

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Stima beni immobili**

**1. PREMESSA**

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott.ssa PATRIZIA CASTELLANO del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 18 gennaio 2018, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 72/2017 R.G. ES, promossa dalla BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, nei confronti del signor [REDACTED] quale titolare proprietario dei beni in seguito riportati. Lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, il tutto dopo aver prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



- e) accerti 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 e redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*



- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) 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;*
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*



## **2 OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, avvisava direttamente il signor Cona, comunicando telefonicamente, che mi sarei recato presso i luoghi dell'accertamento, per svolgere le operazioni peritali. Procedevo ad una ricognizione degli immobili di proprietà del signor [REDACTED], appartamento di tipo economico popolare, in proprietà, ubicato al piano 4, scala B, in Niscemi nella via GHANDI, particella 1133, sub 37, del foglio di mappa 55, garage posto al primo piano sotto strada, in proprietà, in Niscemi nella via GHANDI, particella 1133, SUB 16, del foglio di mappa 55

Gli altri beni, oggetto sempre della procedura, terreni in agro di Mazzarino in seguito indicati, risultano in proprietà, per come successivamente meglio identificati, anche per detti fondi sono stati eseguiti gli accertamenti ed i rilievi fotografici necessari all'espletamento del mandato.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

## **3. DESCRIZIONE PRIMO BENE**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è costituito da un piano quarto, sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via GHANDI.

L'immobile è prospiciente la Via GHANDI, tratto di strada ubicato nella parte est dell'abitato di Niscemi, al quale è possibile accedere tramite un portone d'ingresso in ottime condizioni. E' stato possibile accedere ai luoghi, l'immobile è stato concesso in affitto al figlio Signor [REDACTED]

[REDACTED], copia dello stesso non registrato si allega. Sulla base anche della documentazione tecnica e dei materiali costruttivi analizzati si procede ad una valutazione in regime di ordinarietà.

### **Consistenza**

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che: l'altezza riportata nelle planimetrie, le superfici sono state ottenute, al netto delle



tramezzature interne e delle tamponature esterne, in seguito si riportano i dati catastali e planimetrici dell'appartamento in proprietà per intero sito in Niscemi nella via Ghandi particella 1133, sub 37, del foglio di mappa 55,

locale a piano quarto mq 138

Scala comune

Superficie catastale mq 138

#### **4.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e struttura in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in ottimo stato di conservazione; le pareti risultano trattati con materiali di ottima fattura.

Il prospetto esterno risulta ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in ottimo stato. Il fabbricato è dotato di ascensore con caratteristiche e condizioni ottime.

La porta di ingresso risulta in profilato, come pure gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto della presente, si trova in una posizione di particolare rilievo anche se un po' distante dal centro dell'abitato del Comune di Niscemi.

#### **5. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO 1**

Sulla scorta anche della documentazione catastale acquisita, vedasi planimetria e visure allegate, con riferimento al Comune di Niscemi (CI), risulta quanto segue.

In catasto, appartamento in proprietà per intero, sito in Niscemi nella via Ghandi particella 1133, sub 37, del foglio di mappa 55.

Categoria, risulta A-2 catastalmente, classe 1, consistenza 5.5 Vani.

#### **6. DESCRIZIONE SECONDO BENE LOTTO 1**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è costituito da un garage posto al primo piano sotto strada, in proprietà, in Niscemi nella via GHANDI, particella 1133, SUB 16, del foglio di mappa 55, sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via GHANDI .



L'immobile è prospiciente la Via GHANDI , tratto di strada ubicato nella parte est dell'abitato di Niscemi, al quale è possibile accedere tramite il portone d'ingresso in ottime condizioni, precedentemente citato, oltre che con altro accesso. E' stato possibile accedere ai luoghi, atteso che in atto l'immobile è stato concesso in affitto al figlio Signor [REDACTED] Sulla base anche della documentazione tecnica e dei materiali costruttivi analizzati si procede ad una valutazione in regime di ordinarietà.

### **Consistenza**

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che, l'altezza è riportata nelle planimetrie, le superfici sono state ottenute, al netto delle tramezzature interne e delle tamponature esterne, in seguito si riportano i dati catastali e planimetrici del garage in proprietà per intero sito in Niscemi nella via Ghandi particella 1133, SUB 16, del foglio di mappa 55

locale posto al primo piano sotto strada, mq 32

Scala ed accessi comuni

Superficie catastale mq 34

### **7.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e struttura in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in ottimo stato di conservazione; senza pareti finestrate, le pareti risultano trattati con materiali di ottima fattura.

Il prospetto esterno risulta ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo, in ottimo stato. La porta di ingresso risulta in profilato metallico.

La zona in cui è inserito il fabbricato oggetto della presente, si trova in una posizione di particolare rilievo, anche se un po' distante dal centro dell'abitato del Comune di Niscemi.

