

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	155787,00 mq	155787,00 mq	1,00	155787,00 mq	3,00 m	
Terreno agricolo	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155800,00 mq		

Il terreno oggetto di stima è per la maggiore quantità del tipo seminativo. La porzione di circa 13,00 mq è destinata a pascolo, per come si evince dalle visure catastale e da quanto constatato in loco. [Allegato n. 1 e 5].

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Geos.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Graffato	
67	16		AA		Seminativo	2	15.57.37 mq	724,12 €	241,37 €		
67	16		AJ		Pascolo	2	00.00.13 mq	0,01 €	0,01 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1902 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. "L" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CI) - C/ria Zappara



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 13 novembre 2007 con numero di repertorio 17.566. (Allegato n.16)



CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo, il lotto di terreno oggetto di stima identificato nel foglio 67 particelle 20 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa è confinante con le particelle 75, 206, e con trazzera interpodereale in terra battuta che permette l'accesso a nord-ovest mentre da sud-est si accede dalla strada interpodereale Gallanissetta-Villarosa. (Allegato n.5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	10500,00 mq	10500,00 mq	1,00	10500,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,40	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10500,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	20				Seminativo	4	1.05.00 ha	16,27 €	4,34 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo è emerso che il lotto di terreno è coltivato ad alberi da mandorlo e non a seminativo; per tale ragione occorrerà eseguire una variazione culturale presso l'Agenzia dell'Entrate di Caltanissetta ufficio Catasto il cui costo da sostenere per la prestazione professionale è pari ad € 250,00 €. (Allegato n.1)

NORMATIVA 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)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà dei signori [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 17 dicembre 2002 con numero di repertorio 211.468. (Allegato n.17)

CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo, il lotto di terreno oggetto di stima identificato nel foglio 67 particelle 206 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa è confinante con le particelle 20, 205, e con trazzera interpodereale in terra battuta che permette l'accesso a nord-ovest mentre da sud-est si accede dalla strada interpodereale Caltamissetta-Villarosa. (Allegato n.5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrano agricolo	3000,00 mq	3000,00 mq	1,00	3000,00 mq	3,00 m	
Terrano agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,40	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3500,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (C1)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
67	206		AA		Mandriato	4	00.80.00 mq	20,66 €	18,59 €	
67	206		AB		SenzaLva	4	00.05.00 mq	0,77 €	0,21 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.

NORMATIVA 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)



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 17 dicembre 2002 con numero di repertorio 211.468. (Allegato n.17)

CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo, il lotto di terreno oggetto di stima identificato nel foglio 67 particelle 205 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa è confinante con le particelle 268, 206, e con trazzera interpodereale in terra battuta che permette l'accesso a nord-ovest mentre da sud-est si accede dalla strada interpodereale Caltanissetta-Villarosa. (Allegato n.5)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrano agricolo	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	3,00 m	
Terrano agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8600,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
67	205		AA		Mandaceto	4	00.00.00 mc	20,66 €	10,59 €	
67	205		AB		Sondarvo	4	00.06.00 mc	0,93 €	0,25 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.

NORMATIVA 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	26				Seminariva	2	1.00,20 haq	46,57 €	15,52 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.

NORMATIVA 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 da 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)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turoli
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turoli

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOZA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 8 ottobre 1986 con numero di repertorio 57522. (Allegato n.10)

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 8 ottobre 1986 con numero di repertorio 57522. (Allegato n.10)

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo, il terreno oggetto di stima (identificato nel foglio 67 particella 54 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmossa) è confinante con le particelle 2, 56, 51 e 249. (Allegato n.5)

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo il terreno oggetto di stima (identificato nel foglio 67 particella 54 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmossa) è confinante con le particelle 2, 56, 51 e 249. (Allegato n.5)



CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	50280,00 mq	50280,00 mq	1,00	50280,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50280,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4000,00 mc	4000,00 mq	1,00	4000,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4000,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	54		AA		Seminariva	4	5.02.00 mcq	7,9 €	20,77 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOUSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	54		AD		Oliveto	2	00.0000 mq	21,65 €	13,43 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale con la coltura praticata nel lotto di terreno oggetto di stima.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOUSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

