

2016

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott. Di Blasi

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 59/2014 promossa da
UNICREDIT BANCA S.p.A , rappresentata e difesa dall'Avv.
Benedetto Luca Dalù, contro i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

NOTIFICHE ESEGUITE:	
Avv. Benedetto Luca Dalù (benedetto.dalu@avvcaticl.legalmail.it)	email del 06.06.2016
[REDACTED] (Raccomandata A/R)	del 07.06.2016

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 G E L A (CL)
Cell. 393 5101990
marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva:	N. 59/2014 R.E.
Nei confronti di:	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:	Dott. Vincenzo Di Blasi
Procuratore:	Avv. Benedetto Luca Dalù
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

LOTTI N. 1-2



1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 10 marzo 2016 ha 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

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. del 13.03.2016, le parti interessate venivano convocate, in data 05 aprile 2016, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza del sig. [REDACTED] (debitore esecutato), procedevo ad una ricognizione generale degli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED], eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

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.

* * * * *

LOTTO N. 1

(CESPITI NN. 1-2-3)



3.DESCRIZIONE CESPITE N. 1

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al **foglio di mappa 124 part.IIe n° 176-183-186-189**, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Gurgazzi*.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Butera, in quattro appezzamenti di forma pressoché rettangolare, distanti dal centro abitato di Riesi km. 16,71 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 13,56 Km e per 1,18 Km di strada vicinale.

Pertinenze

Gli immobili in oggetto (part.IIa n° 189), includono un lago artificiale adibito alla raccolta di acqua meteorica, con una capienza di 50.000 metri cubi circa utile all'irrigazione dei fondi sia di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Consistenza

In ordine alla consistenza dei terreni di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.IIa n° 176)	01.98.40	1,00	01.98.40
Terreno agricolo (part.IIa n° 183)	02.41.25	1,00	02.41.25
Terreno agricolo (part.IIa n° 186)	02.66.11	1,00	02.66.11
Terreno agricolo (part.IIa n° 189)	03.17.63	1,00	03.17.63
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI			10.23.39



4. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 176-183-186-189) si presentano con giacitura collinare. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante da frutto, peraltro presenti negli appezzamenti.

Caratteristiche posizionali e morfologiche degli appezzamenti di terra in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/4

(“**All. B**”)

5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. “D/D1”**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°124;

- **Particella n° 176 porz. AA;**

Qualità: Orto Irriguo;

Classe: --;

Superficie: 01 ha-00 are-95 ca;

RD: Euro 265,90;

RA: Euro 156,41

- **Particella n° 176 porz. AB;**

Qualità: Frutteto Irriguo;

Classe: --;

Superficie: 00ha-97 are-45 ca;

RD: Euro 125,82;

RA: Euro 100,66

- **Particella n° 183;**

Qualità: Seminativo;



Classe: 2;
Superficie: 02ha-41 are-25 ca;
RD: Euro 155,74;
RA: Euro 31,15

• **Particella n° 186;**

Qualità: Orto irriguo;
Classe: U;
Superficie: 02ha-66 are-11 ca;
RD: Euro 989,53;
RA: Euro 412,30

• **Particella n° 189 porz. AA;**

Qualità: Seminativo;
Classe: 2;
Superficie: 02ha-30 are-63 ca;
RD: Euro 148,89;
RA: Euro 29,78

• **Particella n° 189 porz. AB;**

Qualità: Orto irriguo;
Classe: --;
Superficie: 00ha-87 are-00 ca;
RD: Euro 323,51;
RA: Euro 134,80

Indirizzo: Contrada "Curezzz":

Intestazione: [REDACTED], proprietà 1/1

6.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto al debitore come in appresso:

A- [REDACTED] per la quota di 1/1.



a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Andrea Bartoli notaio di Riesi (CL) in data 11 gennaio 2008, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 18 gennaio 2008 ai nn. 898/666 da potere di Scopelliti Calogero nato a Palma di Montechiaro il 01.08.1952 (vedasi documentazione allegata e denominata “**All. C**”)

7.DESCRIZIONE CESPITE N. 2

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al **foglio di mappa 126 part.IIe n° 10-289**, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Turchio Grande* .

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Butera, in due appezzamenti di forma pressoché regolare, distanti dal centro abitato di Riesi km. 18,67 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 15,41 Km e per 1,29 Km di strada vicinale.

