



Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n. 04/2024 R.G.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Patrizia Castellano

Promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

Contro:

[REDACTED]

Studio Agro-Tecnico Agr. Dott. [REDACTED] Via Omero 2 – 93012 Gela (CL)

Cell. [REDACTED]

Mai. [REDACTED]

pag. 0

Tribunale di Gela – Proc. Esecutiva immobiliare n. 04/2024 R.G. Es.

C.T.U. Agr. Dott. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

INDICE

| | | |
|------|--|---|
| 1 | PREMESSA | 2 |
| 2 | DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO | 5 |
| 2.1 | VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. | 5 |
| 2.2 | Documentazione | 5 |
| 2.3 | Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento..... | 5 |
| 3 | RISPOSTA AI QUESITI | 6 |
| 3.1 | Identificazione dei beni, dati catastali | 6 |
| 3.2 | Titolo di proprietà | 6 |
| 3.3 | Confini..... | 6 |
| 3.4 | Descrizione dei beni | 7 |
| 3.5 | Conformità catastale | 7 |
| 3.6 | Regime patrimoniale | 7 |
| 3.7 | Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni | 7 |
| 3.8 | Ubicazione dei beni sotto il profilo Urbanistico..... | 8 |
| 3.9 | Intestazione immobili all'atto della notifica | 8 |
| 3.10 | Verifica dati atti pignoramento e nota di trascrizione | 8 |
| 3.11 | Situazione occupazionale | 9 |
| 3.12 | Regime fiscale | 9 |
| 3.13 | Verifica procedure espropriative..... | 9 |
| 4 | STIMA DEI BENI..... | 9 |

1 PREMESSA

In data 28/04/2024, il sottoscritto Agr. Dott. Scudera Giuseppe, con studio sito in Gela, Via Omero n.2, iscritto al collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della provincia di Caltanissetta – Ragusa al n. 347 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano, come esperto Estimatore nell'esecuzione immobiliare n°04/2024, promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro i coniugi [REDACTED].

In data 16/05/2024 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti.

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*
- b) *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
 - I. *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
 - II. *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
 - III. *nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- c) *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- d) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- e) *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*

- f) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- g) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- h) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- i) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli Estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- j) *provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- k) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- l) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- m) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- n) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- o) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di*

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;

- p) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- q) alleggi idonea documentazione fotografica Esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- r) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- s) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- t) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- u) provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- v) Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- w) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- x) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.
- y) Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.

2 DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 15/02/2024 rep.31/24 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2023 reg. gen. n.3294 reg. part. N. 2700 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.. con sede in Via Santa Brigida . 39 -80133 Napoli- C.F./P.I. 05828330638 contro [REDACTED] nat [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e, è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto dei Terreni di Niscemi come appresso indicato:

CATASTO TERRENI:

| Comune | Foglio | Part.lla | Porz. | Qualità Classe | Superficie (mq) | R.d. | R.a. | |
|---------|--------|----------|-------|-------------------|-----------------|------|-------|------|
| Niscemi | 80 | 41 | | Seminativo | 3 | 1100 | 3,41 | 0,91 |
| Niscemi | 80 | 43 | | Seminativo | 3 | 2140 | 6,63 | 1,77 |
| Niscemi | 80 | 243 | | Seminativo | 3 | 1140 | 3,53 | 0,94 |
| Niscemi | 80 | 346 | | Semin. Arbor. | 2 | 3460 | 21,44 | 5,36 |
| Niscemi | 80 | 352 | AA | Seminativo | 3 | 4037 | 12,51 | 3,34 |
| | | | AB | Uliveto | 3 | 23 | 0,08 | 0,05 |

2.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nelle trascrizioni degli atti di Pignoramento, con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art.567 c.p.c.), comparati ulteriormente con le visure aggiornate e lo stato attuale dei beni, non sono state riscontrate difformità. La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

2.2 Documentazione

Ad integrazione della documentazione rivenuta nel fascicolo d'ufficio, lo scrivente ha ritenuto utile acquisire la seguente documentazione integrativa ed aggiornata:

- Visure catastali per soggetto:
 - o n. T420932/2024
- Estratto di mappa:
 - o n. T43892/2024

L'esame dei Suddetti documenti, ha confermato i dati riportati in tabella al punto 2.

