

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al G.E. Dott. Francesco Lauricella

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682 è stato nominato Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta a ruolo al n° 43/22 del R.G. promossa dalla Ditta ***** nei confronti di *****.

Il sottoscritto tecnico, nominato all'udienza del 01.11.2022, ha ricevuto, in data 03.11.2022, comunicazione via Pec della nomina. In data 06.11.2022 ha prestato giuramento di rito attraverso comunicazione telematica trasmessa alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

- *identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*

- *operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*

- *specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta

pag. 1

o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

- **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);

- **verificare** se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

- **quantificare**, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;

- **Dedicare** in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "**CRITICITA**" se sussistano cause che ostino alla vendita;

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **17.11.2022** lo scrivente Esperto ha dato avviso dell'inizio delle operazioni peritali, al legale del creditore ed al custode giudiziario, attraverso PEC ed al debitore attraverso raccomandata A/R, fissando la data di inizio delle operazioni peritali per il 28.11.2022. La raccomandata, però non veniva ritirata dal debitore, pertanto si provvedeva a contattare lo stesso telefonicamente per concordare l'accesso ai luoghi. Il debitore comunicava, per le vie brevi, che trovandosi fuori sede per motivi familiari, avrebbe potuto presenziare alle operazioni peritali solo all'inizio del 2023. Lo scrivente, pertanto, provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni peritali per giorno **04.01.2023** dandone comunicazione alle parti interessate nelle stesse modalità espresse in precedenza. In data **04.01.2023** veniva effettuato il sopralluogo per l'accertamento degli immobili pignorati, alla presenza del debitore, ***** e del custode, Notaio Cecilia Romano.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** oooooo Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**

pag. 2

I beni, oggetto di esecuzione, tutti ricadenti in territorio di Caltanissetta, sono costituiti da un fondo di terreno ubicato in contrada del Persico/Spogliapadrone, sul quale di recente è stata edificata una struttura coperta destinata al ricovero di animali e ulteriori tre appezzamenti di terreno, ubicati in Contrada Lannari, in area poco distante dal primo immobile. Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha proceduto ad effettuare tutti i necessari accertamenti presso gli uffici della P.A., al fine di acquisire la documentazione atta a ricostruire la storia catastale ed urbanistica degli immobili pignorati ed accertarne la conformità.

Durante il sopralluogo del 04.01.2023, lo scrivente ha realizzato ampio rilievo fotografico che costituisce parte integrante della presente relazione. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**).

COSTITUZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA

Si costituiscono **due lotti** distinti ed autonomi da destinare alla vendita formati da:

LOTTO 1

Immobilie sito in Caltanissetta in Contrada del Persico/Spogliapadrone costituito da lotto di terreno esteso complessivamente mq 6.200 su cui insiste un fabbricato e corte annessa adibito a ricovero animali (Stalla) e paddock.

LOTTO 2

Appezzamenti di terreno siti in Caltanissetta in Contrada Lannari adibiti a Pascolo estesi complessivamente mq 61.440,00 costituiti da tre fondi agricoli rispettivamente: particelle catastali 11-22-64 del Foglio 141.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA

LOTTO 1

Il **lotto 1** ricadente in territorio di **Caltanissetta in Contrada del Persico/Spogliapadrone** è costituito dagli immobili identificati catastalmente come segue

- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 138 Particella 191 (ex part 55)** di ha 0 Are 52 CA 50 (mq 5.250) - qualità Uliveto – Classe 3 – R.A. €. 13,56 – R.D. €. 20,34
- **Stalla per Bovini con annesso Paddock scoperto** al NCEU al **Foglio 138 Particella 192 (ex part 55) – in attesa di dichiarazione** (completamento del censimento con procedura DOCFA ed inserimento delle planimetrie)

ASTE GIUDIZIARIE.IT
E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** °°°°° Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**

pag. 3

LOTTO 2

Il **lotto 2** è costituito da tre appezzamenti di terreno ricadenti in territorio di **Caltanissetta in Contrada Lannari** di estensione complessiva pari a mq 61.440,00, identificati catastalmente come segue

- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 11** di ha 1 Are 04 CA 00 (mq 10.400)
 - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 3,22 – R.D. €. 10,74
- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 22** di ha 3 Are 30 CA 00 (mq 33.000)
 - Particella divisa in due porzioni:
 - AA** - ha 0 Are 32 CA 53 (mq 3.253) - Seminativo – Classe 5 – R.A. €. 1,01 – R.D. €. 3,36
 - AB** - ha 2 Are 97 CA 47 (mq 29.747) - Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 9,22 – R.D. €. 30,73
- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 64** di ha 1 Are 80 CA 40 (mq 18.040)
 - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 5,59 – R.D. €. 18,63

oo

RISPOSTE AI QUESITI

Preliminarmente si ricostruisce la titolarità del bene oggetto di vendita nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base delle certificazioni ipotecarie in atti e delle ricerche effettuate dallo scrivente.

1. Titorialità del bene nel ventennio anteriore al pignoramento

Con riferimento al **LOTTO 1**, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore procedente e dall'esame dell'atto con cui il debitore è divenuto proprietario, si attesta che: l'immobile oggetto di pignoramento, in particolare **le particelle 191 e 192 del Foglio 138**, deriva dal frazionamento della particella al Foglio 138 n. 55, (*frazionamento operato dallo stesso ***** per la costruzione della stalla*) è pervenuto per l'intera quota (Particella 55) al Sig ***** nato a Caltanissetta il 29.11.1985 (CF - *****), per atto di compravendita stipulato dal Notaio Salvatore Romano **del 19.09.2007 Rep. 236598/25094** contro ***** nata a Caltanissetta il 17.03.1927. L'acquisto di tale terra in capo alla ***** è avvenuto con atto antecedente all'impianto meccanografico del catasto del 24.10.1977. Sulla scorta della lettura dell'atto di acquisto, rogato dal Notaio Salvatore Romano, con il quale il debitore è divenuto proprietario, si evince che ***** è proprietaria della originaria particella 55 in


E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** oooooo Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**

dependenza dei seguenti titoli: per successione in morte del signor ***** deceduto a Caltanissetta il 28 ottobre 1965 (den di succ. n.76 vol.n.252 presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta) e successiva riunione di usufrutto in morte della signora ***** deceduta a Caltanissetta il 24.11.1966 (den di succ. n.108 vol.n.253 presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta) e successivo atto di divisione del 17 ottobre 1967 per Notar Ielo di Caltanissetta, Rep.n.54140, registrato a Caltanissetta il 6.11.1967 al n.3475.

Con riferimento al **LOTTO 2** oggetto della procedura esecutiva, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore procedente si attesta che: gli appezzamenti di terreno identificati catastalmente al **Foglio 141 particelle 11, 22, 64** sono pervenuti al debitore ***** nato a Caltanissetta il 29.11.1985 (CF - MCLSVT85S29B429H) per atto di compravendita rogato dal Notaio Gabriella Dell'aira del 29.11.2013 Rep. N. 2596 Racc. 1956 da potere di ***** nato a Caltanissetta il 22 marzo 1968. I terreni sono pervenuti al Dante Causa, ***** con atto rogato dal Notaio Giulia Seminatore del 24.05.2000 Rep. 6341 reg.to il 12 giugno del 2000 al n. 1462 e trascritto il 22.06.2000 ai nn. 5648/4672.

oo

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato le quotazioni ufficiali fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di condurre correttamente la stima dei lotti pignorati. Per facilitare la consultazione, e rispondere esaustivamente a tutti i quesiti che costituiscono il mandato, la relazione, nel prosieguo, viene suddivisa per ciascuno dei Lotti oggetto della procedura esecutiva nei seguenti paragrafi:

- 1) **Descrizione del Lotto.**
- 2) **Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.**
- 3) **Stato detentivo del lotto.**
- 4) **Verifica immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.**
- 5) **Scelta del criterio di stima.**
- 6) **Stima del bene.**
- 7) **Attestazione della Prestazione Energetica (solo lotto 1).**
- 8) **Rilievo di CRITICITÀ che ostano alla vendita.**