Pertinenze

Gli immobili in oggetto (part.IIa n° 289), includono un piccolo caseggiato adibito al deposito attrezzi (part. n° 290), con una superficie di 27.00 metri quadrati circa, senza alcuna intestazione di proprietà, utile all'coltivazione dei fondi di proprietà [REDACTED]

Consistenza

In ordine alla consistenza dei terreni di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
--------------	------------	--------	-----------------------------



	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.lla n° 10)	01.88.60	1,00	01.88.60
Terreno agricolo (part.lla n° 289)	01.89.20	1,00	01.89.20
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI			03.77.80

8. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 10-289) si presentano con giacitura collinare. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante di ulivo, peraltro presenti negli appezzamenti.

9.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°126;

- **Particella n° 10 porz. AA;**

Qualità: Uliveto;

Classe: 1;

Superficie: 00 ha-14 are-10 ca;

RD: Euro 8,74;

RA: Euro 4,37

- **Particella n° 10 porz. AB;**

Qualità: Vigneto;

Classe: 1;

Superficie: 01ha-45 are-00 ca;

RD: Euro 190,96;



RA: Euro 67,40

- **Particella n° 10 porz. AC;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 00ha-29 are-50 ca;

RD: Euro 19,04;

RA: Euro 3,81

- **Particella n° 289 ;**

Qualità: Uliveto;

Classe: 1;

Superficie: 01ha-89 are-20 ca;

RD: Euro 117,26;

RA: Euro 58,63

Indirizzo: Contrada "*Turchio Grande*";

Intestazione: [REDACTED]

10.TITOLI DÌ PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto al debitore come in appresso:

■ [REDACTED] er la
quota di 1/1.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Andrea Bartoli notaio di Riesi (CL) in data 11 gennaio 2008, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 18 gennaio 2008 ai nn. 899/667 da potere di Scopelliti Calogero nato a Palma di Montechiaro il 01.08.1952 (vedasi documentazione allegata e denominata "**All. C**")

11.DESCRIZIONE CESPITE N. 3



Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al foglio di mappa 74 part.IIe n° 22-39-69-70, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Deliella* .

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Butera, in quattro appezzamenti di forma pressoché regolare, distanti dal centro abitato di Riesi km. 13,00 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 8,73 Km e per 2,30 Km di strada vicinale.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Consistenza

In ordine alla consistenza dei terreni di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.IIa n° 22)	02.21.40	1,00	02.21.40
Terreno agricolo (part.IIa n° 39)	00.65.50	1,00	00.65.50
Terreno agricolo (part.IIa n° 69)	00.70.40	1,00	00.70.40
Terreno agricolo (part.IIa n° 70)	00.89.60	1,00	00.89.60
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI			04.46.90

12. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 22-39-69-70) si presentano con giacitura collinare. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di



specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante di ulivo, peraltro presenti negli appezzamenti limitrofi.

13.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°74;

- **Particella n° 22 porz. AA;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 02 ha-02 are-40 ca;

RD: Euro 130,66;

RA: Euro 26,13

- **Particella n° 22 porz. AB;**

Qualità: Uliveto;

Classe: 2;

Superficie: 00ha-19 are-00 ca;

RD: Euro 7,36;

RA: Euro 4,91

- **Particella n° 39 porz. AA;**

Qualità: Orto irriguo;

Classe: --;

Superficie: 00ha-56 are-65 ca;

RD: Euro 210,65;

RA: Euro 87,77

- **Particella n° 69 ;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 4;





il 24 aprile 1996 ai nn. 4396/3818 da potere di Rindone Giuseppe nato a Riesi (CL) il 01.02.1919, Rindone Francesco nato a Riesi il 01.11.1933;

c) **(particella 70)** immobile di proprietà a seguito dell'atto di vendita rogato dal [REDACTED] notaio di Caltanissetta in data 18 aprile 1996, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 24 aprile 1996 ai nn. 4397/3819 da potere di Rindone Francesco nato a Riesi il 14.01.1953; (vedasi documentazione allegata e denominata **"All. C"**)

15.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

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

16.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1977 – 30 marzo 2016;

- **Iscrizione contro del 18.02.2008 Registro Particolare 205 R.G. 900** pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Rep. n° 7265/2631 del 11.01.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..
- **Iscrizione contro del 18.02.2008 Registro Particolare 495 R.G. 2229** pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Rep. n° 7265 del 11.01.2008 IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



- **Iscrizione contro del 07.01.2014 Registro Particolare 5 R.G. 58**
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Rep. n° 204 del 04.05.2013.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

17.DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che gli immobili oggetto di stima (LOTTO N. 1-2-3), ricadono in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo), del P.R.G approvato con D. A. n° 192 del 18.06.1984 con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, Inoltre le part.ile 10 e 289 del foglio 126 ricadono in area con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.A. n. 1858 del 02.07.2015 (vedasi Certificato Destinazione Urbanistica "ALL. C1").

