

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo **G.E Dott.ssa Daniela Angilozzi** del Tribunale di Caltagirone.

1. Prologo

All'udienza del 16/12/2015, la S.V.I. nominava me dott. Aurelio D'Asta agronomo, C.T.U., residente in Via Vittorio Emanuele, 24/b Caltagirone, nel

[REDACTED] dove per il giuramento di rito avvenuto in data 14/01/2016, mi veniva conferito il seguente mandato: *"Accerti il C.T.U. quale sia l'attuale valore di stima dei beni pignorati, partendo dalla C.T.U. già depositate, effettuando gli eventuali rilievi alle stesse anche in considerazione del tempo intercorso e delle modifiche evidenziate dal Giudice nel verbale di udienza del 7/7/2015. "*

Nel verbale di udienza del 7/7/2015 si legge: *"Il G.E. considerato che non risulta una continuità dei verbali di udienza e che pertanto occorre ricostruire la stessa; atteso inoltre che la relazione del C.T.U non specifica se il valore del compendio pignorato abbia subito modifica in relazione agli accertamenti effettuate, rinvia all'udienza del 16/12/2015. ..."*

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva nessun termine, così come da verbale di causa.

**Rinvio all'udienza del 08/06/2016.**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

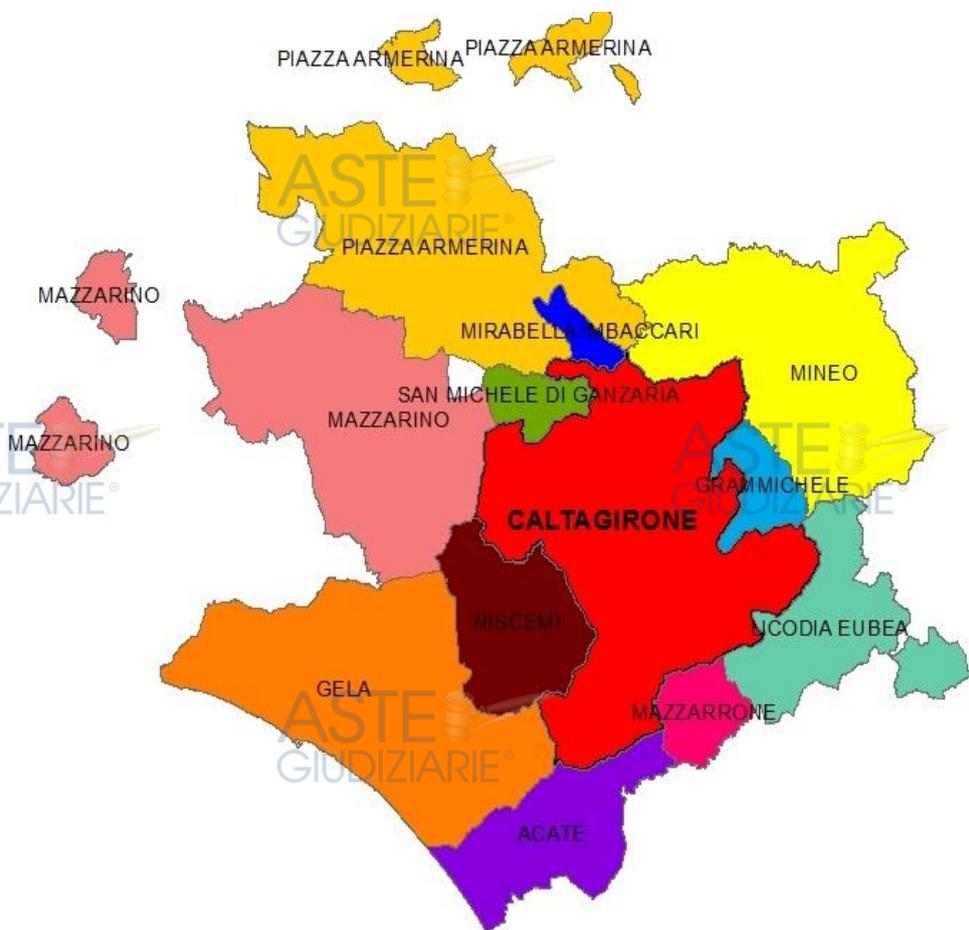
In data 27/01/2016, il C.T.U. comunicava alle parti mediante raccomandata A.R., ai soli esecutati e per P.E.C. all'Avv [REDACTED] la data delle operazioni peritali fissate per il giorno 02/02/2016 alle ore 9,30 direttamente sui luoghi e precisamente in Via Pitrè - Niscemi.

