Ha 06.99.50	€162,57	€72,25
		38	Pascolo	1	Ha 08.87.10	€91,63	€22,91
		39	Pascolo	1	Ha 04.67.90	€48,33	€12,08
		12	Pasc- Arbor	1	Ha 03.36.00	€34,71	€17,35

si allega regolare planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del territorio della provincia di Messina in scala 1:2000, e copia del tipo di frazionamento.

Provenienza:

L'immobile è sopravvenuto ai debitori esecutati per atto di vendita così come riportato dalla copia della doppia nota di trascrizione per vendita della conservatoria dei registri immobiliari di Messina, rilasciata presso il comune di Mistretta in data 15 settembre 1970.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Dai dati in possesso il lotto di terreno non risulta allo stato attuale soggetto ad altre ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelli depositati dalla parte attrice nell'atto di pignoramento oggetto della presente..

Destinazione d'uso:

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Capizzi (Me) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E2 (verde agricolo di pre-parco) e in zona D della perimetrazione del Parco dei Nebrodi, istituito con D.A. n. 560/11 del 04/08/1993. Con indice fondiario per le abitazioni pari a 0,01 mc/mq e altezza massima degli edifici pari 7,50 mt per quelli ad uso abitativo e 4,50 mt per quelli ad uso produttivo.

Affitto del bene:

Dai dati in possesso, il terreno in oggetto risulta libero da affitti, canoni, ed altri diritti reali.

Vendita in uno o più lotti:

Non è consigliabile in questo caso suddividere il bene pignorato, ai fini della vendita, in diversi lotti in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, le stesse fanno parte di un unico fondo, non ci sono strade interne tali da poter raggiungere singolarmente le stesse, ed in fine la presenza del laghetto fa sì che l'intero bene ha un valore aggiunto rispetto alla eventuale vendita in singole particelle.

Stima del Bene Lotto 4.

Al fine di risalire al valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore si utilizzerà per i soli terreni il valore medio ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Capizzi mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Per il fabbricato rurale ed il laghetto collinare artificiale si utilizzerà una stima sintetica comparativa.

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei terreni, del fabbricato rurale e del laghetto collinare artificiale) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc...), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

Per quanto concerne il fabbricato rurale, censito al N.C.T. alla particella 3 con una consistenza catastale pari a 310 mq, questo è stato realizzato prima del 1967 e quindi senza licenza edilizia, infatti in parte risale alla fine del '800 ed in parte intorno agli anni '60, ed è raggiungibile tramite una stradella non curata e non percorribile con i mezzi standard.

Descrizione del fabbricato rurale:

Il fabbricato rurale consta di tre corpi di fabbrica strutturati in modo differente l'uno dall'altro.

Il più importante, oltre ad essere in condizioni migliori rispetto agli altri, è quello avente due elevazioni fuori terra. Il piano terra è adibito a stalla mentre il primo piano, a cui vi si accede tramite una scala esterna, è adibito a civile abitazione e consta di tre vani più servizi. L'altezza utile è di circa 3.50 ml al piano terra e 3.00 al primo piano. Le pareti interne sono scialbate mentre gli infissi sono in ferro per quanto riguarda quelli esterni ed legno per quelli interni.

Il secondo corpo di fabbrica avente una elevazione fuori terra, si trova alla stessa quota di calpestio del piano terra del corpo precedente ed è composto da due vani adibiti a deposito fienile. Il terzo corpo di fabbrica si trova ad una quota superiore al precedente, anch'esso è diviso in due vani con parete divisoria in muratura ed è priva di qualsiasi rifinitura interna oltre ad essere non facilmente accessibile. Tutti i locali appartenenti agli ultimi due corpi di fabbrica si trovano in uno stato di quasi abbandono privi di qualsiasi manutenzione e tali da richiedere dei lavori di manutenzione straordinaria, mentre il primo ha bisogno di interventi di manutenzione ordinaria, oltre all'impiantistica.

Per quanto riguarda la divisione degli ambienti e le varie altezze si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Superficie Ha	Valore medio Comparativo €/Ha	Stima Valore Comparativo	Stima Valore medio di mercato
Capizzi	31	1	Pascolo	1,9280	€ 8.000,00	€ 15.424,00	€ 15.424,00
		32	Pasc- Arbor	5,3220	€ 8.500,00	€ 45.237,00	€ 45.237,00
		33	Pasc- Arbor	0,3320	€ 8.500,00	€ 2.822,00	€ 2.822,00
		34	Seminativo	6,6090	€ 10.000,00	€ 66.090,00	€ 66.090,00
		35	Seminativo	0,7500	€ 10.000,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
		36	Seminativo	5,7650	€ 10.000,00	€ 57.650,00	€ 57.650,00
		37	Seminativo	6,9950	€ 10.000,00	€ 69.950,00	€ 69.950,00
		38	Pascolo	8,8710	€ 8.000,00	€ 70.968,00	€ 70.968,00
		39	Pascolo	4,6790	€ 8.000,00	€ 37.432,00	€ 37.432,00
		12	Pasc- Arbor	3,3600	€ 8.500,00	€ 28.560,00	€ 28.560,00
<i>Tot. Sup. Ha:</i>				44,6110		TOTALE	€ 401.633,00