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° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOUSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

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)



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor [REDACTED] in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 17 dicembre 2002 con numero di repertorio 211460. (Allegato n. 1/)

CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo il lotto di terreno oggetto di stima identificato nel foglio 67 particelle 208 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa è confinato con: le particelle 209, 207, e con strada interpodereale Caltanissetta-Villarmosa. (Allegato n. 1 e 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2730,00 mq	2730,00 mq	1,00	2730,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2730,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				2730,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Graffato
67	209				SeminaLvo	3	00.27.30 mq	0,46 €	3,52 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che esiste corrispondenza catastale anche se il terreno oggetto di stima risulta essere incolto.

NORMATIVA 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 da 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)

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia è di proprietà del signor ██████████ in forza del rogito di compravendita stipulato dal notaio Dottor Salvatore Romano in data 17 dicembre 2002 con numero di repertorio 211468. (Allegato n. 17)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo il lotto di terreno oggetto di stima identificato nel foglio 67 particelle 209 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa è confinate con le parcelle 77, 208, e con strada Interpodereale Caltanissetta-Villarosa. (Allegato n. 1 e 5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	2440,00 mq	2440,00 mq	1,00	2440,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2440,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Grattato
67	209				Semnativo	3	00,2470 mq	7,56 €	3,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo è emerso che il terreno oggetto di stima risulta essere incolto, tenuta in considerazione l'orografia del terreno, a parere dello scrivente C.C.T., la qualità e classe catastale da assegnare sarebbe a pascolo e non a seminativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA 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. "B" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si segnala al G.E. che il compendio immobiliare facente parte della struttura agrituristica-ricettiva quali ristorante, camera da letto per ospiti, depositi, stalle-fienile, stalla (rudere) e concimaia, sono da vendere in un unico lotto, in quanto non è possibile formare dei lotti singoli perché catastalmente e fisicamente alcuni immobili sono uniti.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Al fine di agevolare la vendita del compendio immobiliare che si compone dalla struttura agrituristica-ricettiva e dai terreni facenti parte della stessa struttura, lo scrivente C.T.U., ritiene che sia possibile procedere ad una vendita in diversi lotti, in quanto tra la struttura agrituristica e i lotti di terreno non vi è alcun vincolo di continuità fisica, per cui, per rendere più agevole la vendita, si è preferito formare dei lotti singoli per la struttura ricettivo-agrituristica e dei terreni così da suscitare un maggiore interesse sul mercato delle vendite dell'immobiliari.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Agriturismo** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
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 agrituristico-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gesso Lungo), quindi, attraversando la strada terrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, che porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari". La struttura si compone di un compendio immobiliare che comprende la struttura agrituristico-ricettiva, la stalla-fienile, la concimaia e un gruppo di vani destinati a deposito. La struttura agrituristico-ricettiva planimetricamente si compone di un piano terra e un piano primo destinati all'attività agrituristica-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

confinanze alla particella 189 di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva. Tanno 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 agrituristica, 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)

Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 67, Part. 70, Sub. 2, Categoria D10, Graffato con corte

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

Valore di stima del bene: € 265,021,99

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza (struttura ricettivo-agrituristica), come indicato nella relazione descrittiva.

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. Oltre a questi elementi si sono tenuti in considerazione i costi che l'acquirente dovrà sostenere per la demolizione dei volumi non sanabili, del costo da sostenere per la sanatoria per la diversa distribuzione interna con relativa oblazione e infine i costi tecnici per la stesura del progetto di demolizione e di sanatoria. Tutti questi elementi, 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.