Il 02/02/2016 diedi inizio alle operazioni peritali che si conclusero nella

stessa seduta.

3. Descrizione dei documenti in mio possesso.

Il sottoscritto ha esaminato solo la documentazione riguardante le perizie presentate dal precedente C.T.U.. Al fine di rendere attuale la relazione richiesta dal G.E., ha eseguito una completa revisione sia dei dati catastali dei vari lotti che dei prezzi attuali degli immobili, procedendo anche con l'ispezione dei luoghi.



4. Identificazione catastale dei luoghi.

Via Vittorio Emanuele, 24/b - Caltagirone CT

2

EC: [a.d\\_asta@epap.conafpec.it](mailto:a.d_asta@epap.conafpec.it)

Proprietà intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietari in

comunione dei beni per 1/2 ciascuno.

Il C.T.U. ha tenuto in considerazione solo i beni, riportati nell'ultima C.T.U.

geom. De Maria Francesco, datata 28/10/2013, beni identificati come Lotto

1, fondo rustico in C.da "Carrubba - Molarà" e Lotto 2 quelli relativi alla

C.da "Vascelleria". Gli altri lotti riportati nell'atto di pignoramento

immobiliare rilevati con i punti C) D) ed E), invece sono stati stralciati nel

corso di causa dal G.E. in quanto sottoposti una parte a sequestro giudiziario

a seguito di un evento franoso e per l'altra parte in quanto venduti prima del

pignoramento. Ciò spiega il perchè di sue soli lotti oggetto dell'attuale stima.

L'intera azienda, identificata dal sottoscritto come Lotto 1 e anche nella

C.T.U. del Geom. De Maria Francesco, è identificata al catasto terreni in

C.da Carrubba - Molarà territorio di Niscemi, così come segue:

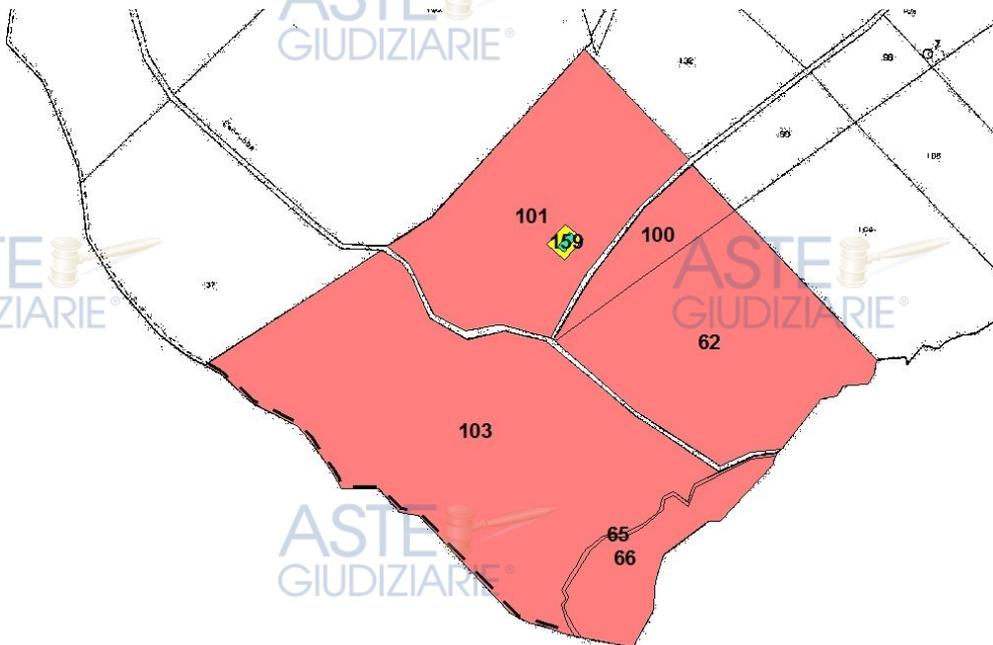
TERRITORIO	C.DA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	QUALITA'
NISCEMI	CARRUBBA	70	159	423	Area enti urbani promiscui
NISCEMI	CARRUBBA	70	100	5.595	Seminativo
NISCEMI	CARRUBBA	70	100	5	Pascolo
NISCEMI	CARRUBBA	70	101	26.617	Pascolo arb.
NISCEMI	CARRUBBA	70	103	37.426	Seminativo
NISCEMI	CARRUBBA	70	103	9.407	Pascolo
NISCEMI	CARRUBBA	70	103	7.707	Pascolo arb.
NISCEMI	CARRUBBA	70	62	28.690	Seminativo
NISCEMI	CARRUBBA	70	66	8.048	Seminativo
NISCEMI	CARRUBBA	70	66	52	Pascolo
NISCEMI	CARRUBBA	70	65	680	Ente Urbano
<b>Totale Superficie mq.</b>				<b>124.650</b>	