Comune	Foglio	Part.	Sub	Destinazioine	Valore medio Comparativo €/mq	Consistenza	Stima Valore medio di mercato
Capizzi	31	3	1/A	Stalla	€ 260,00	64	€ 16.640,00
			1/B	Deposito	€ 260,00	71	€ 18.460,00
			1/C	Deposito	€ 260,00	43	€ 11.180,00
			1/D	Porcile	€ 260,00	13	€ 3.380,00
			1/E	Magazzino	€ 260,00	68	€ 17.680,00
			1/F	Corte	€ 20,00	119	€ 2.380,00
						TOTALE	€ 69.720,00

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Capizzi e dalla dichiarazione effettuata sulla base dell'accatastamento eseguito in data 28/06/2007 presso l'agenzia del territorio di Enna ed allegato alla presente si può risalire al valore venale del bene.

Comune	Foglio	Part.	Qualità	V.M. Comparativo a corpo
Capizzi	31	3	<i>Fabbricato rurale</i>	€ 69700,00

Per quanto riguarda il valore del laghetto artificiale collinare, questo può essere calcolato mediante il metodo del costo di costruzione applicando un coefficiente di vetustà.

Il laghetto realizzato tramite fondi strutturali comunitari giusto **DECRETO** di Concessione n.145/2918 rilasciato dalla –Regione Siciliana – Assessorato dell'Agricoltura e delle Foreste- in data 09/07/2002 prot.n. 61. realizzato in terra sulle particelle 38-39, posto in alto rispetto alle altre particelle, ha avuto, da progetto, un costo di costruzione pari a £ 180.000,00, considerando la vetustà dello stesso e le spese per la regolarizzazione catastale del laghetto le quali si aggirano intorno alle 2000,00 € da aggiungere alla stima, il suo valore attuale è pari a € 50.000,00.

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 4.

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 401.633,00	0,85	€ 341.388,05
Laghetto Artificiale	€ 50.000,00	0,85	€ 42.500,00
Fabbricato rurale	€ 69.720,00	0,85	€ 59.262,00
		Totale	€ 443.150

REGIME FISCALE

I beni di cui sopra non hanno le caratteristiche di Beni di Lusso, quindi, se i beni oggetto del pignoramento provengono da imprese o risultano beni strumentali aziendali, i medesimi potranno essere assoggettati al regime fiscale dell'I.V.A. Altrimenti sono soggetti alle imposte di registro.

CONCLUSIONI

Facendo un riepilogo della stima immobiliare si ha il seguente schema:

Tabelle riassuntive di Stima

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 389.115,00	0,85	€ 330.747,75
Fabbricato rurale	€ 35.000,00	0,85	€ 29.750,00
Totale			€ 360.498

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 439.604,80	0,85	€ 373.664,08
Fabbricato rurale	€ 15.000,00	0,85	€ 12.750,00
Strutture esistenti	€ 351.189,00	0,85	€ 298.510,65
Totale			€ 684.925

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 366.700,00	0,85	€ 311.695,00
Laghetto Artificiale	€ 50.000,00	0,85	€ 42.500,00
Fabbricato rurale	€ 100.000,00	0,85	€ 85.000,00
Totale			€ 439.195

Dott. Ing. Giuseppe Giunta
Via Li Destri 17
94013 Leonforte (EN)
e-mail: ing.giunta@email.it

STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 4

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 401.633,00	0,85	€ 341.388,05
Laghetto Artificiale	€ 50.000,00	0,85	€ 42.500,00
Fabbricato rurale	€ 69.720,00	0,85	€ 59.262,00
Totale			€ 443.150

Si allegano:

Allegato 1: Verbale conferimento di incarico di stima, con pignoramento immobiliare

Allegato 2: Fax di convocazione, Verbali di sopralluogo e Copia Circolare Assessorato
Agricoltura e Foreste n. 14 del 16/10/2007

Allegato 3: Visure Catastali, Certificati catastali storici, doppia nota di trascrizione.

Allegato 4: Planimetrie Catastali, Tipo di frazionamento, tipo mappale, accatastamenti dei fabbricati rurali ecc.

Allegato 5: Copia di Decreto Regionale, copia concessione edilizia ed autorizzazioni, copia agibilità, Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 6: Documentazione fotografica relativa:

- Lotto bene 1
- Lotto bene 2
- Lotto bene 3
- Lotto bene 4

Richiesta liquidazione compenso con elenco spese.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, ritiene che con la presente relazione che si compone di 34 pagine fin qui scritte, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per ulteriori chiarimenti.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli atti e documenti prelevati dal fascicolo inerente la procedura esecutiva immobiliare

Nicosia li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio.
Dott. Ing. Giuseppe Giunta