ASTE GIUDIZIARIE.it
E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci oooooo Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta

LOTTO 1

1.1 Descrizione del Lotto 1

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare ubicato in zona agricola E2 denominata “Verde Agricolo dei feudi” distante circa 5 km dal centro abitato del Villaggio Santa Barbara, frazione del Comune di Caltanissetta. Il lotto è raggiungibile attraverso strada carrabile, in mediocre stato di conservazione, che partendo da quota notevolmente più alta, sulla SS 122, scende a fondo valle fino alla proprietà del debitore. Il lotto confina su un lato con la stradina di accesso e con gli altri tre lati con altri fondi agricoli. presenta orografia regolare e giacitura parte pianeggiante, parte in pendenza. Si dà atto che l’originale particella catastale (n.55) è stata frazionata, dallo stesso debitore, in due particelle (n. 191 e 192) per l’intervenuta costruzione sul lotto di una stalla per ovini con annesso paddock e concimaia. Tale recente costruzione (*Particella catastale 192*) presenta un impianto rettangolare costituito da struttura in acciaio, e copertura realizzata con pannellature prefabbricate. La costruzione è costituita da: diversi box/stalla, destinati al ricovero degli animali, interamente aperti lateralmente e un locale chiuso, di ridottissime dimensioni suddiviso, con muro interno, in due ambienti: uno destinato a magazzino e l’altro a W.C. Nel complesso la superficie coperta si sviluppa per circa mq 303,00 destinati a stalla e mq 26 destinati a magazzino e w.c.

Annessa alla costruzione è presente un’area, interamente scoperta e recintata (Paddock) destinata al movimento degli animali che si sviluppa per circa mq 226,00. Il resto del fondo adiacente alla costruzione (*Particella catastale 191*) risulta in leggera pendenza ed incolto. (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da n. 1 a 9**).

1.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l’U.T.E. e presso l’U.T.C. di Caltanissetta e sulla scorta degli oggettivi riscontri desunti dall’accertamento eseguito, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

Situazione catastale

Il lotto 1 catastalmente è identificato come segue:

- **Apppezzamento di terra al NCT al Foglio 138 Particella 191 (ex part 55)** di ha 0 Are 52 CA 50 (mq 5.250) - qualità Uliveto – Classe 3 – R.A. € 13,56 – R.D. € 20,34



E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** ***** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**

pag. 6

- **Stalla per ovini con annesso Paddock scoperto al NCEU al Foglio 138 Particella 192 (ex part 55) – in attesa di dichiarazione** (completamento del censimento con procedura DOCFA ed inserimento delle planimetrie)

Conformità catastale

Il lotto di terreno, al momento dell'acquisto da parte del debitore avvenuto il 19.09.2007, era censito al catasto terreni di Caltanissetta al fg. 138 p.lla 55, successivamente è stata soppressa la particella 55 e sono state generate: la **p.lla 191** (terreni) e **192** (fabbricati). Il fabbricato agricolo destinato alla conduzione di animali, identificato al fg. 138 p.lla 192 risulta già inserito in mappa con costituzione del 11/04/2016 Pratica n. CL0017432 e protocollo CL0017416 del 11/04/2016, provvisoriamente è stato censito con categoria F6 (*Fabbricato in attesa di dichiarazione*). Allo stato, pertanto con procedura DOCFA, occorre completare il censimento attraverso il deposito delle planimetrie dell'immobile costruito. I costi tecnici ed amministrativi necessari per completare la procedura di accatastamento si stimano in via presuntiva in **€. 1.400,00**. Tale costo verrà portato in detrazione al valore di stima attribuito al Lotto 1.

Conformità urbanistica

Sull'area di sedime della originaria e soppressa p.lla 55 del Foglio 138, il debitore ha costruito il fabbricato agricolo identificato dalla particella 192 che è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 29.11.2012, n. 45770, trascritta nei RR.II. di Caltanissetta il 5.12.2012 ai nn.13266.

Sulla scorta dell'esame della documentazione acquisita e del sopralluogo effettuato, lo scrivente Esperto ha rilevato la corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia l'immobile, pertanto, risulta urbanisticamente conforme. Al fine di completare la pratica urbanistica, relativa al fabbricato, è necessario ottenere l'autorizzazione allo scarico dei reflui, non ancora rilasciata, e depositare a firma di tecnico abilitato la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) atto quest'ultimo che conclude l'intero iter urbanistico. Le spese tecniche relative a tali adempimenti, per ottenere la autorizzazione allo scarico e l'agibilità si stimano in **€. 1.600,00**.

L'importo complessivo, stimato in via preuntiva pari a €. 3.000,00, necessario per ricondurre il bene in condizioni di conformità urbanistica e catastale, verrà portato in detrazione al valore di stima ad esso attribuito.

1.3 Stato detentivo del lotto.

Al momento del sopralluogo l'intero Lotto è nella disponibilità del sig. *****. che lo detiene per condurre l'attività agricola a cui è destinato.

1.4 Verifica immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865

L'immobile non è stato costruito ai sensi della norma con edilizia agevolata ex legge n.865/71.

1.5 Scelta del criterio di stima.

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute presenta una mediocre appetibilità. Sebbene ricade in area facilmente raggiungibile con mezzi meccanici, il lotto ha una estensione ridotta per giustificare un eventuale sfruttamento a fini agricoli. Di fatto il valore del lotto è legato alla presenza del manufatto, di recente costruzione, costituito dalla stalla con annesso paddock. In tali condizioni ed in assenza di un mercato di compravendita di beni simili a quello da stimare che costituisca valido riferimento per l'attribuzione del valore di stima, si ritiene opportuno, valutare il bene **attraverso il costo di costruzione del fabbricato esistente**. Il metodo si fonda sul principio che il valore di mercato del bene è determinato dalla somma del valore del terreno, sul quale sorge il fabbricato e dal costo di costruzione sostenuto per realizzare quest'ultimo comprensivo delle spese tecniche ed amministrative ed al netto di un eventuale deprezzamento. Nella stima, pertanto si determinerà il valore dell'appezzamento di terreno, ricadente in zona agricola, espresso in €/ha (ettaro) e del valore unitario del costo di costruzione della stalla per ovini e del piccolo magazzino espresso in €/mq.

1.6 Stima del Lotto 1

Stima a costo di costruzione

Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si attribuisce al terreno occupato dalla particella 191 adibito a pascolo un valore pari a 2.500,00 €/ha, essendo un ettaro pari a 10.000 mq il valore unitario a mq è pari a €. $2.500/10.000 \text{ mq} = 0,25 \text{ €/mq}$. Relativamente al costo di costruzione si attribuisce un valore unitario pari a €. 300/mq per la stalla, €. 450/mq per il magazzino ed €.80,00/mq per il paddock.

VALORE DEL LOTTO 1

Area terreno + Valore di costo del fabbricato

VALORE DEL TERRENO				
Destinazione	Superficie In mq	Valore €/ha	Valore in €/mq	Valore espresso in €
Appezamento di terreno	6.200,00	2.500,00	0,25	1.550,00
COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO				
Destinazione	Superficie In mq		Valore in €/mq	Valore espresso in Euro
Area destinata a stalla	303,00		300,00	90.900,00
Area destinata a magazzino	26,00		450,00	11.700,00
Area paddock	226,00		80,00	18.000,00
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE				120.600,00
Costi tecnici e spese amm.	10% del costo di realizzazione			12.060,00
Costo di costruzione totale				€. 134.210,00

Si ritiene di non apportare al valore ottenuto alcun deprezzamento trattandosi di immobile di recente costruzione.

in C.T. € 134.200,00

Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche e detraendo dal valore di stima i costi necessari per ricondurre il bene in condizioni di legittimità urbanistica e catastale, stimati dallo scrivente esperto in € 3.000,00, si ha:

$$V_{fin.} = € 134.200,00 - € 3.000,00 = € 131.200,00$$

1.7 Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali delle prestazioni

energetiche stabiliti dalla normativa, attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza.
(Classi da A a G)

Nel caso specifico in esame, la tipologia di fabbricato di cui trattasi non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.8 RILIEVO DELLE CRITICITÀ CHE OSTANO ALLA VENDITA

CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 1, SI DÀ ATTO CHE NON SONO STATE ANCORA DEPOSITATE LE PLANIMETRIE DELLA STALLA E DELL' ANNESSO Paddock. PER COMPLETARE IL CENSIMENTO È NECESSARIO INTEGRARE LE PLANIMETRIE CON PROCEDURA DOCFA. LADDOVE CONSENTITO PER I TRASFERIMENTI DI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, PERTANTO, SUCCESSIVAMENTE ALLA ACQUISIZIONE ALL'ASTA, L'AGGIUDICATARIO PROVVEDERÀ A RICONDURRE IL LOTTO IN CONDIZIONI DI CONFORMITÀ CATASTALE CON IL DEPOSITO DELLE PLANIMETRIE MANCANTI. SUCCESSIVAMENTE E SEMPRE A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO, ACQUISITA LA AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DEI REFLUI, POTRÀ ESSERE PRESENTATA LA SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) CHE CONCLUDERÀ DEFINITIVAMENTE L'ITER AMMINISTRATIVO PER RENDERE IL BENE CONFORME ANCHE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.

LOTTO 2

2.1 Descrizione del Lotto 2

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati in contrada Lannari in zona agricola **E5** denominata "Zona di tutela degli elementi del paesaggio rurale" distante circa 6 km dal centro abitato del Villaggio Santa Barbara, frazione del Comune di Caltanissetta. Complessivamente i fondi sviluppano una estensione di mq 61.440.

I terreni raggiungibili con strada carrabile secondaria, che li costeggia lungo il confine della parte più alta, lungo i restanti lati confinano con altri fondi. Le **particelle 11 e 22** tra loro confinanti costituiscono il primo appezzamento di terra di estensione pari a mq 33.400, mentre poco distante da quest'ultimo, si sviluppa il secondo appezzamento di terreno identificato



E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** ***** Studio: **Via F. Turati, 22 Caltanissetta**

pag. 10

catastalmente dalla sola **particella 64** di estensione pari a mq 18.040 I due appezzamenti di terreno hanno caratteristiche simili: forma pressoché rettangolare stretta e allungata, orografia regolare e giacitura in forte pendenza che, dal punto di vista agricolo, li rende difficilmente lavorabili con mezzi meccanici. Di fatto allo stato attuale e per l'intera estensione in cui si sviluppano, i terreni risultano incolti e utilizzati a pascolo. Si dà atto che lungo tutti i confini i fondi sono privi di recinzioni che permettano visivamente di identificarli (**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da n. 10 a 11**).

2.2. Analisi della situazione urbanistica e catastale

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. di Caltanissetta e dagli oggettivi riscontri che si desumono dall'accertamento eseguito, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

Situazione catastale

Il lotto 2 catastralmente è identificato come segue:

- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 11** di ha 1 Are 04 CA 00 (mq 10.400)
 - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 3,22 – R.D. €. 10,74
- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 22** di ha 3 Are 30 CA 00 (mq 33.000)
 - Particella divisa in due porzioni:
 - AA** ha 0 Are 32 CA 53 (mq 3.253) - Seminativo – Classe 5 – R.A. €. 1,01 – R.D. €. 3,36
 - AB** ha 2 Are 97 CA 47 (mq 29.747) - Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 9,22 – R.D. €. 30,73
- **Appezzamento di terra** al NCT al **Foglio 141 Particella 64** di ha 1 Are 80 CA 40 (mq 18.040)
 - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 5,59 – R.D. €. 18,63

I terreni pignorati sono correttamente accatastati.

Situazione urbanistica

Tutti gli appezzamenti ricadono in zona di PRG E5 denominata “*Zona di tutela degli elementi del paesaggio rurale*”.

2.3 Stato detentivo del lotto 2

Al momento del sopralluogo l'intero Lotto è nella disponibilità del sig. ***** che lo detiene per condurvi l'attività a pascolo a cui è destinato.

2.4 Verifica immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865

L'immobile non è stato costruito ai sensi della norma con edilizia agevolata ex legge n.865/71



2.5 Scelta del criterio di stima

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche peculiari estrinseche ed intrinseche possedute, presenta una scarsa appetibilità. Esso ricade in area distante circa 6 km dal centro abitato del Villaggio Santa Barbara (*Frazione del Comune di Caltanissetta*). Particolarmente penalizzate risultano le caratteristiche intrinseche dei lotti che risultano in forte pendenza e difficilmente lavorabili con mezzi meccanici. La loro destinazione effettiva risulta a pascolo. Sulla scorta dei riferimenti di mercato ottenuti compulsando esperti del settore si attribuisce ai fondi oggetto di stima un valore ordinario unitario espresso in €/ha (ettaro) pari a 2.500 €/ha. A tale valore ordinario si apporgerà una opportuna riduzione pari al 20 % per tenere nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche peculiari molto al di sotto dei criteri di ordinarietà.

2.6 Stima del Lotto 2

Stima sintetica

Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si attribuisce al terreno occupato dalle particelle 11, 22, 64 adibiti a pascolo un valore pari a 2.500,00 €/ha essendo un ettaro pari a 10.000 mq il valore unitario a mq è pari a $2500/10.000 = 0,25$ €/mq

VALORE DEL LOTTO 2

VALORE DEI TERRENI				
Destinazione	Superficie In mq	Valore €/ha	Valore in €/mq	Valore espresso in €
Appezamento di terreno al Foglio 141 Particella 11	10.400	2.500,00	0,25	2.600,00
Appezamento di terreno al Foglio 141 Particella 11	33.000	2.500,00	0,25	8.250,00
Appezamento di terreno al Foglio 141 Particella 11	18.040	2.500,00	0,25	4.510,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2				15.360,00

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche peculiari dei fondi si ritiene opportuno applicare al valore ottenuto una riduzione pari al 20%, pertanto si ha:

$$V_{\text{fin.}} = \text{€. } 15.360,00 \times 0,80 = \text{€. } 12.288,00$$

in C.T. € 12.300,00

2.7 RILIEVO DELLE CRITICITÀ CHE OSTANO ALLA VENDITA

NON SONO STATE RILEVATE CRITICITÀ CHE OSTANO ALLA VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****.
Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci ***** Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta

pag. 12

CONCLUSIONI

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto:

Il più probabile valore di mercato dei due Lotti pignorati di proprietà di *****
*****, considerati nello stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo effettuato e delle considerazioni catastali ed urbanistiche espresse nei paragrafi che precedono, risultano dal seguente prospetto riepilogativo:

BENI DI PROPRIETÀ DI *****

<i>Descrizione del Lotto</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche</i>
LOTTO 1		
<i>Immobile sito in Caltanissetta in Contrada del Persico/Spogliapadrone costituito da lotto di terreno esteso complessivamente mq 6.200 su cui insiste un fabbricato e corte annessa adibito a ricovero animali e paddock. Al NCT al Foglio 138 – Part.lla 191 e part.lla 192 in corso di accatastamento al NCEU</i>	€. 134.200,00	€. 131.200,00
LOTTO 2		
<i>Appezamento di terreno sito in Caltanissetta in Contrada Lannari adibito a Pascolo esteso complessivamente mq 61.440,00 al NCT al Foglio 141 part.lla 11-22-64</i>	€. 12.300,00	//////////

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto compiutamente ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati :

- 1) **Allegato A – Corredo fotografico**
- 2) **Allegato B – Documentazione Urbanistica e Catastale**
- 3) **Verbale di sopralluogo.**
- 4) **Proposta di parcella.**
- 5) **Copia della ricevuta di trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori**

Caltanissetta, 28 gennaio 2023.

L'Esperto Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci

ASTE GIUDIZIARIE.it
E.I. al R.G. n° 43/2022 promossa da ***** c/ *****
Esperto Tecnico: **Dott. Ing. Giuseppe Schillaci** ***** Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta

pag. 13