18.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali risultano congruenti allo stato dei luoghi (vedasi copia estratto di mappa catastale allegata alla presente denominata "ALL. D")

19.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, quasi tutti gli immobili risultano coltivati tranne qualcuno che risulta essere in stato di abbandono e **l'intera proprietà è nella disponibilità del sig. [REDACTED]**

20.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, gli immobili in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confinano:

CESPITE N 1 (foglio 124 part-ile 176-183-186-189) con particella n.75, particella n.190, particella n.132, particella n.179, particella n.177, particella



n.81, particella n.173, particella n.74, particella n.184, particella n.187, particella n.188 e con strada interpoderale.

CESPITE N 2 (foglio 126 part-Ile 10-289) con strada interpoderale, particella n.285, particella n.283, particella n.275, particella n.23, particella n.17, particella n.14, particella n.312, particella n.311 e con particella n. 7.

CESPITE N 3 (foglio 74 part-Ile 22-39-69-70) le prime due (22 e 39) con particella n 23, particella n.24, particella n.100, particella n.40, particella n.38, particella n.37, particella n.33, particella n.21, particella n.117 e particella n.97; la part.Ila n. 69 confina con proprietà eredi [REDACTED]

[REDACTED] part.Ila n. 70 confina con proprietà dello stesso debitore, con stradella e con proprietà di [REDACTED]

21.CONVENZIONE MATRIMONIALE

[REDACTED] nato a Caltanissetta il 07.04.1967 C.F.n° [REDACTED] ale risulta coniugato con Riccobene Maria [REDACTED] in REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI (vedasi Certificato di stato libero allegato alla presente denominato "ALL. E")

22.DATI IPOCATASTALI

Come da punto 16. – "Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria" – che precede.

22.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

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

* * * * *

LOTTO N. 2

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

17



(CESPITI NN. 4-5-6)

23.DESCRIZIONE CESPITE N. 4

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al **foglio di mappa 77 part.IIe n° 43-106**, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Gurgazzi*.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Butera, in due appezzamenti di forma pressoché rettangolare, distanti dal centro abitato di Riesi km. 14,26 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 11,18 Km e per 1,11 Km di strada vicinale.

Pertinenze

Gli immobili in oggetto (part.IIa n° 43-106), includono un fabbricato rurale di - 171,50 metri quadrati circa, utile alla coltivazione dei fondi e da riparo ad alcune attrezzature agricole di proprietà sia di [REDACTED]

[REDACTED] Sorta come casa colonica, col tempo a subito vari rimaneggiamenti

Consistenza

In ordine alla consistenza dei terreni di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.IIa n° 43)	03.76.80	1,00	03.76.80



Terreno agricolo (part.IIa n° 106)	00.01.35	1,00	00.01.35
Fabbricato rurale (part.IIa n° 106)	00.01.18	1,00	00.01.18
Corte (part.IIa n° 106)	00.00.67	1,00	00.00.67
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI + FABBR. RURALE			03.80.00

24.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MORFOLOGICHE

La struttura del fabbricato rurale (particella n° 106 Porz. AC) è di tipo in muratura portante.

L'immobile oggetto di causa si trova in mediocre stato di conservazione; i muri composti da conci di tufo dello spessore di 25 cm, costituiscono i divisori del fabbricato.

Le pareti interne sono intonacate come il prospetto esterno.

La porta di ingresso risulta essere in ferro come gli infissi esterni e le porte interne sono in legno in pessimo stato ; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere disomogenea con parti in battuto di cemento e parti con mattonelle in graniglia di marmo.

Gli ambienti sono articolati in relazione all'utilizzo agricolo del fabbricato.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono mediocri, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni del fabbricato rurale in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/4 (“**AII. B**”)

Morfologicamente il terreno (particella n° 43) si presenta con giacitura pianeggiante. Lo stesso è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante da frutto, peraltro presenti nell'appezzamento (pescheto).



Caratteristiche posizionali e morfologiche dell'appezzamento di terra in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/4 ("**All. B**")

25.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°77;

- **Particella n° 43 porz. AA;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 3;

Superficie: 03 ha-69 are-80 ca;

RD: Euro 114,59;

RA: Euro 34,38

- **Particella n° 43 porz. AB;**

Qualità: Uliveto;

Classe: 1;

Superficie: 00ha-07 are-00 ca;

RD: Euro 4,34;

RA: Euro 2,17

- **Particella n° 106 porz. AA;**

Qualità: Uliveto;

Classe: 1;

Superficie: 00ha-00 are-27 ca;

RD: Euro 0,17;

RA: Euro 0,08

- **Particella n° 106 porz. AB;**

Qualità: Frutteto;

Classe: --;

Superficie: 00ha-01 are-08 ca;

RD: Euro 1,34;



RA: Euro 0,84

• **Particella n° 106 porz. AC;**

Qualità: Fabbricato rurale;

Classe: --;

Superficie: 00ha-01 are-85 ca;

RD: Euro 0,00;

RA: Euro 0,00

Indirizzo: Contrada "Gurgazzi".