Tenuto in debita considerazione che non è stato possibile ottenere dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate delle quotazioni al metro quadro e che in loco presso Santa Caterina Villarmosa non sono presenti agenzie immobiliari e che le agenzie immobiliari di Caltanissetta non sono in grado di fornire dei parametri credibili per determinare il valore di vendita al metro quadro in C/da Turolifi. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto a utilizzare il metodo di stima della rendita catastale e il metodo di stima della capitalizzazione dei redditi, così da ottenere dalla media dei due valori ottenuti con le metodologie citate, il più probabile valore di mercato dell'immobile. All'uopo si ricorda 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 primo metodo di stima utilizzato è quello del valore catastale. Convenzionalmente, si definisce il valore catastale di un immobile, facendolo derivare dalle rendite catastali, e di norma, tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette [registro, ipotecarie etc.]. E', inoltre, in base al valore catastale che si applica il meccanismo della valutazione automatica e cioè il meccanismo che impedisce all'Ufficio del

Registro il potere di procedere all'accertamento di valore qualora il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore al reddito risultante in catasto, aggiornato con gli appositi coefficienti (art. 52 comma 4 del Testo Unico di Registro D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

Per calcolare il valore catastale, quindi, occorre moltiplicare la rendita catastale dell'immobile (valore deducibile dalla visura catastale) per determinati coefficienti indicati sempre dall'agenzia delle entrate, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile. La legge prescrive la rivalutazione della rendita catastale dell'immobile prima di moltiplicarla per il coefficiente legislativamente previsto. Nel caso di specie il coefficiente indicato dall'agenzia delle entrate per gli immobili in classe e categoria catastale D/10 la rendita va moltiplicata per 63. La rendita catastale, come detto in precedenza, deve essere rivalutata, di norma è stato fissato convenzionalmente una rivalutazione del 5%.

Applicando detto metodo si ha:

La rendita catastale del immobile identificato catastalmente al foglio 67 particella 70 Sub 2 è di € 3.993,00; rivalutando della rendita del 5% si ha $3.993,0 \text{ €} \times 5\% = 199,65$ quindi la rendita catastale rivalutata sarà di € 4.192,65. Procedendo a moltiplicare la rendita catastale rivalutata per il coefficiente indicato dall'agenzia delle entrate nel caso di specie è 63, si ottiene il valore dell'immobile. Quindi: $4.192,65 \text{ €} \times 63 = 264.136,95 \text{ €}$ per un valore per metro quadro $264.136,95\text{€}/618,43 \text{ mq}$ pari a $427,11 \text{ €/mq}$.

Il secondo metodo di stima utilizzato è quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi. Con tale metodo estimativo può essere determinato il più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione beneficio fondiario (BF). Il beneficio fondiario spettante al proprietario dell'immobile si ottiene sottraendo al canone di affitto, o meglio dal reddito padronale lordo (Rpl), tutte le spese di parte padronale (Spp) quindi: $\text{BF} = \text{Rpl} - \text{Spp}$. Una volta determinato il beneficio fondiario e diviso il saggio di capitalizzazione (r) si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile ($V = \text{BF}/r$).

Si ricorda che il reddito padronale lordo è costituito dal canone d'affitto più gli interessi sulle rate del canone d'affitto (Ca), mentre, le spese di parte padronale (Spp) sono determinate con la seguente formula:

$$\text{Spp} = \text{Q} + \text{Imp.} + \text{Serv.} + \text{Amm.} + \text{Sfit. e In.} + \text{I}$$

dove ciascuna delle voci di cui sopra incidono in valore percentuale rispettivamente:

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione 8%;

Imp. = Imposte IRPEF, ICI, e imposte di registro 23%;

Serv. = Servizi 0% (perché non vi sono servizi di guardiania e/o portineria);

Amm. = Amministrazione 3%;

Sfit. e In. = Sfitto e inesigibilità 1%;

I = interessi (Gli interessi si calcolano sulle spese precedenti considerate mediamente anticipate, perché a tutte le spese sono sostenute prima della metà, altre dopo, si considerano quindi come se fossero versate tutte a metà anno).

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di studio, si può stabilire che il canone annuo di affitto è di 16.800,00 €.