### **8. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI SECONDO BENE**

Sulla scorta anche della documentazione catastale acquisita, vedasi planimetria e visure allegate, con riferimento al Comune di Niscemi (CL), risulta quanto segue.



In catasto, appartamento in proprietà per intero, sito in Niscemi nella via Ghandi particella 1133, sub 16, del foglio di mappa 55.

Categoria, risulta C/6 catastalmente, classe 1, consistenza 32 MQ..

## **9.TITOLI DI PROPRIETA'**

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che il bene di cui trattasi, è pervenuto al debitore come in appresso: con atto pubblico di assegnazione, nota [REDACTED], a socio di cooperativa edilizia del 08-11-2007 registrato al numero rep.44822-155538 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

## **10. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO**

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

## **11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA**

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto riportato nella certificazione che si allega.

## **12. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici del Comune di NISCEMI, nonché la relativa certificazione catastale, nonché quella ricavata dal Comune di Niscemi, relativa agli immobile, si attribuisce una destinazione ad uso abitativo per il quarto piano mentre si attribuisce per il locale posto al primo piano sotto strada, autorimesse-garage

## **13. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO**

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, è stato possibile riscontrare che i manufatti e/o immobili sono stati realizzati con titolo autorizzativo.

## **14. PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici catastali, che si allegano risultano rilasciati dal Catasto,



## **15.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sign. [REDACTED]

[REDACTED] non registrato.

## **16.ONERI CONDOMINIALI**

Il beni descritti, risultano muniti di regolamento condominiale.

## **17 . CONFINI DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione, l'immobile in oggetto, nel complesso confina con l'immobile della famiglia [REDACTED], inquilino dell'altro appartamento, che compongono unitamente a quello descritto, complessivamente il quarto piano.

## **18.CONVENZIONE MATRIMONIALE**

Il debitore [REDACTED], risulta coniugato con [REDACTED]

## **19.DATI IPOCATASTALI**

“Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” sono stati precedentemente citati, inoltre si allega la relativa certificazione.

## **20. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA**

In base alle verifiche svolte quanto in esame non risulta soggetto ad I.V.A.

## **21 PROFILO ENERGETICO**

L'immobile oggetto di stima sotto il profilo energetico è ricompreso nella classe F di riferimento.

## **22.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Essendo l'immobile in questione adibito ad uso abitativo il bene 1 mentre garage il bene 2, sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato



con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

#### **a) Stima per confronto comparativo**

Per quanto sopra si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento anche ai prezzi di recenti compravendite, riscontrati, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, con il metodo della comparazione.

I valori ricavati ed attribuibili ai beni in esame, sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato e per specifica tipologia.

Nella costruzione dei dati sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili, di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nella sua differente articolazione, si avrà il seguente valore.

#### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **LOTTO 1: Fabbricato posto a piano quarto e fabbricato posto al primo piano sotto strada, autorimesse-garage**

Come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di compravendite, riscontrabili in zone limitrofe, ed analisi tecniche, per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, ed alle notizie assunte, considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore: **€. 900,00 al metro quadrato** di superficie edificata :

La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 138, lotto 1 ;  
 $\text{€}/\text{mq } 900,00 \times \text{mq } 138 = \text{€}. 124,200,00$  valore totale appartamento,

La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 32, lotto 2,  
 $\text{€}/\text{mq } 500 \times \text{mq } 32 = \text{€}. 16.000,00$  valore quota lastrico

pertanto avremo il seguente risultato per i beni di via Ghandi **€. 140.200,00**

##### **LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI E F.R. IN AGRO DI MAZZARINO**

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il



suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

### **OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA**

Nell'eseguire le operazioni peritali di stima dei terreni, il tutto è avvenuto anche in presenza e con la collaborazione con la ditta, procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza o meno di piantagioni, in seguito riportati.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche di ogni singola particella del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, registro altresì la presenza di eventuali fonti idriche.

Infine procedo ad analizzare le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, oltre che dell'area in esame.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

L'area, ricade nel territorio comunale di MAZZARINO. Dal punto di vista geomorfologico, presenta una forte variabilità.

Dai dati termopluviometrici della zona, risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 450 ed i 550 mm, mentre le temperature medie annue si aggirano tra i 18° e 16° C, le temperature massime in estate spesso raggiungono i 40°. Il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

### **CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DELL'AZIENDA-**

Essa è collegata dal centro abitato di NISCEMI percorrendo la S.p 10 Niscemi per Mazzarino in direzione ovest, immessi per la SS in direzione per Catania, si procede sempre in direzione nord, fino ad incrociare a sinistra ed a transitare per



la Sp 96, per Km. 9, indi sia a sinistra sia a destra della strada, si rinvennero i fondi oggetto della presente di contrada Garrasiella

La viabilità per accedere in azienda è discreta. La natura del terreno è di medio impasto con caratterizzazione limo-argillosa. La giacitura è tipica delle colline siciliane con pendenze che degradano dolcemente. Le lavorazioni si eseguono agevolmente, i terreni sono irrigui, il tutto avviene mediante un concessione unica relativa a due pozzi trivellati ubicati nelle particelle 127-e 11 iscritti ai numeri 1194 e 1196 del VII elenco suppletivo delle acque, con portata di l/s 2.09. e 2.00 inoltre risulta censita la sorgente ricadente nella particella 140 iscritta al numero 1195 del VII elenco suppletivo delle acque, con portata di l/s 0.30, ottima fertilità, unica organizzazione aziendale.

