

INCARICO .- PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. VINCENZO DI BLASI del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 8 luglio 2015, nella procedura esecutiva immobiliare numero 23/2014

R.G. ES, promossa da [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, svolge l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, per come richiesto ed indicato ai punti, a- b- c- d- e- f- g- h- i- j-k- l- m- n- o- p- q, del verbale di conferimento incarico.

I terreni oggetto della presente ricadono in agro di GELA, foglio di mappa 232, particelle 184-198-200-201 e 185 fabbricato. Tutti i beni ricadono nella contrada denominata Passo di Piazza. Gli estremi e la relativa certificazione, catastale ed ipotecaria risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

STIMA TERRENI AGRICOLI - FABBRICATI

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Nell'eseguire le operazioni peritali di stima dei terreni e dei relativi miglioramenti, procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e di strutture, in seguito riportati.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche di ogni singolo lotto del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, registro altresì la presenza di fonti idriche regolarmente censite al Genio Civile di Caltanissetta .

Infine procedo ad analizzare le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, oltre che dell'area in esame.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

L'area, ricade nel territorio comunale di GELA. Dal punto di vista geomorfologico, presenta una lieve variabilità, la morfologia risulta piana .

Dai dati termopluviometrici della zona risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 450 ed i 500 mm, mentre le temperature medie annue si aggirano tra i 18° e 16° C, le temperature massime in estate spesso raggiungono i 40°. Il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DELL'AZIENDA

Essa è collegata dal centro abitato di Gela percorrendo la S.S. 115 in direzione Gela – Vittoria per Km. 6 circa, indi si devia a destra per la strada provinciale in direzione ovest, dopo aver percorso circa 2 km, a destra si rinvencono i fondi oggetto della presente.

La viabilità per accedere in azienda è buona. La natura del terreno è di medio impasto con caratterizzazione sabbiosa. La giacitura è piana. Le lavorazioni si eseguono agevolmente. Il paesaggio è ampiamente dominato da seminativi, alternate ad impianti serricoli, si registra altresì in zona la presenza di vigneti, le cui forme di allevamento risultano diverse .

A) L'area di nostro interesse è estesa complessivamente ettari 01.75.27, caratterizzata dalla presenza di impianti serricoli per l'intera superficie, detti impianti risultano realizzati in quanto a mq 8.000. in profilato metallico ed in quanto a mq 5.200 con pali in cemento ed orditura in legno, il resto risultano

tare , stradelle etc. Confini regolari bel definiti, conformi alla documentazione mappale, allegata alla presente.

Il tutto si evince inoltre dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali e per come successivamente rappresentato.

Superficie catastale	ettari	01.75.27
Serre	ettari	01.30.00
Tare e fabbricati	ettari	00.45.27

B) I fondi, dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione risultano di esclusiva proprietà del signor [REDACTED], anche se risulta coniugato. Inoltre dagli accertamenti eseguiti i beni esistenti risultano censiti catastalmente:

Foglio 232	particella numero 198	ettari	00.40.50
Foglio 232	particella numero 184	ettari	00.99.50
Foglio 232	particella numero 185	F.R.	00.00.77
Foglio 232	particella numero 200	ettari	00.17.80
Foglio 232	particella numero 201	ettari	00.16.70
Sommano		ettari	01.75.27

C) I beni in questione, sono pervenuti alla ditta mediante atti pubblici di compravendita del 20-12-1995, rogante Notaio Maria Antoniani, con sede Gela, le particelle 184.e 185 f r., nonchè atto pubblico di compravendita del 10-04-1997, rogante Notaio Cancellieri Giuseppe, con sede Gela, la particella

200 e 201, ed ancora atto pubblico di compravendita del 09-10-2003, rogante Notaio Maria Antoniani, con sede Gela, la particella 198.

Atti che si allegano in copia.

D) Gli accertamenti sono stati possibili, grazie anche alla documentazione prodotta, oltre alla collaborazione della stessa ditta, presente sui luoghi.

E) I beni, nel nostro caso terreni e fabbricati, sono accatastati. **Per ciò che concerne i dati del fabbricato**, censito catastalmente per mq 77, ciò **non risponde ad oggi al vero**, atteso che negli anni il corpo di fabbrica ha subito modifiche ed ampliamenti, la cui consistenza attuale risulta di mq 157 circa, per cui la sagoma catastale attuale non è rispondente alla realtà dei luoghi.

F) Sui beni gravano iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteca giudiziale derivante da atto esecutivo di pignoramento a favore di [REDACTED]

Risultano altresì allegate le ispezioni ipotecarie del 5.10.2015 con indicati nelle sezioni A e C, gli estremi dell'atto esecutivo ed i soggetti a favore dei quali risulta l'ipoteca.

G) La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta "E".con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq, il certificato ancorchè richiesto al comune di GELA in data 21-07-2015, si allega copia della richiesta e relativo versamento, ad oggi non è stato rilasciato per assenza di notizie fra la ripartizione Urbanistica e l'Ispettorato Tecnico, non appena rilasciato sarà mia cura trasmetterlo.

H) Esiste sul fondo in esame il fabbricato riprodotto in foto, per lo stesso è possibile procedere ed ottenere la sanatoria, atteso che l'intero fondo costituito da tutte le particelle è superiore anche se di poco al lotto minimo edificabile, che per il comune di Gela risulta mq 15.000. Le somme calcolate a titolo di Oblazione sono € 3.930,00, mentre le somme calcolate per i costi di costruzione e di urbanizzazione sono pari ad € 3,616,00, alle stesse sono da aggiungere le relative spese tecniche, in atto non risultano procedure sanzionatorie, tuttavia è prassi che in seguito alla richiesta della certificazione urbanistica eventuali difformità sanzionabili vengono attivate d'ufficio.

I) Non risultano dagli accertamenti eseguiti che i beni pignorati siano stati affittati o locati sono occupati dallo stesso proprietario.

J-l-m) Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate oltre che alle colture rinvenute è opportuno oltre che condizione necessaria per i parametri urbanistici, procedere alla vendita in unico lotto, atteso che la funzionalità operativa sia in termini di irrigazioni e godimento dei diritti autorizzativi del pozzo sono comuni a tutte le particelle, sia perche l'organizzazione aziendale e le strutture , in alcuni casi si sovrappongono su più particelle.

L'area in esame è condizionata particolarmente da fattori antropici. Si registra la presenza di fonti irrigue, censite presso il Genio Civile di Caltanissetta, lo stato generale aziendale alla data degli accertamenti risulta

essere destinato, alla coltivazione di pomodoro in serra. Il parametro utilizzato è il valore di un ettaro di superficie, mentre vengono calcolati separatamente i miglioramenti ivi esistenti, (Serre)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI

Nella stima del fondo, secondo il criterio del valore di mercato, come detto, lo scrivente ha proceduto nel giudicare la quotazione che il fondo potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima, valutando il tutto secondo il principio del “serio, giusto, ed equo” valore del bene, anche alla luce dei dati ricavati dallo scrivente e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Indispensabile è quindi, come affermato in precedenza, la conoscenza dei luoghi e del mercato, nel nostro caso ordinario, nonostante il periodo di crisi nelle azioni di compravendita, unitamente alla conoscenza di parametri e di valori comparabili.

Per fondi simili si intendono immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si tratta di giudicare infine se i fondi presi per confronto hanno caratteristiche paragonabili, equivalenti, a quelle dei fondi oggetto di stima. Essendo tali caratteristiche numerose e di vario genere (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fissi, ecc.), valutando l'inquadramento dell'area, sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio

globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed attualizzando il tutto con immediatezza e imparzialità. Trattasi di un terreno con caratteristiche positive sia per giacitura, esposizione ed ubicazione. Il risultato finale per i fondi con le colture, rinvenute in situ, quali pomodoro in serra, per intero in irriguo, viene in seguito riportato. Nel nostro caso prevale una discreta organizzazione aziendale, mercato ordinario, nonostante alcuni fattori di ordine economico generale risultino negativi, oltre che ai mutati costi di gestione in agricoltura. Alla luce delle superiori determinazioni, ed alle potenzialità produttive, alla vetusta delle strutture, si riportano i seguenti valori per ettaro di terreno, e dei beni con caratteristiche tecniche e colturali riscontrate:

SOLO TERRENO -TIPO DI COLTURA POM IN SERRA € X HA 30.000,00
MIGLIORAMENTI FONDIARI COME IN SEGUITO INDICATI

K) STIMA DEI BENI - COMPLESSIVAMENTE

TERRENO	HA	30.000,00 x ettari 01.75.27	€ 52.581,00
FABBRICATO	MQ	157 x € 500,00 MQ =	€ 78.500,00
SERRE P.METALLICO	MQ	8.000 x € 8,00 MQ =	€ 64.000,00
SERRE IN LEGNO	MQ	5.200 x € 5,00 MQ =	€ 26.000,00
IMPIANTI IRRIGUI - POZZO			€ 25.000,00
STRADELLE, CANCELLI ED IMPIANTI			€ 15.000,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 261.081,00

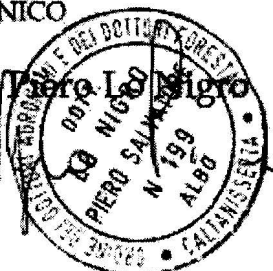
N) Non si tratta di beni indivisi

O) I beni non sono affatto di lusso, né presentano caratteristiche simili, risultano tuttavia in ottime condizioni.

P.) I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

Q) trattandosi di terreni agricoli sono esclusi da profili di documentazione energetica.

IL TECNICO
Dott. Agr. Piero Lo Nigro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it