Allora applicando tale metodo di stima si ha:

$$\text{Bf} = \text{Rpl} - \text{Spp}$$

$$\text{La rata mensile anticipate} = 16.800,00 \text{ €} / 12 = 1.400,00 \text{ €}$$

Calcolo del reddito padronale lordo:

$$\text{Rpl} = 1.400,00 \times [12 + (0,04 \times 6,5)] = 17.164,00 \text{ €}$$

Calcolo delle spese di parte padronale:

$$\text{Q} = \text{quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione} (8\% \times 17.164,00 \text{ €}) = 1.373,12 \text{ €}$$

$$\text{Imp.} (23\% \times 17.164,00 \text{ €}) = 3.947,72 \text{ €}$$

$$\text{Amm.} = (3\% \times 17.164,00 \text{ €}) = 514,92 \text{ €}$$

$$\text{Sfit. e In.} = (1\% \times 17.164,00 \text{ €}) = 171,64 \text{ €}$$

$$[\text{Spese} = 1.373,12 \text{ €} + 3.947,72 \text{ €} + 514,92 \text{ €} + 171,64 \text{ €}] = 6.007,40 \text{ €}$$

I [sulle spese per 6 mesi] = $[(6.007,40 \text{ €} \times 0,04) \times (6/12)] = 120,14 \text{ €}$

totale Spp = 6.127,54 €

Calcolo del beneficio fondiario annuo (Bf)

$Bf = Rpl - Spp = 17.164,00 \text{ €} - 6.127,54 \text{ €} = 11.036,46 \text{ €}$

Considerando come saggio quello medio bancario o commerciale compreso tra il 2% e il 6% si può applicare un saggio medio del 4% per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$V = Bf/r = 11.036,46 \text{ €} / 0,04 = 275.911,50 \text{ €}$

per un valore per metro quadro 275.911,50 € / 618,43 mq = 446,16 €/mq

Valore medio per metro quadro di immobile $[(427,11 \text{ €/mq} + 446,16 \text{ €/mq})] / 2 = 436,63 \text{ €}$

Valore immobile ad uso struttura agrituristica ricettiva:

$V = 618,43 \text{ mq} \times 436,63 \text{ €/mq} = 270.025,09 \text{ €}$

Il valore dell'immobile sopra determinato dovrà essere decurtato dei costi da sostenere per la demolizione dei muri del vano tecnico con relativa riorganizzazione dello stesso; cetti costi sono stati stimati in circa 5.000,00 €.

Quindi il valore per metro quadro sarà:

$270.025,09 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 265.025,09 \text{ €} / 618,43 \text{ mq} = 428,54 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (Cl.) - C/da Turolifi**

L'immobile oggetto di studio fa parte del complesso agrituristico 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 agrituristico-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 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 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)

Valore di stima del bene: € 88.862,40

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza (struttura ricettivo-agrituristica), come indicato nella relazione descrittiva.

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 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 dell'attività ricettivo-agrituristica in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto da informazioni presso Agenzie Immobiliari di Caltanissetta:

va ore minimo 150,00,00 €/mq - valore massimo 190,00 €/mq

Valore medio desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare = $(150,00 \text{ €/mq} + 190,00 \text{ €/mq}) / 2 = 170,00 \text{ €/mq}$.

IL VALORE DA ASSEGNARE PER METRO QUADRATO SARA' PARI A 170,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turulifi. 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 Xirhi - Catania e imboccando una strada consortile la quale porta in località Turolifi e quindi all'agrituristico 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 componenti [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 concimata, 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, Grattato con corte

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

Valore di stima del bene: € 33.745,38

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile oggi ad uso pizzeria ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza con la struttura agriturismo-ricettiva, come indicato nella relazione descrittiva.

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. Oltre a questi elementi si sono tenuti in considerazione i costi professionali-tecnici che l'acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e dall'oblazione che dovrà versare al comune di Santa Caterina Villarmosa per sanare l'immobile. Tutti questi elementi 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.

Tenuto in debita considerazione che non è stato possibile ottenere dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate delle quotazioni al metro quadro e che in loco presso Santa Caterina Villarmosa non sono presenti agenzie immobiliari e che le agenzie immobiliari di Caltanissetta non sono in grado di fornire dei parametri credibili per determinare il valore di vendita al metro quadro in €/mq da Turolifi, tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è contiguo e funzionale alla struttura agriturismo-ricettiva denominata "Baglio dei Massari", si è proceduto a considerare come valore al metro quadro quello già determinato nel lotto n. 1 bene n. 1, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile. All'uopo si ricorda 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. È 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 comandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte».