Il paesaggio è tipico della collina Siciliana, ampiamente dominato in gran parte a seminativo- alternati a carciofeti.

L'area di nostro interesse ricade nel comune di Mazzarino ed è estesa complessivamente ettari 35.68.29. Caratterizzata all'atto del sopralluogo dalla presenza di quattro classificazioni colturali seminativo, carciofeto, vigneto spalliera di recente impianto, cece. Con porzione di tare frammiste a seminativo, per come in seguito riportato.

Il tutto si evince inoltre dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali, oltre che ricavata dalle schede colturali rilevate con sistemi aerofotogrammetrici per tutte le particelle oggetto della procedura.

|                       |        |          |
|-----------------------|--------|----------|
| Carciofeti            | ettari | 05.50.00 |
| Seminativi            | ettari | 18.00.00 |
| Vigneto               | ettari | 06.00.00 |
| Cece                  | ettari | 04.86.80 |
| tare                  | ettari | 01.31.49 |
| sommano catastalmente | ettari | 35.68.29 |

I fondi, dagli accertamenti eseguiti, per come di seguito indicato, risultano di proprietà di [REDACTED]

**FOGLIO – 193 AGRO DI MAZZARINO**



| F.  | P.        | SUP. ET  | COLTURA p. |
|-----|-----------|----------|------------|
| 193 | 5         | 01.85.40 | SEMINATIVO |
| 193 | 6 sub aa  | 00.36.46 | SEMINATIVO |
| 193 | 6 sub ab  | 00.94.64 | SEMINATIVO |
| 193 | 8         | 00.27.30 | SEMINATIVO |
| 193 | 9         | 00.85.30 | SEMINATIVO |
| 193 | 11        | 02.83.40 | SEMINATIVO |
| 193 | 12        | 00.35.30 | SEMINATIVO |
| 193 | 13 sub aa | 00.03.33 | SEMINATIVO |
| 193 | 13 sub ab | 00.03.87 | SEMINATIVO |
| 193 | 21 sub aa | 00.41.96 | SEMINATIVO |
| 193 | 21 sub ab | 00.14.64 | SEMINATIVO |
| 193 | 22        | 00.26.20 | SEMINATIVO |
| 193 | 29        | 00.00.67 | SEMINATIVO |
| 193 | 34        | 00.00.69 | SEMINATIVO |
| 193 | 35        | 00.00.62 | SEMINATIVO |
| 193 | 40        | 00.00.27 | SEMINATIVO |
| 193 | 43 sub aa | 00.05.20 | SEMINATIVO |
| 193 | 43 sub ab | 00.11.00 | SEMINATIVO |
| 193 | 50 sub 4  | 00.00.00 | PORZ-FABB. |
| 193 | 50 sub 6  | 00.00.00 | PORZ-FABB. |
| 193 | 50 sub 11 | 00.00.00 | PORZ-FABB. |
| 193 | 53 sub 2  | 00.00.00 | PORZ-FABB. |
| 193 | 54 sub 1  | 00.00.00 | PORZ-FABB. |
| 193 | 62 sub aa | 00.00.26 | SEMINATIVO |
| 193 | 62 sub ab | 00.01.54 | SEMINATIVO |
| 193 | 64        | 00.32.60 | CARCIOFETO |
| 193 | 73        | 00.18.40 | SEMINATIVO |
| 193 | 75        | 00.75.20 | CECE       |
| 193 | 76        | 02.55.40 | CECE       |