La particella 159 è un ente urbano promiscuo adibita a locale di deposito

con annessa corte (ex Fabbricato Rurale part. 117), oggi passato al catasto urbano. Quindi si ritiene affermare che l'intera superficie comprende anche la 159 per un totale di 124.650 mq. e non mq. 124.227 così come riportato nella precedente relazione. La particella 159 al catasto urbano è così identificata:

TERRITORIO	C.DA	FOGLIO	PARTICELLA	CLASSAMENTO	CONSISTENZA
NISCEMI	CARRUBBA	70	159	C/2	78 MQ.

La particella 65 pur essendo inserita nel certificato intestato ai [redacted] risulta Ente Urbano probabilmente sarà uno sbaglio che andrebbe rettificato.



**Lotto 2**

Proprietà intestata a [redacted] + 9.

Comproprietari per le seguenti quote:

Via Vittorio Emanuele, 24/b - Caltagirone CT

4

EC: [a.d\\_asta@epap.conafpec.it](mailto:a.d_asta@epap.conafpec.it)



- ✓ [redacted]
- ✓ [redacted] proprietario per 1/9;
- ✓ [redacted] proprietaria per 1/9;
- ✓ [redacted] proprietario per 1/9;
- ✓ [redacted] proprietario per 1/9;
- ✓ [redacted] proprietaria per 1/18;

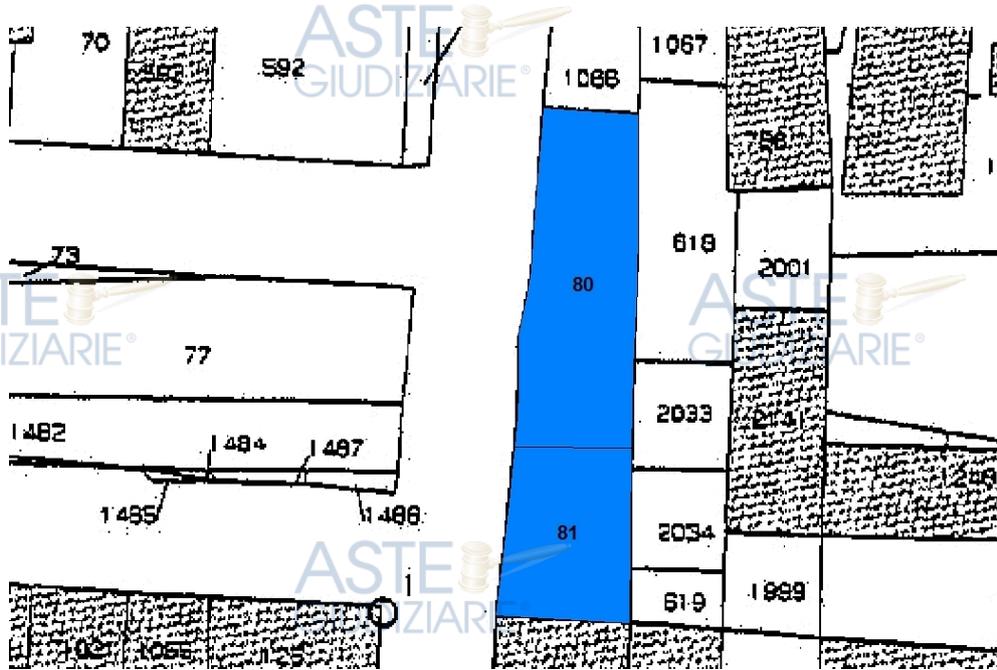
La proprietà di 1/9 che appartiene alla Sig.ra [redacted] stata dimostrata dal precedente C.T.U. geom. De Maria Francesco a seguito delle osservazioni formulate dall'Avv. [redacted] all'udienza del 3/04/2014.

Il C.T.U. rispondeva alle osservazioni con relazione integrativa, dimostrando che la Sig.ra [redacted] è comproprietaria e le appartiene solo 1/9 dell'intera proprietà di C.da Vascelleria (Vedi allegati nel fascicolo d'Ufficio).

A) C.da "Vascelleria".

TERRITORIO	C.DA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	QUALITA'
NISCEMI	VASCELLERIA	36	80	172	FICO D'INDIA
NISCEMI	VASCELLERIA	36	81	94	FICO D'INDIA
Totale superficie mq.				266	

oggi è identificata come **Via Pitrè** del centro abitato di Niscemi.



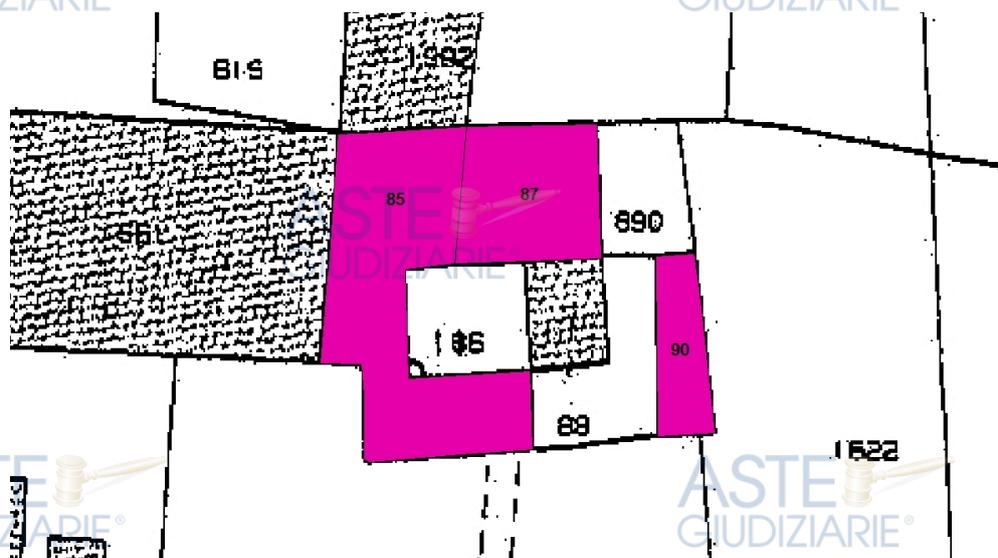
B) C.da "Vascelleria"

TERRITORIO	C.DA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	QUALITA'
NISCEMI	VASCELLERIA	36	85	150	SEMINATIVO
NISCEMI	VASCELLERIA	36	87	67	FICO D'INDIA
NISCEMI	VASCELLERIA	36	90	31	PASCOLO
<b>Totale superficie mq.</b>				<b>248</b>	

oggi è identificata come **Via Angelo Marsiano angolo con Via Ettore**

**Maiorana** del centro abitato di Niscemi





per un totale complessivo dei due corpi del foglio 36 di Ha. 0.05.14.

#### 5. Descrizione dei beni oggetto di stima.

##### a) Terreno agricolo in C.da "Carrubba - Molara".

Il terreno agricolo oggetto di stima è posto in C.da "Carrubba - Molara" territorio di Niscemi esso dista circa Km. 10,00 dal centro abitato di Niscemi. Si accede al fondo, attraverso la strada provinciale denominata Caltagirone Mare, fino ad incrociare sul lato destro la strada vicinale Carrubba - Molara. La strada Carruba - Molare è una stradella interpodereale in terra battuta e non asfaltata che attraversa diversi fondi e anche quello in oggetto. Il C.T.U. non ha potuto accedervi in quanto la stradella è attraversata da un ruscello d'acqua, denominato "Torrente Terrana", che non permette l'accesso facilmente se non con automezzi adatti. Al catasto terreni come già detto è identificato con il foglio 70, partt. 62, 65, 66, 100, 101, 159 e 103 esteso Ha. 12.46.40 suddiviso in tre spezzoni dalla strada vicinale Carruba - Molara e dalla strada interpodereale. Il terreno ha una forma



quadrilatera irregolare, ed è posto su di un versante collinare in lieve pendenza esposto a sud - est. Dalla strada provinciale il terreno si presenta pressoché pianeggiante, ed è posto ad un'altezza di circa 130 ml. sul livello del mare e man mano si impenna fino ad arrivare al confine del lato nord a ml. 190. Nella sommità quasi a confine con la proprietà, vi insiste un fossato



realizzato a suo tempo per essere destinato a diventare un invaso, al fine di

rendere l'azienda irrigua, esso è privo di impermeabilizzazione (Vedi foto allegate 6 - 7 - 8) . Il terreno è di medio impasto tendente all'argilloso nella