In precedenza nella stima del lotto n. 1 e bene n.1 per determinare il valore al metro quadrato da utilizzare per determinare il più probabile valore di mercato si è proceduto effettuando una doppia stima una con la rendita catastale e l'altra con la capitalizzazione del reddito, da dette stime si sono determinati i rispettivi valori al metro quadro da applicare: il primo ha fornito un valore per metro quadrato di € 427,11, il secondo ha fornito il valore per metro quadro di € 446,16. Procedendo a determinare la media aritmetica tra i due parametri, si ottiene il valore da applicare alla stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Valore medio per metro quadro di immobile $[(427,11 \text{ €/mq} + 446,16 \text{ €/mq})]/2 = 436,63 \text{ €/mq}$.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà: $91,12 \text{ mq} \times 436,63 \text{ €/mq.} = 39.785,72 \text{ €}$.

Al valore determinato sopra si dovranno detrarre i costi professionali per la sanatoria che ammontano a 3.200,00 €, oltre la sanzione che ammonta a circa $(516,00 \text{ €} + 5.164,00 \text{ €})/2 = 2.840,00 \text{ €}$ quindi il costo complessivo della sanatoria per il locale ad uso pizzeria sarà $3.200,00 \text{ €} + 2.840,00 \text{ €} = 6.040,00 \text{ €}$ che dovranno essere sottratti al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Quindi si ha: $39.785,72 \text{ €} - 6.040,00 \text{ €} = 33.745,72 \text{ €}$ quindi il valore al metro quadro detto dai costi di sanatoria è di: $33.745,72 \text{ €}/91,12 \text{ mq} = 370,34 \text{ €/mq}$.

• **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 terrata 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. 67, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con corte
Valore di stima del bene: € 38.423,55

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile oggi ad uso sala ristorazione ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza con la struttura agriturismo-ricettiva, come indicato nella relazione descrittiva.

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. Oltre a questi elementi si sono tenuti in considerazione i costi professionali-tecnici che l'acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e dall'oblazione che dovrà versare al comune di Santa Caterina Villarmosa per sanare l'immobile. Tutti questi elementi 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.

Tenuto in debita considerazione che non è stato possibile ottenere dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate delle quotazioni al metro quadro e che in loco presso Santa Caterina Villarmosa non sono presenti agenzie immobiliari e che le agenzie immobiliari di Caltanissetta non sono in grado di fornire dei parametri credibili per determinare il valore di vendita al metro quadro in C/da Turolifi, tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è contiguo e comunicante con la struttura agriturismo-ricettiva denominata "Baglio dei Massari", si è proceduto a considerare come valore al metro quadro quello già determinato nel lotto n. 2 bene n. 1, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile. All'uopo si ricorda 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.

In precedenza nella stima del lotto n. 1 e bene n.1 per determinare il valore al metro quadrato da utilizzare per determinare il più probabile valore di mercato si è proceduto effettuando una doppia stima: una con la rendita catastale e l'altra con la capitalizzazione del reddito. Da dette stime si sono determinati i rispettivi valori al metro quadro da applicare. Il primo ha fornito un valore per metro quadro di € 427,11 il secondo ha fornito il valore per metro quadro di € 446,16. Procedendo a determinare la media aritmetica tra i due parametri, si ottiene il valore da applicare alla stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Valore medio per metro quadro di immobile $[(427,11 \text{ €/mq} + 446,16 \text{ €/mq})]/2 = 436,63 \text{ €/mq}$.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà: $90,75 \text{ mq} \times 436,63 \text{ €/mq} = 39.624,17 \text{ €}$.

Al valore determinato sopra si dovranno detrarre i costi professionali per la regolarizzazione catastale che ammontano ad € 1.200,00 € tale importo dovrà essere sottratto al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Quindi si ha: $39.624,17 \text{ €} - 1.200,00 = 38.424,17 \text{ €}$; quindi il valore al metro quadro detratto dai costi di sanatoria è di: $38.424,17 \text{ €}/90,75 \text{ mq} = 423,40 \text{ €/mq}$.

- **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 Xiraf - 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
Valore di stima del bene: € 17.850,00

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza (struttura ricettivo-agrituristica), come indicato nella relazione descrittiva.