|     |            |          |            |
|-----|------------|----------|------------|
| 193 | 146        | 00.05.20 | SEMINATIVO |
| 193 | 18 sub aa  | 01.50.50 | SEMINATIVO |
| 193 | 18 sub ab  | 00.33.00 | SEMINATIVO |
| 193 | 19         | 00.76.80 | SEMINATIVO |
| 193 | 23         | 00.00.60 | SEM.-TARE  |
| 193 | 24         | 00.00.37 | SEM.-TARE  |
| 193 | 26         | 00.00.89 | SEM.-TARE  |
| 193 | 28         | 00.00.34 | SEM.-TARE  |
| 193 | 31         | 00.00.30 | SEM.-TARE  |
| 193 | 32         | 00.00.32 | SEM.-TARE  |
| 193 | 36         | 00.00.19 | SEM.-TARE  |
| 193 | 47         | 00.00.34 | SEM.-TARE  |
| 193 | 48         | 00.00.24 | SEM.-TARE  |
| 193 | 50 sub 8   | 00.00.00 | PORZ-FABB  |
| 193 | 51 sub 2   | 00.00.00 | PORZ-FABB  |
| 193 | 51 sub 3   | 00.00.00 | PORZ-FABB  |
| 193 | 55 sub 3   | 00.00.00 | PORZ-FABB  |
| 193 | 57         | 00.00.25 | SEMINATIVO |
| 193 | 58         | 00.00.44 | SEMINATIVO |
| 193 | 70 sub aa  | 00.36.90 | CARCIOFETO |
| 193 | 70 sub ab  | 00.12.00 | CARCIOFETO |
| 193 | 82 sub aa  | 01.73.86 | VIGNETO    |
| 193 | 82 sub ab  | 00.07.13 | VIGNETO    |
| 193 | 82 sub ac  | 00.00.01 | VIGNETO    |
| 193 | 91         | 01.24.20 | SEMINATIVO |
| 193 | 97         | 00.26.30 | SEMINATIVO |
| 193 | 98         | 00.03.80 | TARE       |
| 193 | 100        | 00.04.40 | TARE       |
| 193 | 101        | 00.08.30 | TARE       |
| 193 | 127 sub aa | 01.32.78 | SEMINATIVO |



|     |     |        |          |            |
|-----|-----|--------|----------|------------|
| 193 | 127 | sub ab | 00.37.22 | SEMINATIVO |
| 193 | 131 |        | 01.23.40 | SEMINATIVO |
| 193 | 145 |        | 00.47.40 | CECE       |
| 193 | 147 |        | 01.08.80 | CECE       |
| 193 | 69  |        | 01.15.00 | CARCIOFETO |
| 193 | 135 |        | 00.42.90 | CARCIOFETO |
| 193 | 49  |        | 00.00.63 | TARA-CORTE |
| 193 | 59  |        | 00.00.70 | TARA CORTE |
| 193 | 65  | sub aa | 00.27.30 | CARCIOFETO |
| 193 | 65  | sub ab | 00.15.00 | CARCIOFETO |
| 193 | 149 |        | 01.23.50 | SEMINATIVO |
| 193 | 150 | sub aa | 00.08.54 | SEMINATIVO |
| 193 | 150 | sub ab | 00.20.16 | SEMINATIVO |
| 193 | 151 |        | 00.35.30 | SEMINATIVO |
| 193 | 153 | sub aa | 01.07.59 | VIGNETO    |
| 193 | 153 | sub ab | 00.65.36 | VIGNETO    |
| 193 | 14  |        | 01.35.90 | SEMINATIVO |
| 193 | 15  |        | 00.19.80 | SEMINATIVO |
| 193 | 16  | sub aa | 00.31.34 | SEMINATIVO |
| 193 | 16  | sub ab | 00.00.46 | SEMINATIVO |
| 193 | 25  |        | 00.01.00 | SEMINATIVO |
| 193 | 30  |        | 00.00.31 | SEMINATIVO |
| 193 | 81  | sub aa | 01.04.57 | VIGNETO    |
| 193 | 81  | sub ab | 00.68.38 | VIGNETO    |
| 193 | 152 | sub aa | 00.36.50 | CARCIOFETO |
| 193 | 152 | sub ab | 00.14.00 | CARCIOFETO |
| 193 | 46  |        | 00.01.30 | TARA CORTE |
| 193 | 52  | sub 1  | 00.00.00 | PORZ-FABB  |
| 193 | 61  |        | 00.01.22 | TARA CORTE |
| 193 | 84  |        | 00.54.30 | SEMINATIVO |



193 140 sub aa 00.86.26 CARCIOFETO  
193 140 sub ab 00.00.24 CARCIOFETO  
193 140 sub ac 00.13.00 CARCIOFETO  
193 146 00.81.40 CARCIOFETO

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate oltre che dalle colture rinvenute, dal tipo di organizzazione aziendale, dalle condizioni in irriguo, ed alla luce delle ubicazioni è opportuno procedere alla vendita in un lotto per i terreni in oggetto .

### **TITOLI DI PROPRIETA'**

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che i beni di cui trattasi, sono pervenuti al debitore come in appresso: con atti pubblici, del 29-08-1997 registrati al numero rep.23530-raccolta 12950, con atti pubblici, del 20-10-1995 registrati al numero rep.11408-raccolta 9529, con atti pubblici, del 11-11-1991 registrati al numero rep.13510 -raccolta 11528, trascritto il 19-11-1991, con atti pubblici, del 28-12-1989, trascritto il 19-01-1990 registrati al numero rep.1085-977, con atti pubblici, del 28-12-1989, trascritto il 19-01-1990 registrati al numero rep.1086- 978.

### **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO**

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA**

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto riportato nella certificazione che si allega. Sui beni gravano iscrizioni ipotecarie, per come riportato nella allegata visura ipotecaria.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta "E1" ed "E 2" per come risulta anche dalla allegata certificazione urbanistica, rilasciata dal comune di Mazzarino con prot. numero 248 del 03 maggio 2018.

### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA dei FABBRICATI**

In ordine alla regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima, è stato



possibile riscontrare che i manufatti e/o immobili sono di antica fattura ,  
dichiarati già diruti in sede di acquisto e senza reddito

### **PLANIMETRIA CATASTALE**

Gli elaborati planimetrici catastali, che si allegano risultano rilasciati dal Catasto,  
**DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, gli immobile indicati con le particelle 127, 81, 153,  
82 sempre del foglio 193, risultano condotte con regolare contratto stipulato in  
data 27 febbraio 2012 e recante scadenza 26 -02-2027 dal signor [REDACTED]

[REDACTED] su detti fondi insistono Vigneti la cui forma di  
allevamento risulta spalliera-cordone speronato, dalla scheda superfici vitate  
risultano superfici nette pari a ha 4.19.00, catastalmente circa ha 6.00.00, gli  
stessi risultano a nome di [REDACTED], quest'ultimo ha usufruito di contributi  
comunitari ai fini dell'impianto

### **CONFINI DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione, l'immobile in  
oggetto, nel complesso confina ad est con la forestale, ad ovest come a nord con  
proprietari diversi .

### **CONVENZIONE MATRIMONIALE**

Il debitore [REDACTED], risulta  
coniugato con la Signora [REDACTED] tuttavia i  
terreni risultano acquistati a titolo personale dal signor [REDACTED] a  
cui acquiescenza all'acquisto è stata resa dalla Sig. [REDACTED] in sede di  
atto pubblico

### **DATI IPOCATASTALI**

“Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla  
Conservatoria” sono citati nella documentazione che si allega .

### **PROFILO ENERGETICO**

Agli immobili, costituenti i fabbricati ubicati in area agricola, oggetto di stima,  
alla luce dello stato di fatto riscontrato non può essere attribuita alcuna classe di  
riferimento sotto il profilo energetico.



## ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame non risulta soggetto ad I.V.A.

Esistono sui fondi in esame fabbricati vetusti ed in precarie condizioni statiche, i più senza tetto. Catastalmente risultano porzioni di fabbricato, con consistenza 00, il tutto in quanto la ditta proprietaria non ha provveduto come per legge agli adempimenti connessi all'accatastamento dei fabbricati all'urbano. A tal proposito l'Agenzia ricorda che i titolari di diritti reali sugli immobili rurali hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto fabbricati: fatto che doveva avvenire entro il termine previsto del 30 novembre 2012.

Il proprietario può ancora presentare la dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.

Tuttavia si chiarisce che per quanto riguarda fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti come nel nostro caso, dichiarati già diruti in sede di acquisto sono da considerare come unità collabenti, senza alcun reddito.

Per immobile "collabente" deve intendersi quell'edificio, o parte di esso, che, a causa dell'accentuato livello di degrado, non è in grado di produrre reddito, escludendone come nel nostro caso attribuzione di valore. Più propriamente, un fabbricato non abitabile o inagibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza, totale inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale in cui è censito o censibile.

I beni non sono di lusso, gli stessi risultano conformi al pignoramento.

L'area in esame non è condizionata particolarmente da vivacità e da fattori antropici, il paesaggio è tipicamente agricolo. Lo stato generale aziendale alla data degli accertamenti risulta essere destinato per come in seguito descritto.

|            |        |          |
|------------|--------|----------|
| Carciofeti | ettari | 05.50.00 |
| Seminativi | ettari | 18.00.00 |
| Vigneto    | ettari | 06.00.00 |
| Cece       | ettari | 04.86.80 |
| tare       | ettari | 01.31.49 |



sommano catastalmente            ettari    35.68.29

Il parametro utilizzato è il valore di un ettaro di superficie.

Carciofeti                            ettaro    € 14.000.00

Seminativi                           ettari    € 10.000.00

Vigneto                                ettari    € 28.000.00

Cece                                    ettari    € 12.000.00

tare                                    ettari    € 5.000.00

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI

Nella stima del fondo, secondo il criterio del valore di mercato, come detto, lo scrivente ha proceduto nel giudicare la quotazione che il fondo in esame potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima, valutando il tutto secondo il principio del “serio, giusto, ed equo” valore del bene, anche alla luce dei dati ricavati dallo scrivente e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Indispensabile è quindi, come affermato in precedenza, la conoscenza dei luoghi e del mercato, nel nostro caso e per le caratteristiche possedute si registra una discreta vivacità, nonostante il contesto della crisi economica nel suo complesso, unitamente alla conoscenza di parametri e di valori comparabili.