Intestazione: V

26.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto al debitore come in appresso:

A- [REDACTED] per la quota di 1/1.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di vendita rogato dal Dott. Maria Antoniani notaio di Gela (CL) in data 09 agosto 1990, trascritto presso la [REDACTED] a dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 24 agosto 1990 ai [REDACTED] 9871/8434 da potere di Lo Bosco Concetta nata a Butera il 30.01.1908 (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

27.DESCRIZIONE CESPITE N. 5

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un terreno distinto in catasto al **foglio di mappa 127 part.lla n° 161**, sito nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Turco San Pietro* .

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

Il fondo di che trattasi, è sito in agro di Butera, in un appezzamento di forma pressoché regolare, distante dal centro abitato di Riesi km. 18,67 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 15,41 Km e per 1,29 Km di strada vicinale.



Pertinenze

L'immobile in oggetto (part.IIIa n° 161), include un pozzo artesiano utile all'irrigazione del fondo.

Consistenza

In ordine alla consistenza del terreno di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.IIIa n° 161)	05.44.45	1,00	05.44.45
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENO			05.44.45

28. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente il terreno (particella n° 161) si presenta con giacitura collinare. Lo stesso è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante da frutto, peraltro presenti nell'appezzamento in oggetto.

29.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.



In catasto terreni:

Foglio n°127;

• **Particella n° 161;**

Qualità: Frutteto irriguo;

Classe: U;

Superficie: 05 ha-44 are-45 ca;

RD: Euro 1.293,45;

RA: Euro

Indirizzo: Cont

Intestazione: V [redacted] Caltanissetta il 07.04.1967, proprietà 1/1

30.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto al debitore come in appresso:

A [redacted] per la quota di 1/1.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di divisione rogato dal Dott. Anna Lupo notaio di Riesi (CL) in data 17 dicembre 1991, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 23 dicembre 1991 ai nn. 15280/13049 a favore e contro di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

31.DESCRIZIONE CESPITE N. 6

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al foglio di mappa 74 part.IIIa n° 42 e foglio di mappa 75 part. IIIa 131, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Deliella*.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.



I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Butera, in due appezzamenti di forma pressoché regolare posti in fogli diversi ma limitrofi, distanti dal centro abitato di Riesi 13,00 circa e si giunge percorrendo la strada statale 190 nel tratto Riesi –Mazzarino per 1,97 Km, la SP47 per 8,73 Km e per 2,30 Km di strada vicinale.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Consistenza

In ordine alla consistenza dei terreni di che trattasi, in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie morfologiche e di qualità, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[Ha.are.ca]	*	[Ha.are.ca]
Terreno agricolo (part.IIIa n° 42)	01.40.50	1,00	01.40.50
Terreno agricolo (part.IIIa n° 131)	00.48.00	1,00	00.48.00
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI			01.88.50

32. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 42-131) si presentano con giacitura collinare. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante di ulivo, peraltro presenti negli appezzamenti limitrofi.



33.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati **ALL. "D/D1"**), con riferimento al Comune di Butera (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°74;

- **Particella n° 42;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 01 ha-40 are-50 ca;

RD: Euro 90,70;

RA: Euro 18,48

- **Particella n° 131;**

Qualità: Seminativo;

Classe: 2;

Superficie: 00ha-48 are-00 ca;

RD: Euro 30,99;

RA: Euro 6,20

Indirizzo: Contrada "*Deliella*";

Intestazione [redacted] nato [redacted] [redacted] proprietà 1/1

34.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da un appartamento è pervenuto al debitore come in appresso:

A- DITTA [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/1.

a) immobile di proprietà a seguito dell'atto di vendita rogato dal Dott. Concetto Lombardo notaio di Riesi in data [redacted] giugno [redacted] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 08 luglio [redacted] nn.



7439/6114 da potere di Palermo Salvatore nato a Riesi il 18.01.1921 (vedasi documentazione allegata e denominata “**All. C**”)

35.DESCRIZIONE CESPITE N. 7

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei cespiti distinti in catasto al foglio di mappa 79 part.lla n° 8-9 e foglio di mappa 83 part. lla 31, siti nel territorio del Comune di Butera provincia di Caltanissetta nella contrada *Inviata*.

Da quanto verificato in sede di acquisizione documentale le particelle nn. 8 e 9 risultano soppresse.

Allo stato attuale i beni di che trattasi **NON RISULTANO DI PROPRIETÀ DEI DEBITORI ESECUTATI SIG. [REDACTED]**

36.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

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

37.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1977 – 31 marzo 2016;

- **Trascrizione a favore e contro del 23.05.1984 Registro Particolare 5725 R.G. 6589** pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Rep. n° 85/23 del 27.04.1984 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA.



- **Trascrizione a favore e contro del 08.07.1987 Registro Particolare 6114 R.G. 7439** pubblico ufficiale LOMBARDO CONCETTO Rep. n° 1526/443 del 22.06.1987 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA.
- **Trascrizione a favore e contro del 23.12.1991 Registro Particolare 13049 R.G. 15280** pubblico ufficiale LUPO ANNA Rep. n° 2633/840 del 17.12.1991 ATTO TRA VIVI DIVISIONE.
- **Iscrizione contro del 10.10.2005 Registro Particolare 4447 R.G. 16021** pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. – SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. n° 21099/2004 del 01.08.2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973
- **Trascrizione contro del 23.11.2005 Registro Particolare 12259 R.G. 18614** pubblico ufficiale GIUDICE INDAGINI PRELIMINARI Rep. n° 1499/3 del 15.11.2005. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DÌ SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P..
- **Iscrizione contro del 26.05.2006 Registro Particolare 3414 R.G. 9720** pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. – SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. n° 6496/2006 del 22.05.2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973;
- **Iscrizione contro del 07.01.2014 Registro Particolare 5 R.G. 58** pubblico ufficiale TRIBUNALE DÌ ENNA Rep. n° 204 del 04.05.2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **Trascrizione contro del 11.06.2014 Registro Particolare 4935 R.G. 6277** pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. n° 628



38.DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che gli immobili oggetto di stima (LOTTO N. 4-5-6), ricadono in zona territoriale omogenea “E” (verde agricolo), del P.R.G approvato con D. A. n° 192 del 18.06.1984 con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, inoltre le part.lle 131 del foglio 75 e part.lle 22-39-69-70-42 del foglio 74 ricadono in area con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.A. n. 1858 del 02.07.2015 (vedasi Certificato Destinazione Urbanistica “ALL. C1”).

39.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa eseguita, dell'immobile oggetto di disamina presso il Comune di Butera (CL) non ha dato alcun esito, in considerazione che tale fabbricato rurale deriva da una ex casa colonica costruita ante 1963-65 quindi, priva di autorizzazioni.

Da verifica eseguita dal sottoscritto risulta che tale fabbricato ha subito varie stravolgimenti nel tempo dovuti ad un deperimento di parte del fabbricato e da superfetazioni.

L'abuso in questione riguarda la demolizione, la diversa divisione interna quest'ultima, soggetta ad una sanzione amministrativa, per mancata comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85), dove la sanzione è pari a 2/3 di €516,00.

Inoltre, la divisione dell'edificio originario in maniera diversa, dalla preesistente costruzione senza che sia stato fatto l'opportuno frazionamento comporta un ulteriore abuso dal punto di vista amministrativo.

Lo scrivente fa presente che, l'immobile risulta ancora accatastato come fabbricato rurale in difformità a quanto enunciato dal D.L. 262/2006.



40.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali risultano congruenti allo stato dei luoghi (vedasi copia estratto di mappa catastale allegata alla presente denominata "ALL. D")

41.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, quasi tutti gli immobili risultano coltivati tranne qualcuno che risulta essere in stato di abbandono e l'intera proprietà è nella disponibilità del sig. [REDACTED] a quota di 1/1.

42.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con:

CESPITE N 4 (foglio 77 part-Ile 43-106) con proprietà [REDACTED] Carmelo, con proprietà Brunetto Giuseppe, con proprietà Costa Rosario e con stradella interpoderale.

CESPITE N 5 (foglio 127 part-Ila 161) con strada interpoderale, proprietà Fainata Gurgazzi, proprietà eredi [REDACTED] Giovanni, Proprietà [REDACTED] Antonino, proprietà [REDACTED] Domenico e con proprietà [REDACTED] Giuseppe.

CESPITE N 6 (foglio 74 part-Ile 42-131) con proprietà dello stesso debitore, con stradella interpoderale, proprietà [REDACTED] Giuseppe, proprietà Di [REDACTED] Pietro, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

43.CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 05 [REDACTED] C.F.n° [REDACTED] allo stato attuale risulta Coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il 29 [REDACTED] in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI (vedasi Certificato di stato libero allegato alla presente denominato "ALL. E"



44.DATI IPOCATASTALI

Come da punto 37. – “Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” – che precede.

45.ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

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

46.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo i fondi in questione (**Lotto n.1 – n.2 – n.3**) adibiti ad attività agricola, sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^)** individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^)** attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché facendo riferimento a dati INEA. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale l'ettaro.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria degli immobili oggetto di stima. Nella costruzione della serie 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 registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso e dell'attività svolta su di essi, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerato i beni nella loro complessità si è ricavato il seguente valore per ettaro, per terreni con la qualità di Seminativo irriguo è di €. 15.000,00/Ha, qualità Uliveto è di €. 9.640,00/Ha, qualità Orto irriguo è di €. 18.520,00/Ha, qualità Frutteto irriguo è di €. 20.130,00/Ha e di qualità Vigneto è di €. 11.160,00/Ha, pertanto si ha:

BENI DI PROPRIETÀ SIG.

CESPITE N. 1 (Foglio n. 124 part.IIe 176-183-186-189)

€. 15.000,00 x Ha 4.71.88= €. 70.782,00 (valore medio non definitivo)

€. 18.520,00 x Ha 4.54.06= €. 84.100,00 (valore medio non definitivo)

€. 20.130,00 x Ha 0.97.45= €. 19.617,00 (valore medio non definitivo)

€. 70.782,00 + 84.100,00 + 19.617,00 + 25.000/6 = € 178.666,00 (valore finale dei terreni + 1/6 valore lago artificiale).

CESPITE N. 2 (Foglio n. 126 part.IIe 10-289)



€. 9.640,00 x Ha 2.03.30= €. 19.600,00 (valore medio non definitivo)

€. 20.470,00 x Ha 1.45.00= €. 29.680,00 (valore medio non definitivo)

€. 15.000,00 x Ha 0.29.50= €. 4.425,00 (valore medio non definitivo)

€. 19.600,00 + 29.680,00 + 4.425,00 + 25.000/6 = € 57.872,00 (valore finale dei terreni + 1/6 valore lago artificiale).

CESPITE N. 3 (Foglio n. 74 part.IIe 22-39-69-70)

€. 15.000,00 x Ha 3.62.40= €. 54.360,00 (valore medio non definitivo)

€. 9.640,00 x Ha 00.27.95= €. 2.700,00 (valore medio non definitivo)

€. 18.520,00,00 x Ha 00.56.65= €. 10.500,00 (valore medio non definitivo)

€. 54.360,00 + 2.700,00 + 10.500,00 + 25.000/6 = € 71.727,00 (valore finale dei terreni + 1/6 valore lago artificiale).

BENI DI PROPRIETÀ SIG

CESPITE N. 4 (Foglio n. 77 part.IIe 43-106)

€. 15.000,00 x Ha 3.69.80= €. 55.470,00 (valore medio non definitivo)

€. 9.640,00 x Ha 00.07.27= €.700,00 (valore medio non definitivo)

€. 20.130,00 x Ha 0.01.08= €. 217,00 (valore medio non definitivo)

Inoltre per quanto concerne il fabbricato rurale particella n. 106 porz. AC foglio di mappa n. 77 si è adottato il metodo di stima basato sul Costo di costruzione che, si basa sulla compilazione del "Computo metrico", il quale consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera. Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il **coefficiente di vetustà** è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato, tenendo conto:

- Dell'età del fabbricato;
- Stato di manutenzione del fabbricato.

Il **coefficiente di obsolescenza** deve prendere in considerazione il deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta.

Nel caso specifico si è adottato il coefficiente di vetustà ed in relazione al fatto



che l'immobile è stato costruito nei primi anni '60 si è ricavato un coefficiente pari a 0,49. Il valore del fabbricato rurale in questione è dato dal prodotto tra il coefficiente ricavato e i valori di recente compravendita di immobili simili pari a 500,00/mq.

Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

$Vo = € 500,00 \times 185,00 \text{ mq} = € 92.500,00$ (valore non definitivo).

$€ 92.500,00 \times 0,49$ per vetustà dell'immobile di 66 anni = € 45.325,00

$€ 55.470,00 + 700,00 + 217,00 + 45.350,00 + 25.000,00/6 = € 105.904,00$

(valore finale dei terreni + 1/6 valore lago artificiale + fabbricato rurale).

CESPITE N. 5 (Foglio n. 127 part.IIa 161)

$€ 20.130,00 \times Ha 5.44.45 = € 109.600,00$ (valore medio non definitivo)

$€ 109.600,00 + 25.000/6 = € 113.767,00$ (valore finale del terreno + 1/6

valore lago artificiale).

CESPITE N. 6 (Foglio n. 74 part.IIa 42 Foglio n. 75 part.IIa 131)

$€ 15.000,00 \times Ha 1.88.50 = € 28.275,00$ (valore medio non definitivo)

$€ 28.275,00 + 25.000/6 = € 32.442,00$ (valore finale dei terreni + 1/6 valore lago artificiale).

VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1:

Cespite n. 1, formato dai terreni siti in Butera ctr. Gurgazzi distinti in Catasto al foglio di mappa numero 124 particelle:

Particella n° 176 porz. AA/ Qualità: Orto Irriguo/ Classe: --/Superficie:

01 ha-00 are-95 ca/ RD: Euro 265,90/ RA: Euro 156,41;

Particella n° 176 porz. AB/ Qualità: Frutteto Irriguo/ Classe: --/

Superficie: 00ha-97 are-45 ca/ RD: Euro 125,82/ RA: Euro 100,66;

Particella n° 183/ Qualità: Seminativo/ Classe: 2/ Superficie: 02ha-41

are-25 ca/ RD: Euro 155,74/ RA: Euro 31,15;

Particella n° 186/ Qualità: Orto irriguo / Classe: U / Superficie: 02ha-66

are-11 ca / RD: Euro 989,53 / RA: Euro 412,30;

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990



Particella n° 189 porz. AA / Qualità: Seminativo / Classe: 2 / Superficie: 02ha-30 are-63 ca / RD: Euro 148,89 / RA: Euro 29,78;

Particella n° 189 porz. AB / Qualità: Orto irriguo / Classe: -- / Superficie: 00ha-87 are-00 ca / RD: Euro 323,51 / RA: Euro 134,80;

Cespite n. 2, formato dai terreni siti in Butera ctr. Turchio Grande distinti in Catasto al foglio di mappa numero 126 particelle:

Particella n° 10 porz. AA / Qualità: Uliveto / Classe: 1 / Superficie: 00 ha-14 are-10 ca / RD: Euro 8,74 / RA: Euro 4,37;

Particella n° 10 porz. AB / Qualità: Vigneto / Classe: 1 / Superficie: 01ha-45 are-00 ca / RD: Euro 190,96 / RA: Euro 67,40;

Particella n° 10 porz. AC / Qualità: Seminativo / Classe: 2 / Superficie: 00ha-29 are-50 ca / RD: Euro 19,04 / RA: Euro 3,8;

Particella n° 289 / Qualità: Uliveto / Classe: 1 / Superficie: 01ha-89 are-20 ca / RD: Euro 117,26 / RA: Euro 58,63

Cespite n. 3, formato dai terreni siti in Butera ctr. Deliella distinti in Catasto al foglio di mappa numero 74 particelle:

Particella n° 22 porz. AA / Qualità: Seminativo / Classe: 2 / Superficie: 02 ha-02 are-40 ca / RD: Euro 130,66 / RA: Euro 26,13;

Particella n° 22 porz. AB / Qualità: Uliveto / Classe: 2 / Superficie: 00ha-19 are-00 ca / RD: Euro 7,36 / RA: Euro 4,91;

Particella n° 39 porz. AA / Qualità: Orto irriguo / Classe: -- / Superficie: 00ha-56 are-65 ca / RD: Euro 210,65 / RA: Euro 87,77;

Particella n° 69 / Qualità: Seminativo / Classe: 4 / Superficie: 00ha-70 are-40 ca / RD: Euro 16,36 / RA: Euro 2,55;

Particella n° 70 / Qualità: Seminativo / Classe: 4 / Superficie: 00ha-89 are-60 ca / RD: Euro 20,82 / RA: Euro 3,24;

PREZZO BASE: EURO 308.265,00

LOTTO N. 2:

Cespite n. 4, formato dai terreni + fabbricato rurale siti in Butera ctr. Gurgazzi distinti in Catasto al foglio di mappa numero 77 particelle:

Particella n° 43 porz. AA / Qualità: Seminativo / Classe: 3 / Superficie: 03 ha-69 are-80 ca / RD: Euro 114,59 / RA: Euro 34,38;



Particella n° 43 porz. AB / Qualità: Uliveto / Classe: 1 / Superficie: 00ha-07 are-00 ca / RD: Euro 4,34 / RA: Euro 2,17;

Particella n° 106 porz. AA / Qualità: Uliveto / Classe: 1 / Superficie: 00ha-00 are-27 ca / RD: Euro 0,17 / RA: Euro 0,08;

Particella n° 106 porz. AB / Qualità: Frutteto / Classe: -- / Superficie: 00ha-01 are-08 ca / RD: Euro 1,34 / RA: Euro 0,84;

Particella n° 106 porz. AC / Qualità: Fabbricato rurale / Classe: - / Superficie: 00ha-01 are-85 ca / RD: Euro 0,00 / RA: Euro 0,00;