parte bassa e sabbioso invece quando si impenna. Il terreno durante il sopralluogo vale a dire nella parte bassa, cioè nelle particelle 103, 62 e 100

era investito a seminativo asciutto "Frumento grano duro". Nella proprietà vi insiste un fabbricato, identificato come part. 159, adibito a deposito con

annessa corte (ex fabbricato rurale part. 117), la superficie complessiva del fabbricato più la corte è di Ha. 0.04.23 di cui solo 90 mq. è il fabbricato

adibito a deposito. Il fabbricato è in stato di abbandono e di degrado, ha una struttura portante realizzata con muri perimetrali in conci di tufo con alcune



fessurazioni di cedimento strutturale a causa dell'assestamento del terreno. Il tetto è di precaria stabilità realizzato con travi in legno ed eternit, il tutto allo stato grezzo privo di rifiniture. Il fabbricato è una costruzione abusiva e in atto vi è istanza di condono edilizio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Niscemi al prot. n. 10959, del 26/06/1985. Il terreno è in comproprietà tra

La destinazione urbanistica dell'intera superficie è la seguente: zona "E1" e in parte in zona "E1" e "E2" (cioè in zona di riserva naturale orientata della Sughereta di Niscemi). L'approfondimento della destinazione urbanistica l'ha fatta il precedente C.T.U. e fa parte del fascicolo d'Ufficio per un maggior approfondimento.

b) *Terreno in Niscemi C.da Vascelleria.*



Terreno in Niscemi posto nel centro cittadino, precisamente alla Via Pitrè, C.da "Vascelleria", identificato al catasto terreni con il foglio 36, part. 80 -



81 di Ha. 0.02.66, intestate a [REDACTED] proprietari tutti per 1/9  
tranne [REDACTED] proprietari per  
1/18. Il terreno è sito in periferia nel lato Nord-Est del Comune di Niscemi  
(Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4). Il terreno ad ovest costeggia con Via Pitrè, ed è in  
prossimità dei prolungamenti di Via Giorgio La Pira e Via Martiri di Via  
Fani. L'area è completamente abbandonata e ricade in zona "P" del piano  
regolatore generale, vale a dire zona destinata a parcheggi, vie e strade.

*c) Terreno in Niscemi in Via Angelo Marsiano.*

Terreno in Niscemi posto nel centro cittadino, precisamente alla Via  
Marsino, identificato con le particelle 85, 87 e 90 del foglio 36, di Ha.  
0.02.48 ed intestate a [REDACTED] + 9, proprietari tutti per 1/9 tranne  
[REDACTED] che sono proprietari per 1/18.

Il terreno è sito in periferia nel lato Nord-Est del Comune di Niscemi. Le  
particelle 85 e 87 del foglio 36 da due lati costeggiano con i prolungamenti  
della Via Alcide De Gaspari e Ettore Maiorana, mentre la particella 90 da un  
lato con il prolungamento della Via Alcide De Gaspari. Il terreno è inserito  
in un'area delimitata da cipressi che non ha permesso al sottoscritto di  
accedervi e ne scattare foto (Vedi foto 5). L'area delle particelle 85 e 87, per  
soli mq. 70 ricade in sede viaria, mentre per 147 mq. in zona "B1" (area  
edificabile), del piano regolatore generale, così come pure per intero la  
particella 90 di mq. 31,00.



Le aree trattate, identificate come partt. 80 - 81 - 85 - 87 e 90, del foglio 36, non sono facilmente vendibili, in quanto il piano regolatore generale per la maggior parte ne limita l'utilizzo per le costruzioni, in quanto destinati a parcheggi e sede viaria, l'altra parte, invece pur essendo libera da vincoli, potrebbe destinarsi ad edilizia, ma è ulteriormente vincolata dal fatto che è in [REDACTED] e è proprietaria per 1/9. Il C.T.U. fa rilevare che una eventuale destinazione dell'area per costruzione sarebbe improponibile per l'esiguità spettante a [REDACTED] soggetti esterni sarebbero interessati all'acquisto della quota, tranne che la quota verrebbe acquistata dai soli comproprietari.

#### 6. Valore di stima degli immobili pignorati.

##### Valutazione degli immobili

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, etc.), dalla conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Niscemi, e dagli accertamenti eseguiti presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari e dai valori ai fini I.M.U. del Comune di Niscemi, e dopo un'attenta disamina dei luoghi si è arrivati al seguente calcolo:

##### Terreno in C.da "Carrubba - Molara" territorio di Niscemi Foglio 70 partt.

Via Vittorio Emanuele, 24/b - Caltagirone CT

11

EC: [a.d\\_asta@epap.conafpec.it](mailto:a.d_asta@epap.conafpec.it)

62 - 65 - 66 - 100 - 101 - 103 di Ha. 12.46.40.

- Seminativo p. 0,5336 mq.
- Fabbricato p. 150,00 mq.

N°	IMMOBILE	MQ.	€/MQ.	TOTALE
1	Seminativo	124640,00	0,5336	€ 66.507,90
2	Fabbricato	90,00	150	€ 13.500,00
<b>Totale</b>				<b>€ 80.007,90</b>

Il valore stimato dell'immobile pignorato (terreno agricolo) è il seguente: **p. 80.007,90.**

a questa somma va detratta la quota necessaria ai fini della sanatoria che corrisponde a quanto già il C.T.U. precedente aveva stimato vale a dire p. 7.000,00 ottenendo così un valore netto vendibile di **p. 73.010,00.**

Terreno in Via Pitrè - Niscemi foglio 36 part. 80 - 81.

- Terreno destinato a Parcheggio p. 50,00 mq.

N°	IMMOBILE	MQ.	€/MQ.	TOTALE
1	Area Parcheggio	266,00	50	€ 13.300,00
<b>Totale</b>				<b>€ 13.300,00</b>

Totale del terreno destinato come area a parcheggio **p. 13.300,00.**

Terreno in Via Angelo Marsiano - Niscemi foglio 36 part. 85 - 87 - 90.



- ✓ Terreno agricolo in C.da "Carrubba - Molara" territorio di Niscemi CL identificato al catasto terreni al foglio 70, partt. 62 - 65 - 66 - 100 - 101 - 103 di Ha. 12.46.40 oltre la 159, che è un fabbricato in fase di sanatoria, per il prezzo stimato in p. 80.007,90 da cui vanno detratte le spese per la sanatoria pari ad p. 7.000,00 per un totale complessivo di **p. 73.010,00.**

LOTTO 2

- ✓ Terreno in C.da "Vascelleria" part. 80 - 81 del foglio 36 di Via Pitrè di Ha. 0.02.66, mentre part. 85 - 87 - 90 del foglio 36 in Via Angelo Marsiano di Ha. 0.02.48 in Niscemi CL, in comproprietà con [REDACTED] 9, stimato il primo in p. 13.300,00, mentre il secondo in p. 27.100,00 per un totale di p. 40.400,00, di cui le parti pignorate e vendibili sono solo 1/9 pari ad **p. 4.489,00.**

Concludendo il C.T.U. afferma che il compendio pignorato ha subito una modifica solo nel valore del terreno sito in C.da "Carrubba Molara", identificato al foglio 70, partt. 62 - 65 - 66 - 100 - 101 - 103 di Ha. 12.46.40 oltre la 159, che è un fabbricato. La precedente stima era p. 87.000,00 da cui andavano detratti p. 7.000,00 per spese necessarie per il completamento della sanatoria, mentre quella attuale è di p. 80.007,90 a cui vanno detratti p. 7.000,00 per le spese di sanatoria, per il complessivo valore di p. 73.010,00.



Riguardo gli immobili identificati con il foglio 36, partt.80 - 81- 85 - 87 - 90, il precedente C.T.U. l'aveva stimati in p. 4444,44 da cui inspiegabilmente decurtava il 25% ottenendo un valore in p. 3333,33, mentre il sottoscritto ha stimato i due beni, che non hanno subito variazioni ai fini della consistenza, tranne che per il valore, in p. 4.489,00.

Quanto sopra in evasione del mandato ricevuto.

Caltagirone, lì 09/02/2016

Il C.T.U.  
Aurelio dott. D'Asta



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**



- ↪ **C.T.U. Aurelio dott. D'Asta**, iscritto all'ordine degli agronomi e dei dottori Forestali al n° 581 e residente in Caltagirone in Corso Vittorio Emanuele, 24/b;
- ↪ La data del conferimento dell'incarico è avvenuta il 16 Dicembre 2015;
- ↪ Termine complessivo concesso giorni - nessun termine;
- ↪ Concessione di proroga per il deposito della relazione di perizia nessuna.
- ↪ Data di deposito della relazione con il sistema informatizzato 10 Febbraio 2016.

**IL C.T.U.**  
Aurelio dott. D'Asta