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 la 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 (S_V) sta alla sommatoria dei relativi parametri (S_p). 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 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 deposito annesso e di servizio all'attività ricettivo-agrituristica in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto da informazioni presso Agenzie Immobiliari di Caltanissetta:

valore minimo 150,00,00 €/mq - valore massimo 190,00 €/mq

Valore medio desunto dalle informazioni dell'agenzia immobiliare = $(150,00 \text{ €/mq} + 190,00 \text{ €/mq}) / 2 = 170,00 \text{ €/mq}$.

IL VALORE DA ASSEGNARE PER METRO QUADRATO SARA' PARI A 170,00 €/mq.

• **Bene N° 6** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CI) - 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 agrituristica-ricettiva con annessa azienda agricola denominato Raglio 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 raggiungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Sirbi - Catania e imboccando una strada consortile che porta in località Turolifi e quindi nella agriturismo denominato "Baglio dei Massari". La stalla come già detto è un rudere costruito, a parere dello scrivente C.T.U., prima del 1967. Catastalmente l'immobile è destinato ad uso stalla (Allegato n. 1) ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3 e catastalmente è accorpato con dei depositi, una stalla fienile e la concimaia (Allegato n. 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con corte Valore di stima del bene: € 1.668,10

Il C.T.U. ritiene che il bene immobile, anche se isolato dalla struttura agriturismo-ricettiva, ha una sua organicità funzionale, e quindi, un'appetibilità sul mercato nella sua interezza (struttura ricettivo-agrituristica), come indicato nella relazione descrittiva. Come ampiamente descritto nella relazione peritale, si tratta di un immobile vetusto (rudere) a uso stalla.

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 (S_V) sta alla sommatoria dei relativi parametri (S_p). 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». Tenendo in debita considerazione che l'immobile è vetusto e che le sue potenzialità economiche sono legate a quanto è possibile edificare sull'aria in cui insiste lo stesso, si considera ai fini della determinazione del suo valore, il valore dell'area di sedimento. Quindi per quanto concerne il valore da attribuire al bene, utilizzando il criterio di stima sopra esposto, tenuto conto dei valori desunti da compravendite di immobili

con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco presso mediatori di compravendita immobiliare e sindacati quali Confagricoltura e Coldiretti, si determina che il più probabile valore di mercato del rudere stalla di servizio all'attività ricettivo-agrituristica in esame, a parere dello scrivente, è così determinato:

Valore desunto da informazioni presso Agenzie Immobiliari di Caltanissetta:

valore minimo 15,00,00 €/mq - valore massimo 20,00 €/mq

Valore medio desunto dalle informazioni dell'agenzie immobiliari = $(15,00 \text{ €/mq} + 20,00 \text{ €/mq}) / 2 = 17,50 \text{ €/mq}$.

IL VALORE DA ASSEGNARE PER METRO QUADRATO SARA' PARI A 17,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	616,43 mq	426,54 €/mq	€ 265.021,99	100,00%	€ 265.021,99
Bene N° 2 - Stalla Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	522,72 mq	170,00 €/mq	€ 88.862,40	100,00%	€ 88.862,40
Bene N° 3 - Deposito Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	91,12 mq	376,34 €/mq	€ 33.745,38	100,00%	€ 33.745,38
Bene N° 4 - Deposito Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	90,75 mq	423,40 €/mq	€ 38.423,55	100,00%	€ 38.423,55
Bene N° 5 - Deposito Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	138,09 mq	170,00 €/mq	€ 23.475,30	100,00%	€ 23.475,30
Bene N° 6 - Stalla Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli	95,32 mq	17,50 €/mq	€ 1.668,10	100,00%	€ 1.568,10
				Valore di stima:	€ 445.571,42

LOTTO 2

- **Bene N° 7 -** Terreno ubicato a Santa Caterina Villarrosa (CL) - C/da Turilli

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarrosa ubicato in contrada Turilli ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarrosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km da 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 Turulifi, infine, percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni, consente di giungere al terreno che fa parte dell'azienda agricola agrituristica denominata "Baglio dei Massari". La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circoscrive 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. 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. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 16, Porz. AB, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 87.248,00

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 (Vx) sta alla grandezza del suo parametro (px) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili