

RELAZIONE TECNICA GIUDIZIALE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Sezione Civile del Tribunale di Gela

Premessa

Nella Causa Civile n° 16/03 R.G.Es., riguardante il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] con ordinanza del 16/08/04 e all'udienza del 27/10/04, la S.V. disponeva l'incarico di me sottoscritto, dott. Agr. Rocco R. Vella, iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestale della provincia di Caltanissetta al n° 154, domiciliato a Gela in Corso Vittorio Emanuele n° 80; che accettava, dopo aver prestato il giuramento di rito avente come mandato: la valutazione del probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Il sottoscritto effettuava diversi sopralluoghi, vista la facilità di accesso agli immobili della presente perizia, non essendo recintati; nel contempo presso l'ufficio urbanistica del comune di Mazzarino, previa richiesta, acquisiva notizie e documenti inerenti alla situazione degli immobili.

Relativamente all'immobile di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED], sito in Viale della Repubblica nel comune di Mazzarino, ritenuta la necessità, oltre alle ispezioni generali esterne, anche di un accertamento della situazione interna, il sottoscritto dopo aver invano tentato dei contatti telefonici, in data 17/02/05, dava avviso telegrafico per sopralluogo; recandomi sul luogo, all'ora e alla data fissata, trovava la [REDACTED] che, non permetteva accertamento interno dello stato dei luoghi, facendo inoltre presente di non aver ricevuto nessun avviso, e che essendo il marito assente pertanto nessun chiarimento



poteva dare in merito. A questo punto il sottoscritto si accertava, presso l'ufficio postale del comune, se tale avviso fosse effettivamente stato recapitato nei tempi e modi, ottenendo per ciò, risposta affermativa.

Essendo comunque in possesso degli elementi necessari, si è ritenuto opportuno non procedere ulteriormente.

In armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati nonché della documentazione catastale presente nei fascicoli delle parti, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli.

1. Descrizione e stato dei beni immobili;
2. Scelta del criterio di stima;
3. Determinazione del probabile valore di mercato.

Capitolo 1) - DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

A

- Fondo rustico avente la complessiva superficie di Ha.35.51.82 in catasto sito al foglio di mappa n° 10, in agro di Gela alla C.da Batia Collegio, (particelle diverse).

Foglio	Part.lla	Superficie ha	Qualità / classe	Rendita
10	18	1.71.40	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 52,23 ed, R.A. Euro 22,13
10	148	4.90.82	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 149,56 ed, R.A. Euro 63,37;
10	150	1.60.81,	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 49,00 ed, R.A. Euro 20,76;
10	152	00.01.75,	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 0,53 ed, R.A. Euro 0,23;
10	153	00.16.16,	Seminativo di 4 [^] cl.	R.D. Euro 3,67 ed, R.A. Euro 0,67;
10	155	1.99.64,	Seminativo di 4 [^] cl.	R.D. Euro 45,37 ed, R.A. Euro 8,25;
10	109	00.32.30	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 9,84 ed, R.A. Euro 4,17;
10	111	00.00.95	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 0,29 ed, R.A. Euro 0,12;
10	112	00.09.12,	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 2,78 ed, R.A. Euro 1,18
10	113	1.21.69	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 37,08 ed, R.A. Euro 15,71
10	114	00.81.03	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 24,69 ed, R.A. Euro 10,46;
10	116	00.85.60	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 26,08 ed, R.A. Euro 11,05
10	118	1.08.33	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 33,01 ed, R.A. Euro 13,99
10	120	00.84.97	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 25,89 ed, R.A. Euro 10,97
10	124	1.16.48	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 35,49 ed, R.A. Euro 15,04
10	126	00.87.02	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 26,52 ed, R.A. Euro 11,24
10	127	00.64.64	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 19,70 ed, R.A. Euro 8,35

10	129	00.98.56	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 30,03 ed, R.A. Euro 12,73
10	136	1.29.34,	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 39,41 ed, R.A. Euro 16,70
10	138	00.61.66	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 18,79 ed, R.A. Euro 7,96
10	72	00.01.00	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 0,30 ed, R.A. Euro 0,13
10	73	1.02.00	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 31,08 ed, R.A. Euro 13,17
10	121	1.09.20	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 33,27 ed, R.A. Euro 14,10
10	123	1.66.80	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 50,83 ed, R.A. Euro 21,54
10	130	00.57.20	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 17,43 ed, R.A. Euro 7,39
10	132	00. 33. 10	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 10,09 ed, R.A. Euro 4,27
10	133	00.24.44	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 7,45 ed, R.A. Euro 3,16
10	135	00.39.96	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 12,18 ed, R.A. Euro 5,16
10	139	00.36.67	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 11,17 ed, R.A. Euro 4,73
10	141	1.30.53	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 39,77 ed, R.A. Euro 16,85
10	142	1.69.35	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 51,60 ed, R.A. Euro 21,87
10	144	00.01.80	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 0,55 ed, R.A. Euro 0,23
10	145	1.01.20	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 30,84 ed, R.A. Euro 13,07
10	147	00.00.80	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 0,24 ed, R.A. Euro 0,10
10	98	00.67.80	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 20,66 ed, R.A. Euro 8,75
10	100	00.08.25	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 2,51 ed, R.A. Euro 1,07
10	101	00.10.50	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 3,20 ed, R.A. Euro 1,36
10	103	00.62.25	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 18,97 ed, R.A. Euro 8,04
10	104	00.59.44,	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 18,11 ed, R.A. Euro 7,67
10	106	00.09.80	Seminativo di 3 [^] cl	R.D. Euro 2,99 ed, R.A. Euro 1,27
10	108	00.01.36	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 0,41 ed, R.A. Euro 0,18
10	150	2.36.10	Seminativo di 3 [^] cl.	R.D. Euro 71,94 ed, R.A. Euro 30,48

Dista da Gela Km 11 circa, vi si accede dalla S.S. n°. 117 Gela Catania per (Km 9) e per la S.S. n° 190 per (Km 2 circa), dalla quale si diparte una stradella interpodereale che accede al fondo.

I terreni dell'azienda, confinanti con terre

sono tutti contigui tra di loro, eccetto alcune particelle confinanti con terre del consorzio di Bonifica asservite ad passaggio di acquedotto e vasca di rilancio acque consortili. Hanno configurazione irregolare con giacitura in pendenza per tutta la superficie che va sud-ovest verso nord-est. Vista la naturale conformazione e pendenza delle superfici nei periodi invernali ed in occasione di eventi piovosi intensi, si possono verificare, fenomeni di erosione superficiale, nel contempo, gli stessi permettono di invasare parte delle acque di ruscellamento nei laghetti artificiali presenti nello stesso; tale riserva, essendo i terreni non irrigui permette su parte della superficie la coltivazioni di colture orticole in pieno campo. Tutta la superficie può essere lavorata con mezzi

meccanici. Dal punto di vista pedologico, risultano formati da una associazione di regosuoli - suoli bruni , trattasi di terreni a tessitura tendenzialmente di medio impasto tendente all'argilloso; consentono nello strato attivo una sufficiente circolazione dell' aria per alimentare la respirazione radicale ed un giusto inumidimento riuscendo ad evitare il verificarsi di fenomeni asfittici. Nell' insieme la potenzialità agronomica di risulta essere discreta.

L' azienda è dotata delle seguenti strutture fondiarie:

- laghetto artificiale, ricadente nelle part.lla 124, 130
 - laghetto artificiale, magazzino ricovero attrezzi, con stradella interpodereale di accesso, nella part.lla 136

In atto l'indirizzo produttivo dell' azienda è prevalentemente cerealicolo, con parte della superficie, attigue ai laghetti coltivate ad ortaggi in pieno campo.

- superficie a seminativo nelle particelle : 144-142-141-139-136-138-133-135-132-130-127-126-121-153-155-156-152-159-150-148-73-18-50-45-98-103-104.
- Ortaggi in pieno campo nelle particelle:129-124-120-118-114-113-112-116-109-108-111-106-101-100-147.

1. *Fondo rustico avente la complessiva superficie di Ha.1.03.09, con un fabbricato censito al Catasto Terreni, in Catasto nel Comune di Mazzarino alla partita 26994, foglio di mappa 70 particelle:*

Foglio	Part.lla	Superficie ha	Qualità / classe	Rendita
70	42	00.26.00	Chiusa di 2 [^] cl	R.D. Euro 16,11 ed R.A. Euro 6,71
70	667ex 44	00.75.89	Chiusa di 2 [^] cl.	R.D. £.99.600 ed R.A. £.41.500
70	45	00.01.10	(F.R.)	senza reddito;
70	447	00.00.10	Chiusa di 2 [^] cl	R.D. Euro 0,06 ed R.A. Euro 0,03

Il tutto confinante con terre, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] da [REDACTED] l'accesso all'azienda è possibile attraverso viale della Repubblica.

Tutte le particelle ricadono in zona territoriale omogenea (E) verde agricolo.

I terreni dell'azienda, tutti contigui tra di loro, hanno configurazione irregolare con giacitura parte pianeggiante e parte in forte pendio sistemata a gradoni; non tutta la superficie può essere lavorata con mezzi meccanici. Di natura silicea misto a variabili percentuali di argillioidi, tendenzialmente sciolto. La permeabilità è ottima, il potere assorbente di media capacità ed il sottosuolo lascia filtrare facilmente l'acqua; nell'insieme la potenzialità agronomica risulta essere discreta.

Date le caratteristiche orografiche della superficie è possibile coltivare per lo più essenze arboree.

2. superficie di Ha 0,07.11 derivante dal tipo mappale n° 841 del 7/03/2001 prot.35776, censito al N.C.E.U nel comune di Mazzarino al foglio di mappa n° 70 part.lla 668 ex 44 con annesso fabbricato in corso di costruzione la cui area di sedime occupa una superficie di circa 250 mq, in struttura portante in c.a e solai latero-cemento alla part.lle:

catasto fabbricati	foglio	part.lla	Sup. ha ; mq.	
" "	70	668/2 p.t.		senza R.C. e Cat. (corso di costruzione)
" "	70	668/3 p.t.		senza R.C. e Cat. (corso di costruzione)
" "	70	668/4 1° p.		senza R.C. e Cat. (corso di costruzione)
" "	70	668/5 1° p.		senza R.C. e Cat. (corso di costruzione)

Le quali ricadono in zona territoriale omogenea (E) verde agricolo. Per tale opera i

[REDACTED] hanno presentato richiesta di sanatoria presso l'Uff. Urb. del comune di Mazzarino ai sensi dell'art. 39 L. 724 del

23/12/94; con Prot. rispettivamente n° 6667 - 6668 - 6669 del 31/03/95. In tale

istanze risultano versate le oblazioni dell'abuso, mentre relativamente all'istanza di

[REDACTED] risulta anche versata la somma degli oneri concessori.

3. Fabbricato censito al Catasto urbano, sito in Mazzarino c.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica), alla partita 1002388, foglio di mappa 70, particelle: 380/3, - 380/4, - 380/5, - 380/6, per complessivi vani 6,50 e mq.156

Individuazione dell'immobile Dati Catastali N.C.E.U. di Caltanissetta

Comune di :		Mazzarino				
Provincia di :		Caltanissetta				
Via :		Viale della Repubblica, 43 - 45				
Tipo di costruzione :		Fabbricato per civile abitazione tipo economico, composto da piano terra e 1° piano				
foglio	Particella	sub	categoria	vani	Sup. mq	R.c.
70	380	3 1°P.	A/3	6,5	156	295,41
70	380	4 p.t.	C/1		89	1.332,98
70	380	5 p.t.	C/6		28	104,12
70	380	6 p.t.	C/2		39	124,88

Il fabbricato è ubicato in zona periferica con una prevalenza di piani terra a vocazione terziaria ha buone caratteristiche relative alla dinamica della domanda.

Dalle notizie acquisite sullo stato dell'immobile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mazzarino risulta rilasciata regolare concessione edilizia.

L'immobile è costituito da piano terra e primo piano: Il piano terra comprende 3 unità della superficie di Mq 89 - 28 - 39, le cui rispettive destinazioni sono a negozio, magazzino, rimessa.

Al primo piano, che vi si accede da scala esterna in c.a. allo stato grezzo non coperta, dispone di 6,5 vani utili con uno sviluppo in superficie di 156 mq.

La struttura portante risulta in c.a. con muratura perimetrale in conci di tufo al piano terra e in laterizi al primo piano; tutta la muratura è lasciata allo stato grezzo eccetto che per la facciata prospiciente Viale della Repubblica trattata con intonaco di tipo civile per tutta la superficie; la copertura è a tetto piano non calpestabile.

Lo stato dell'immobile appare di tipo economico per le opere di finitura e per la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria.

Capitolo 2 - SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che il fondo sito in c/da Batia Collegio agro di Gela, nonostante si trovi in zona attigua a terreni facente parte del comprensorio irriguo del consorzio di Bonifica della piana del Gela, per i quali le caratteristiche e la forte vocazione a colture intensive danno un grado di appetibilità da parte del mercato molto alta, non può essere equiparato a questi.

Per tale motivo, tenute presenti le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dello stesso e lo scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo al quale il fondo nel suo complesso potrà essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si ritiene equo applicare il criterio di stima sintetico comparativo, dato da beni simili e dei relativi prezzi di mercato di recente compravendita, adottando quale parametro di confronto la superficie.

In riferimento all'immobile urbano in oggetto , nella valutazione si è tenuto conto dei seguenti fattori: l'ubicazione, tipologia degli edifici della zona, grado delle finiture, età dell'edificio, situazione socio-urbanistica della zona .

Come parametro tecnico di confronto si è usato il metro quadrato utile.

In riferimento al fabbricato in corso di costruzione, visto lo stato dell'opera si ritiene opportuno fare riferimento al valore di costo .

Tutto ciò, si ritiene che il criterio estimativo indicato consente di risolvere nel modo più corretto ed aderente alla realtà il quesito di stima proposto.

Capitolo 3 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Tenendo presente le suddette considerazioni, le indagini e i calcoli eseguiti in separato foglio, hanno permesso di formulare il giudizio di stima dello status quo degli immobili sopra descritti:

☞ *Fondo rustico avente la complessiva superficie di Ha.35.51.82 in catasto sito al foglio di mappa n° 10, in agro di Gela alla C.da Batia Collegio.*

Valore unitario € 5.600 / ha; ne consegue che il
Valore che attualmente si può attribuire al fondo in questione è :
ha 35.51.82 x € 5.600 = € 198.901,92 **Che si arrotonda a € 198.900,00**

- *Fondo rustico avente la complessiva superficie di Ha.1.03.09, con un fabbricato censito al Catasto Terreni, in Catasto nel Comune di Mazzarino alla partita 26994, foglio di mappa 70;*

Valore che attualmente si può attribuire al fondo in questione è € 10.000

- *part.lla 668 ex 44 di Ha 0,07.11 con annesso fabbricato in corso di costruzione la cui area di sedime occupa una superficie di circa 250 mq,*

Valore che attualmente si può attribuire al fondo in questione è € 70.000

- *Fabbricato censito al Catasto urbano, sito in Mazzarino c.da Ceraulo (oggi Viale della Repubblica), alla partita 1002388, foglio di mappa 70, particelle: 380/3, - 380/4, - 380/5, - 380/6, per complessivi vani 6,50 e mq.156.*

Valore unitario € 450,00/mq; ne consegue che il

Valore che attualmente si può attribuire all'immobile risulta di
€ 450,00 x (mq 156 x 2) = **€ 140.400,00**

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S. V. si è determinato il prezzo base per la vendita. Si spera di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, al quesito che mi è stato proposto.

Allego alla presente:

1. copia aereofotogrammetria del fondo in c/da Batia Collegio Comune di Gela
2. stralcio di mappa del foglio n° 70 Comune di Mazzarino e

3. copia fotografica del fabbricato sito in Mazzarino in Viale della Rpubblica;

4. copia fotografica del fabbricato in corso di costruzione in c da Ceraulo.

Nel consegnare alla S. V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto il mio dovere con serena obiettività.

li GELA 28/07/04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


[Handwritten signature]