

[SV] sta alla sommatoria dei relativi parametri (Sp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per seminativo e di 5.290,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 6.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: (5.290,00 €/Ha + 6.000,00 €/Ha) 2= 5.645,00 € che si arrotonda a 6.650,00 €/Ha.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: 5.645,00 €/10.000,00 mq = 0,56 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Tullì	15.380,00 mq	0,56 €/mq	€ 8.724,80	100,00%	€ 8.724,80
				Valore di stima	€ 8.724,80

LOTTO 3

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara**

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarmosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest, percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1,5 Km di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada. La particella in esame è di forma irregolare, il confine è evidente con la particella confinante 75 mentre con l'altra particella confinante cioè la 206, che è anch'essa di proprietà del signor

si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Dalle tabelle dell'agenzia delle entrate si può desumere il valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per mandorleto e di 8.100,00 €/Ha; tenuto conto che in sede di sopralluogo si è potuto constatare che la piantagione di alberi era poco curata e priva di impianto di irrigazione e quindi necessario per tenere in buono stato le piante di mandorlo il C.T.U. sulla base della propria esperienza ritiene di deprezzare tale valore del 20% il valore agricolo medio indicato nelle tabelle e cioè pari a 6.480,00 €/Ha.

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 6.480,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 7.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(6.480,00 \text{ €/Ha} + 7.000,00 \text{ €/Ha}) / 2 = 6.740,00 \text{ €/Ha}$.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.740,00 \text{ €/10.000,00 mq} = 0,67 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara	10500,00 mq	0,67 €/mq	€ 7.035,00	100,00%	€ 7.035,00
				Valore d'estima	€ 7.035,00

LOTTO 4

• Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa; di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarmosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1,5 Km di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada. La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cinè con le particelle 20 e 205 anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n.1) Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è

utilizzata per la coltivazione di alberi da mandorlo mentre una porzione di terreno incolta potrebbe essere utilizzata a seminativo per come si evince dalla visura catastale (allegato n.6). Il lotto topograficamente e orograficamente è per brevi tratti pianeggiante e per alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del lotto di terreno, nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso, è dotato di sufficiente fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una sufficiente potenzialità produttiva. Il terreno attualmente è coltivato con alberi da mandorlo; questa è la coltura prevalente nei lotti di terreno limitrofi con una restante porzione a monte lasciata incolta. (Allegato n.1)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 206, Porz. AA, Qualità Mandorleto - Fg. 67, Part. 206, Porz. AB, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.695,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: <<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione (superficie commerciale), attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (ΣV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Σp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti,

si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Dalle tabelle dell'agenzia delle entrate si può desumere il valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per mandorleto e di 8.100,00 €/Ha; tenuto conto che in sede di soprallungo si è potuto constatare che la piantagione di alberi era poco curata e priva di impianto di irrigazione necessario per tenere in buono stato le piante di mandorlo, il C.T.U. sulla base della propria esperienza, ritiene di deprezzare tale valore del 20% il valore agricolo medio indicato nelle tabelle e cioè pari a 6.480,00 €/Ha.

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia Immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria è di 6.480,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia Immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria è di 7.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(6.480,00 \text{ €/Ha} + 7.000,00 \text{ €/Ha})/2 = 6.740,00 \text{ €/Ha}$.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.740,00 \text{ €/10.000,00 mq} = 0,67 \text{ €/mq}$.

Infine, tenuta in debita considerazione che la maggiore porzione del terreno è coltivata a mandorleto e che una modesta porzione di terreno di circa 500 mq destinata a seminativo è facilmente coltivabile a mandorleto, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare per l'intero lotto il valore per mq di € 0,67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara	9500,00 ac	0,67 € /mq	€ 5.695,00	100,00%	€ 5.695,00
				Valore di stima	€ 5.695,00

LOTTO 5

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara
 Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (immere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarmosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest, percorrendo una stradella interpodereale in

terra battuta per circa 1,5 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada. La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 268 e 206 quest'ultima di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n.1) Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata per la coltivazione di alberi da mandorlo mentre una modesta porzione di terreno incolto potrebbe essere utilizzata a seminativi per come si evince dalla visura catastale (allegato n.6). Il lotto topograficamente e orograficamente è per brevi tratti: pianeggiante e in alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del lotto di terreno, nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso, è dotato di sufficiente fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una sufficiente potenzialità produttiva. Il terreno attualmente è coltivato ad alberi da mandorlo; questa è la coltura prevalente nei lotti di terreno limitrofi con una restante porzione a monte lasciata incolta. (Allegato n.1)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 205, Porz. AA, Qualità Mandorleto - Fg. 67, Part. 205, Porz. AB, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.762,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: <<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione [superficie commerciale], attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (ΣV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Σp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene,

utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Dalle tabelle dell'agenzia delle entrate si può desumere il valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per mandorleto e di 8.100,00 €/Ha; tenuto conto che in sede di soprallungo si è potuto constatare che la piantagione di alberi era poco curata e priva di impianto di irrigazione, necessario per tenere in buono stato le piante di mandorlo il C.T.U. sulla base della propria esperienza ritiene di deprezzare tale valore del 20% il valore agricolo medio indicato nelle tabelle e cioè pari a 6.480,00 €/Ha.

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria è di 6.180,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria è di 7.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(6.480,00 \text{ €/Ha} + 7.000,00 \text{ €/Ha})/2 = 6.740,00 \text{ €/Ha}$.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.740,00 \text{ €/10.000,00 mq} = 0,67 \text{ €/mq}$.

Infine, tenuta in debita considerazione che la maggiore porzione di terreno è coltivata a mandorleto e che una modesta porzione di terreno di circa 500 mq destinata a seminativo è facilmente coltivabile a mandorleto, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare per l'intero lotto il valore per mq di € 0,67.

Identificazione corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbaro	8600,00 mq	0,67 €/mq	€ 5.762,00	100,00%	€ 5.762,00
				Valore d'estima	€ 5.762,00

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Turolifi ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere

per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi, infine, percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni in quell'area, consente di giungere al terreno che fa parte dell'azienda agricola agritouristica denominata "Baglio dei Massari". La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegato n.1 e 5) Durante il soprallungo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo, e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini. Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in leggero declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva. Il terreno attualmente è coltivato a foraggio, però esso si presta anche ad altre tipologie di colture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto come olivo, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 26, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.513,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: «Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevarli i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione [superficie commerciale], attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili

[SV] sta alla sommatoria dei relativi parametri (Sp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per seminativo e di 5.290,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 6.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(5.290,00 \text{ €/Ha} + 6.000,00 \text{ €/Ha}) / 2 = 6.645,00 \text{ €}$ che si arrotonda a 6.650,00 €/Ha.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.650,00 \text{ €} / 10.000,00 \text{ mq} = 0,65 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turoli	1.022,00 mq	0,65 €/mq	6.650,00	100,00%	6.650,00
				Valore di stima	6.650,00

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turoli

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Sciacca-Turoli ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gesso Lungo), quindi, attraversando la strada ferrata Siracusa - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turoli, il lotto di terreno è intercluso da altri lotti di terreno, ma per come dichiarato dal signor [REDACTED] in sede di sopralluogo, vi è un tacito accordo tra tutti i proprietari di consentire il passaggio dei fondi allo scopo di poterli coltivare. La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa.

[Allegato n.1 e 5) Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini, mentre una piccola porzione di terreno è coltivata ad uliveto. Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario, di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotata di buona fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva. Il terreno attualmente è coltivato a foraggio e ad uliveto, però esso si presta anche ad altre tipologie di colture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

Identificato al catasto Terreni - Fog. 67, Part. 54, Porz. AA, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.682,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: <<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione (superficie commerciale), attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (SV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Sp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti,

si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per seminativo e di 5.290,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 6.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(5.290,00 \text{ €/Ha} + 6.000,00 \text{ €/Ha}) : 2 = 6.645,00 \text{ €}$ che si arrotonda a 6.650,00 €/Ha.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.650,00 \text{ €} / 10.000,00 \text{ mq} = 0,65 \text{ €/mq}$

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turoli

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Sciacca-Turoli ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile porta in località Turoli. Il lotto di terreno è intercluso da altri lotti di terreno, ma per come dichiarato dal signor [REDACTED] in sede di sopralluogo, vi è un tacito accordo tra tutti i proprietari di consentire il passaggio dei fondi allo scopo di poterli coltivare. Lo scrivente C.T.U. ha comunque provveduto allo studio del rogito di proprietà ed ha effettuato ricerche presso l'archivio notarile di Caltanissetta però non è stato possibile risalire alla presenza di servitù di passaggio che regolarizzassero l'accesso nel lotto di terreno. La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegati n.1 e 5) Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini, mentre una piccola porzione di terreno è coltivata ad uliveto. Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario, di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva. Il terreno attualmente è coltivato a foraggio e ad uliveto, però esso si presta anche ad altre tipologie di culture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

Identificato al catasto Terreni - Fog. 67, Part. 54, Porz. AB, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.520,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: <<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione [superficie commerciale], attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (ΣV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Σp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per seminativo e di 9.560,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria 8.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(9.560,00 \text{ €/Ha} + 8.000,00 \text{ €/Ha})/2 = 8.780,00 \text{ €}$.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $8.780,00 \text{ €}/10.000,00 \text{ mq} = 0,88 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciaccia-Turoli	50283,30 mq	€ 6,5 €/mq	€ 32.682,00	100,00%	€ 32.682,00
Bene N° 13 - Terreno Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciaccia-Turoli	4000,00 mq	€ 88 €/mq	€ 352.000	100,00%	€ 352.000

Valore di stima: € 36.202,00

LOTTO 8

- **Bene N° 14 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara**

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere il terreno è quella da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarmosa che porta in località Zabbara. La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 207 e 209 quest'ultima anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n. 1 e 5). Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è incolta mentre catastalmente è destinata a seminativo (allegato n. 6). Il lotto topograficamente e orograficamente è in declivio, in oltre l'esposizione del lotto di terreno nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso è dotato di scarsa fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una scarsa potenzialità produttiva. (Allegato n. 7 foto) Il terreno attualmente è incolto ma può avere potenzialità produttive per la coltivazione di alberi da mandorla come del resto sono coltivati i lotti di terreno limitrofi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 208, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.774,50

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'apperibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di

determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: <<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione [superficie commerciale], attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (SV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Sp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per seminativo e di 5.290,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria = 6.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(5.290,00 \text{ €/Ha} + 6.000,00 \text{ €/Ha}) / 2 = 6.645,00 \text{ €}$ che si arrotonda a 6.650,00 €/Ha.

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $6.650,00 \text{ €} / 10.000,00 \text{ mq} = 0,65 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Comune Santa Caterina Villarosa (CL) - C/da Zabbari	2730,00 mq	0,65 €/mq	€ 1.774,50	100,00%	€ 1.774,50
				Valore d'estima:	€ 1.774,50

LOTTO 9

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara. Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 1,5 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere nel terreno è quella da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa che porta in località Zabbara. La particella in esame è di forma quasi irregolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 77 e 208 quest'ultima anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n. 1 e 5). Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è incolta mentre catastalmente è destinata a seminativo (allegato n.??). Il lotto topograficamente e orograficamente è in forte pendenza, in oltre l'esposizione del lotto di terreno nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso è dotato di scarsa fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una scarsa potenzialità produttiva, potrebbe essere utilizzato a pascolo. (Allegato n. ? foto)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 209, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 366,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine, la situazione del mercato e della domanda-offerta. Tutti questi elementi e, alla luce di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile di proprietà del signor [REDACTED] è il metodo sintetico comparativo. Questo procedimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che: «Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato. E' evidente che il perito, attraverso la stima, non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene. Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte. Il criterio di stima in questione consiste, appunto, nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisamente, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri, aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni, cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni. Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i

corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione [superficie commerciale], attraverso una proporzione, si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (ΣV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Σp). In tal modo, si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>. Per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 e da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compra-vendita immobiliare e sindacati quali Contagricultura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto dalle tabelle dell'agenzia delle entrate del valore agricolo medio con riferimento alla regione agraria 2 di Caltanissetta per pascolo e di 1.980,00 €/Ha

Valore desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari di Caltanissetta e dalle associazioni di categoria 1.000,00 €/Ha

Il valore medio per ettaro sarà: $(1.980,00 \text{ €/Ha} + 1.000,00 \text{ €/Ha})/2 = 1.490,00 \text{ €}$

Volendo ricavare il valore per metro quadrato e tenuto conto che un ettaro è pari a 10.000,00 mq basterà operare una semplice divisione: $1.490,00 \text{ €}/10.000,00 \text{ mq} = 0,15 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Santi Lazzaro Villanova (CL) - C/la Zabbara	2.443,00 mq	0,15 €/mq	€ 366,00	100,00%	€ 366,00
				Valore di stima:	€ 366,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mussomeli, li 28/12/2019

l'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cassarino Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Agriturismo** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turulifi

La struttura oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km. dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva, è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, che porta in località Turulifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". La struttura si compone di un compendio immobiliare che comprende la struttura agriturismo-ricettiva, la stalla-fienile, la concimaia e un gruppo di vani destinati a deposito. La struttura agriturismo-ricettiva planimetricamente si compone di un piano terra e un piano primo destinati all'attività agriturismo-ricettiva, denominata Baglio dei Massari e identificata catastalmente al foglio 67 particella 70 Sub 2; quest'ultimo è contiguo ad alcuni vani del subalterno 3 dello stesso foglio e particella e confinante alla particella 189 di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva. Fanno parte del compendio immobiliare e ne costituiscono strutture di servizio all'attività agriturismo-ricettiva gli immobili identificati al catasto nel foglio 67 particella 70 Sub 3 e nella fattispecie sono: una porzione di fabbricato posto al piano terra contigua e collegato al subalterno 2 ad uso deposito, un piano terra contiguo e non comunicante ad uso deposito, un piano seminterrato, una concimaia, una stalla con adiacente fienile e, infine, un fabbricato vetusto ad uso stalla. (Allegato n. 1 e 2). Il compendio immobiliare si sviluppa attorno ad una corte, ad eccezione della concimaia, della stalla-fienile e del vecchio fabbricato destinato a stalla che hanno una collocazione al di fuori della struttura a corte dell'agriturismo. La corte, come il passaggio carraio di accesso alla struttura agriturismo, è comune alla particella 189 per come si evince sia in loco che per come stabilito nel rogito di divisione tra i fratelli [REDACTED] stipulato presso il notaio Dott. Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233. (Allegato n. 3 rogito) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 70, Sub. 2, Categoria D10, Graffato con corte l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)
- Bene N° 2 - Stalla** ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turulifi

L'immobile oggetto di studio fa parte del complesso agriturismo-ricettivo e si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, che porta in località Turulifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in

forza del rogito di divisione tra i comparenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 repertorio n. 181233 (allegato n.3) Dal punto di vista catastale, l'immobile è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Il signor [REDACTED] in virtù del rogito di divisione stipulato dal notaio Dottor Vancheri Giovanni del 21 febbraio 1979 rep. 181233 tra i comparenti [REDACTED] con riferimento alla concimaia, risulta essere proprietario per un mezzo: precisamente è di proprietà del signor [REDACTED] quella porzione di concimaia collocata nel lato sud-est; la restante porzione è di altrui proprietà ereditaria [REDACTED] per come riportato nel citato rogito al paragrafo "Servitù e parti comuni. Ai fini della stima, i depositi saranno stimati a parte mentre la porzione di concimaia di proprietà del signor [REDACTED] sarà inglobata nel più probabile valore della stalla-fienile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato Si l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

• **Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi**

L'immobile oggetto di perizia estimativa fa parte del complesso agriturismo-ricettivo con annessa azienda agricola denominato "Baglio dei Massari". Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile la quale porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione tra i comparenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 rep. n. 181233 (allegato n. 3) Dal punto di vista catastale l'immobile è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Ai fini della stima i depositi vengono stimati separatamente perché hanno un grado di rifinitura edilizia diversa e uno di essi è stato trasformato in pizzeria con annesso forno, cucina e sala da pranzo. Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello trasformato in pizzeria e ubicato al piano terra lungo la struttura laterale della corte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato concorre L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

• **Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi**

L'immobile oggetto del presente studio è parte integrante della struttura ricettivo- turistica denominata "Baglio dei Massari" ed è catastalmente identificata al foglio 67 particella 70 Sub 3 del territorio di Santa Caterina Villarmosa ed è ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina

Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per raggiungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". Dal progetto allegato al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007 la destinazione d'uso indicata negli elaborati grafici è di locali da utilizzarsi per la vendita di prodotti e la conservazione degli stessi, mentre catastalmente è denunciato presso l'Agenzia dell'Entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio catasto come deposito. (Allegati n.4 e 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con corte Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

• **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi

L'immobile oggetto di perizia estimativa è composto da due vani ad uso deposito attrezzi agricoli e fa parte del complesso agriturismo-ricettivo con annessa azienda agricola denominata "Baglio dei Massari". Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". Ai due depositi vi si accede attraversando la corte comune che conduce ad una stradella interpodereale in terra battuta posta al di sotto della corte. La stradella è assoggettata da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione tra i componenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233 è descritta nel paragrafo "Servitù e parti comuni" di detto rogito(allegato n.3). Dal punto di vista catastale l'immobile è destinato al ricovero degli attrezzi agricoli (allegato n. 1) ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con altri depositi, una stalla-fenile, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Come detto in precedenza, avendo i depositi un grado di rifinitura edilizia differente, si è preferito stimarli separatamente. Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello utilizzato a deposito attrezzi agricoli ed è ubicato al di sotto del deposito oggi trasformato in pizzeria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con corte Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

• **Bene N° 6** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi

L'immobile oggetto di perizia estimativa è un rudere che si compone di due vani ad uso stalla e fa parte della struttura agriturismo-ricettiva con annessa azienda agricola denominata Baglio dei Massari. Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in