Per fondi simili si intendono immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si tratta di giudicare infine se i fondi presi per confronto hanno caratteristiche paragonabili, equivalenti, a quelle dei fondi oggetto di stima, ed è questo il primo e spesso impegnativo compito del perito. Essendo tali caratteristiche numerose e di vario genere (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fissi, ecc.), valutando l'inquadramento dell'area, sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed attualizzando il tutto con immediatezza e imparzialità. Trattasi di terreni con diversa giacitura ed esposizione.

Il risultato finale per i fondi con le colture, rinvenute in situ, in irriguo viene in seguito riportato. Alla luce delle superiori determinazioni, ed alle potenzialità



produttive, si riportano i seguenti valori per gli ettari di terreno con caratteristiche colturali riscontrate :

|                                                 |        |                            |              |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------------|--------------|
| Carciofeti                                      | ettaro | € 14.000.00 X HA 05.50.00= | € 77.000,00  |
| Seminativi                                      | ettaro | € 10.000.00 X HA 18.00.00= | € 180.000,00 |
| Vigneto                                         | ettaro | € 28.000.00 X HA 06.00.00= | € 168.000,00 |
| Cece                                            | ettaro | € 12.000.00 X HA 04.86.80= | € 58.416,00  |
| tare                                            | ettaro | € 5.000.00 X HA 01.31.49 = | € 6.574,00   |
| Terreni e porz, fab. Mazzarino complessivamente |        |                            | € 489.720,00 |
| Fabbricati in Niscemi di via Ghandi             |        |                            | € 140.200,00 |

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 629.920,00 di cui :**

## **CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **LOTTO 1**

#### **FABBRICATI UBICATI IN VIA GHANDI NISCEMI**

La peculiarità dei beni oggetto di procedura , che si sostanziano in appartamento di tipo economico popolare, in proprietà, ubicato al piano 4, scala B, in Niscemi nella via GHANDI, particella 1133, sub 37, del foglio di mappa 55, e garage posto al primo piano sotto strada , in proprietà, in Niscemi nella via GHANDI, particella 1133, SUB 16, del foglio di mappa 55 appartamento €.**140.200,00**.

### **LOTTO 2**

#### **TERRENI AGRICOLI E F.R. IN AGRO DI MAZZARINO**

La peculiarità dei beni oggetto di procedura, unicità organizzativa aziendale ed irrigua, che si sostanziano in terreni e f., tutti ricadenti nel foglio 193 Agro di Mazzarino particelle 5 - 6 sub aa - 6 sub ab- 8-9 -11-12- 13 sub aa-13 sub ab- 21 sub aa- 21 sub ab- 22- 29 - 34 - 35- 40- 43 sub aa - 43 sub ab- 50 sub 4 - 50 sub 6 -50 sub 11-.53 sub 2-54 sub 1-62 sub aa-62 sub ab-64-73-75-76-146-18 sub aa- 18 sub ab-19-23-24-26-28-31-32-36-47- 50 sub 8- 51 sub 2- 51 sub 3- 55 sub 3- 57-58- 70 sub aa- 70 sub ab - 82 sub aa- 82 sub ab- 82 sub ac- 91-97-98- 100-101- 127 sub aa - 127 sub ab-132-145-147-69-135-49-59- 65 sub aa- 65 sub ab- 149- 150 sub aa- 150 sub ab -151- 153 sub aa- 153 sub ab -14-15- 16



sub aa -16 sub ab -25 -30- 81 sub aa- 81 sub ab- 152 sub aa- 152 sub ab- 46-  
52 sub1-61-84- 140 sub aa- 140sub ab-140 sub ac -146,           **€ 489.720,00.**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla  
documentazione prodotta, il tutto si evince dalla certificazione allegata

Gela lì, 24.05.2018

Il Consulente Tecnico  
*(Dott. Piero S..Lo Nigro)*



Foto 1 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 2 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 3 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 4 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 5- foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 6- foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 7 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 8 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 9- foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 10- foglio di mappa 55 particella 1133, sub 37, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 11 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 16, Niscemi - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 12 - foglio di mappa 55 particella 1133, sub 16, Niscemi [REDACTED] proc. R.g. 72-2017



Foto 13- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 14- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 15- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 16- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela

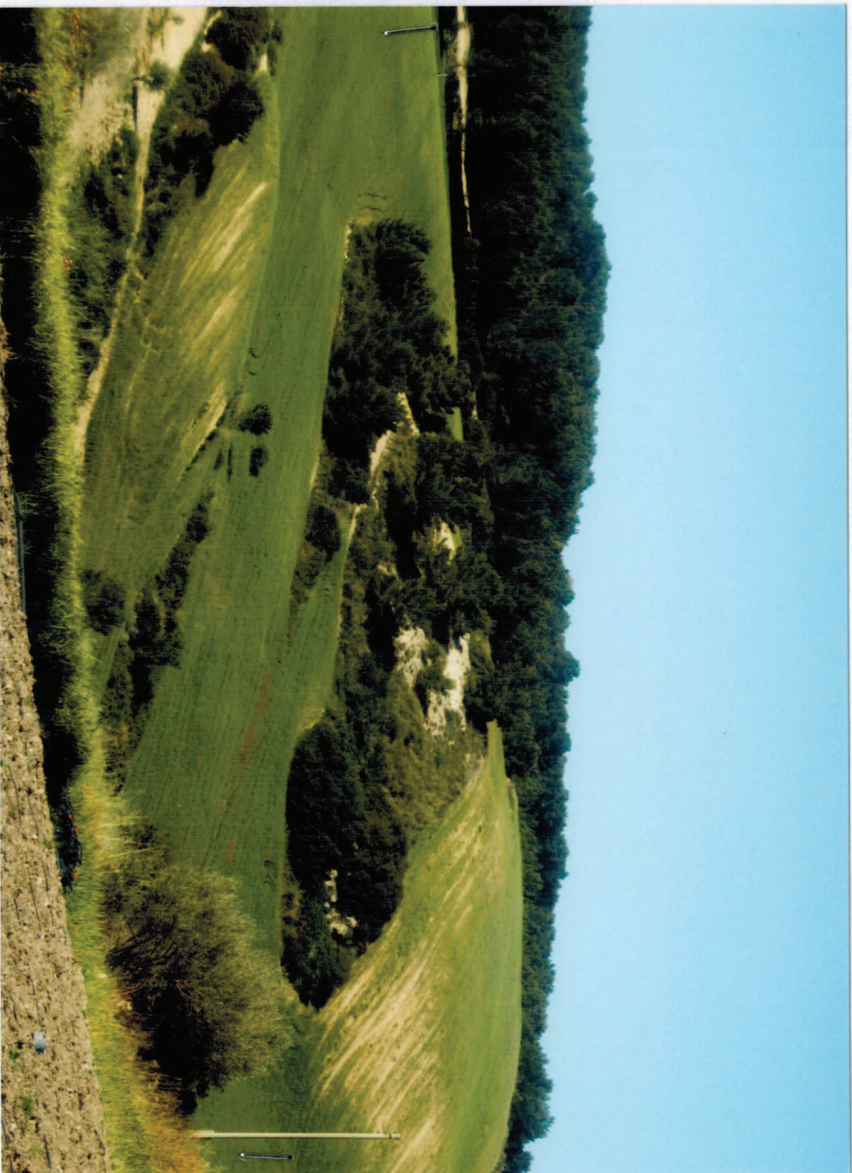


Foto 17- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 18- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto19- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela

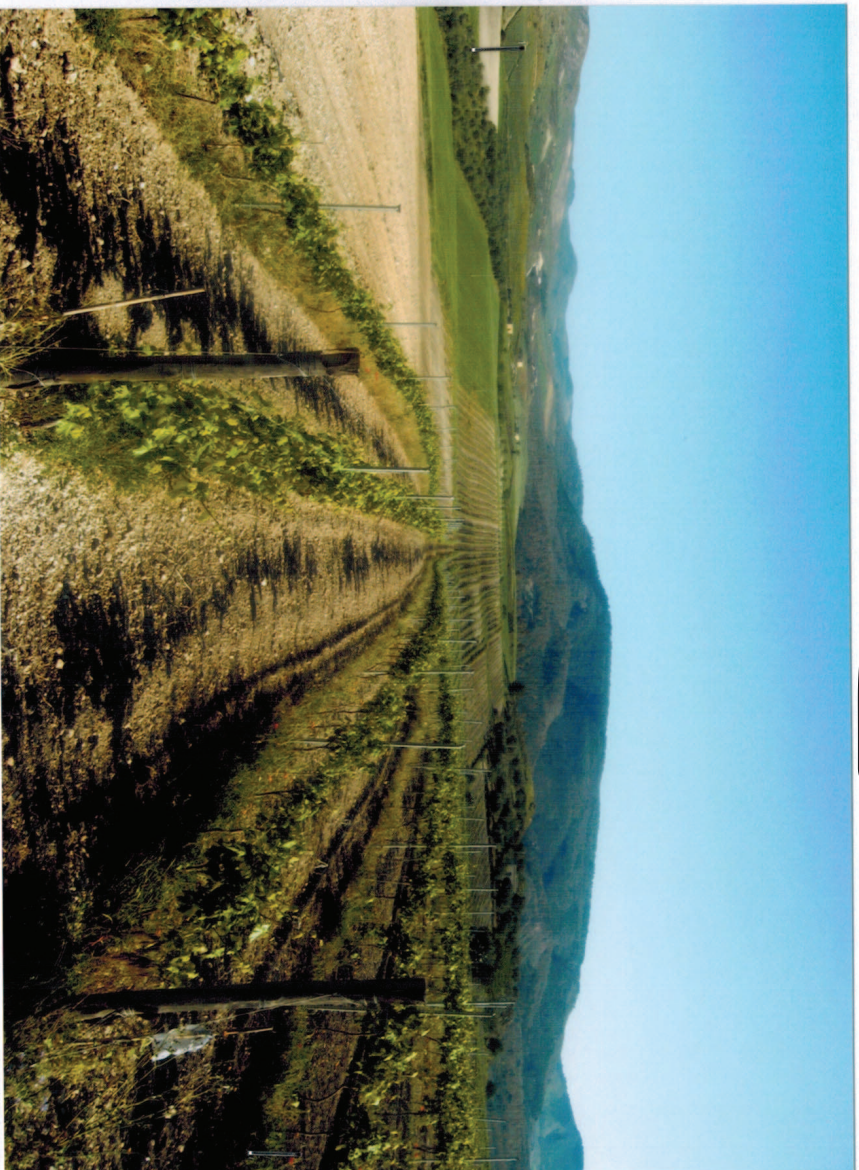


Foto 20- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 21 - foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela

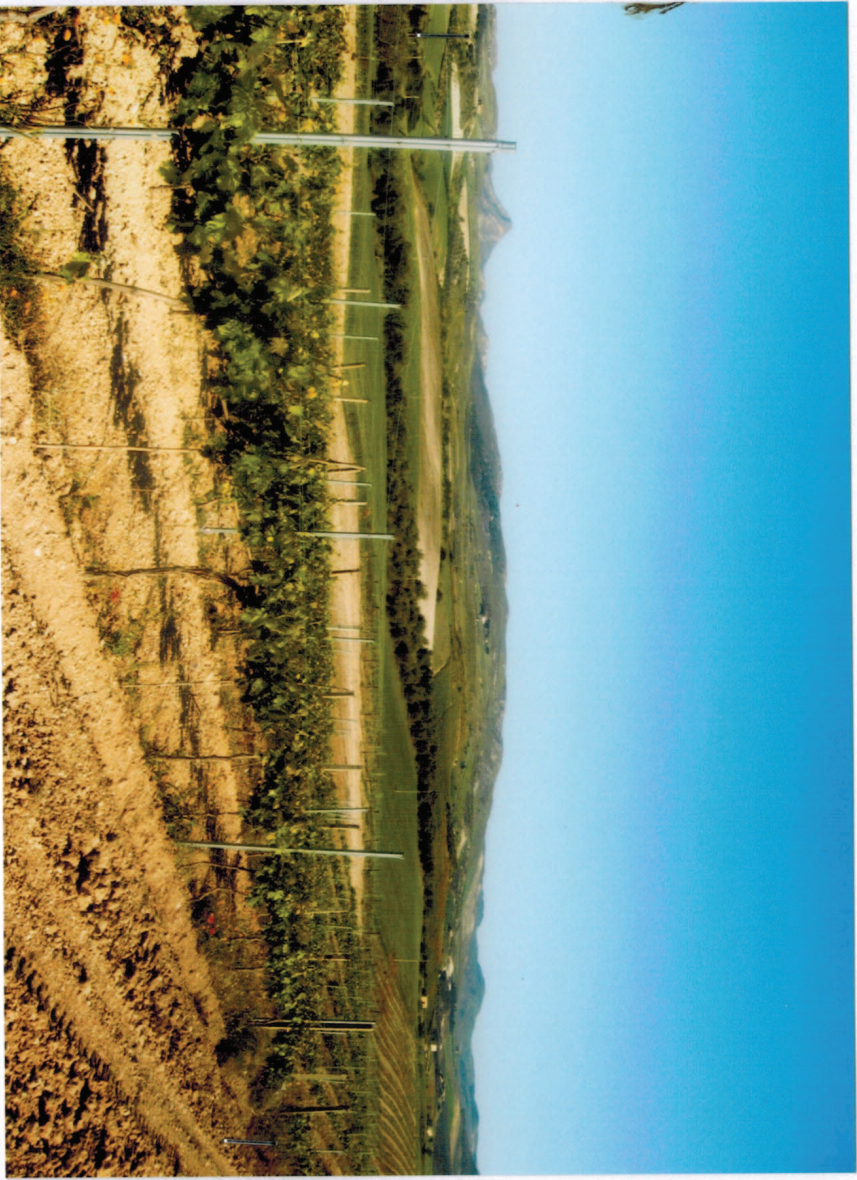


Foto 22 - foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 23- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 24- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 25- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 26- foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 27 - foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela



Foto 28 - foglio di mappa 193 agro di Mazzarino - [REDACTED] proc. R.g. 72-2017 - Tribunale di Gela