Cespite n. 5, formato dal terreno sito in Butera ctr. Turco San Pietro distinto in Catasto al foglio di mappa numero 127 particella:

Particella n° 161 / Qualità: Frutteto irriguo / Classe: U / Superficie: 05 ha-44 are-45 ca / RD: Euro 1.293,45 / RA: Euro 562,37

Cespite n. 6, formato dai terreni siti in Butera ctr. Deliella distinti in Catasto rispettivamente al foglio di mappa numero 74 e 75 particelle:

Particella n° 42 / Qualità: Seminativo / Classe: 2 / Superficie: 01 ha-40 are-50 ca / RD: Euro 90,70 / RA: Euro 18,48;

Particella n° 131 / Qualità: Seminativo / Classe: 2 / Superficie: 00ha-48 are-00 ca / RD: Euro 30,99 / RA: Euro 6,20;

PREZZO BASE: EURO 252.113,00

47.CRITERI DÌ FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità dei beni oggetto di procedura – che si sostanziano più terreni e un fabbricato rurale – ha indotto lo scrivente alla formazione di 2 distinti lotti formati da 3 cespiti ognuno, composti da terreni vicini tra loro e con caratteristiche dimensionali e morfologiche simili.

48.REGOLARITA' ATTO DÌ PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DÌ TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta ed allo stato dei luoghi tranne per quanto concerne gli immobili, inseriti tra i beni pignorati ma **NON RISULTANTI DÌ PROPRIETÀ**

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

35



AI DUE DEBITORI ESECUTATI e distinti in catasto al Foglio di mappa 79 part.IIe 8 e 9, Foglio di mappa 83 part.IIa 31.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 11/06/2014;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto vi è, al momento del ritiro dei fascicoli di parte, la BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA S.c.p.A., come altro soggetto intervenuto oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione consistente.

49.CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta delle risultanze in appresso ribadite, e precisamente:

- per quanto riguarda la proprietà del terreno del sig. [REDACTED] nato a Caltanissetta il [REDACTED] seguito dall'atto di compravendita rogato dal Dott. Andrea Bartoli notaio di Riesi (CL) in data 11 gennaio [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 18 gennaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Calogero nato a Palma di Montechiaro il 01.08.1[REDACTED]

Nel suddetto atto emerge che *“le parti convennero che la particella 189, come sopra venduta a Scopelliti Calogero, rimarrà gravata da servitù dovuta all'esistenza della vasca ad uso irriguo, dal prelago nonché della servitù di passaggio sul tratto che dal punto di congiunzione delle particelle 186 e 183, lungo la linea di confine.....”*

Il sottoscritto CTU non ha eseguito la stima dell'invaso artificiale (lago) come bene suscettibile di valutazione autonoma atteso che tale manufatto, asservito



all'irrigazione dei campi, rientra tra i cosiddetti "miglioramenti fondiari" che, come si deduce dalla stessa definizione, vanno ad incrementare direttamente il Beneficio Fondiario o il Valore dei terreni. Esiste, inoltre, un impianto di irrigazione che fa capo al citato bacino artificiale e che si dirama per la maggior parte dei fondi oggetto di pignoramento conferendo loro un ulteriore valore aggiunto.

La relazione di stima, nella valutazione, in euro/ettaro, degli immobili si è tenuto conto appunto del succitato bacino perché, detti terreni, sono stati considerati come irrigui e quindi incorporando in essi il valore dei singoli impianti e delle riserve idriche (lago artificiale, pozzi).

- Gli immobili, inseriti tra i beni pignorati distinti in catasto al Foglio di mappa 79 part.IIe 8 e 9, Foglio di mappa 83 part.IIa 31 al momento della stima non risultano di proprietà ai due debitori esecutati.
- Per quanto concerne il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa n. 77 part.IIa 106 porzione AC, il sottoscritto non ha trovato, presso il Comune di Butera (CL), alcuna pratica edilizia relativa a tale immobile in considerazione del fatto che tale fabbricato è una ex casa colonica costruita ante 1963-65 e che per tale immobile non è stata presentata nessun progetto di modifica o ristrutturazione

Di conseguenza, le variazioni apportate alla costruzione rurale, oggetto di esecuzione immobiliare, sono state realizzate in assenza di Concessione edilizia e quindi abusivamente.

- Lo scrivente fa presente che, l'immobile risulta ancora accatastato come fabbricato rurale in difformità a quanto enunciato dal D.L. 262/2006.

Allo stato attuale i fondi oggetto di stima risultano in attività produttiva.

Gela li, 01.06.2016

Il Consulente Tecnico
(Arch. Marco M.M. Insulla)