2.3 Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento

Dalla verifica delle certificazioni storico - ipotecaria ventennale, allegate agli atti di causa, redatte dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si desume che gli atti di trasferimento del cespite hanno avuto una regolare continuità nel ventennio antecedente al pignoramento in virtù dei seguenti Atti Pubblici:

TRASCRIZIONE del 17/04/2002 - Registro Particolare 3010 Registro Generale
3469

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 34385 del 05/04/2002
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili attuali

3 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Identificazione dei beni, dati catastali

Il cespite sotto identificato si trova in agro di Niscemi in contrada Valle Niglio ed è costituito da un unico corpo, distinto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

| Foglio | Part.lla | Porz. | Qualità Classe | Superficie (mq) |
|--------|----------|-------|----------------|-----------------|
| 80 | 41 | | Seminativo 3 | 1100 |
| 80 | 43 | | Seminativo 3 | 2140 |
| 80 | 243 | | Seminativo 3 | 1140 |
| 80 | 346 | | Semin. Arb. 2 | 3460 |
| 80 | 352 | AA | Seminativo 3 | 4037 |
| | | AB | Uliveto 3 | 23 |

Tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni in oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

Lotto 1

-- Niscemi foglio 80, particelle nn. 41,43,243,346,352;

3.2 Titolo di proprietà

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui i Sig.ri [REDACTED] sono proprietari ciascuno per 1/2, risultano essere pervenuti in virtù dell'atto di divisione del 05/04/2002 rogato dal Notaio FERRARA FILIPPO, notaio in Niscemi, repertorio 34385 trascritto il 22/04/2002 ai nn. 3010/3469.

3.3 Confini

I rilievi compiuti dallo scrivente, in occasione dei sopralluoghi, e gli accertamenti successivamente effettuati, permettono di descrivere i confini del lotto di che trattasi, risultante confinante:

Lotto 1:

p.lle nn. 41,43, 243,346,352:

- A Nord con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle 351,345)
- A Sud e Ovest con strada interpodereale

- A Est con terreni di proprietà di [REDACTED] e compr. (p.lla 101)

3.4 Descrizione dei beni

Come richiesto nel mandato conferito vengono appresso evidenziati gli elementi utili per le operazioni di vendita.

Il lotto sopra citato dista dal centro abitato di Niscemi circa 5 km e si raggiunge percorrendo la SP11, direzione Vittoria, svoltando a sinistra al chilometro 4 nella stradella interpodereale e percorrendola per circa 1 km. Il cespite si trova sulla sinistra.

Gli immobili oggetto di perizia sono confinanti tra loro e si presentano come un unico fondo agricolo dal quale si accede mediante un cancello posto sul ciglio della stradella.

All'interno del Lotto sono presenti strutture serricole per una superficie complessiva di 3.500 mq, realizzate con paletti in cemento armato vibrato e orditura in legno, di buona fattura e condizioni e un vaso artificiale che occupa una superficie di circa 840 mq, per la raccolta delle acque piovane e l'invasamento delle acque provenienti dal pozzo presente nella particella 41. Sia l'vaso che il pozzo sono forniti di documentazione autorizzativa, allegata alla presente relazione, rilasciata dagli organi competenti.

La giacitura del terreno è pianeggiante, il piano di campagna si divide in due livelli uno principale dove insiste la zona produttiva e uno secondario marginale che interessa la parte Sud delle particelle 41,243. All'interno della particella 243 è presente un fabbricato diruto censito al catasto al mappale 80 p.lla 42, non oggetto di perizia.

I confini sono delimitati da dislivelli che rendono il fondo agricolo separato dalle particelle confinanti.

Siamo in presenza di terreni di medio impasto con buon grado di fertilità. Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto e in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee

3.5 Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, dalle risultanze catastali altresì dal certificato di destinazione urbanistica i beni oggetto della presente sono dei terreni e non necessitano di conformità urbanistica.

3.6 Regime patrimoniale

I debitori risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni, così come riportato nell'atto di proprietà.

3.7 Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Notarili, allegate agli atti di causa, si evince che il bene è assoggettato alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/06/2008 - Registro Particolare 1489 Registro Generale 8002 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 45792/15986 del

24/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO

- TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 2700 Registro Generale
3294 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 31 del
15/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3.8 Ubicazione dei beni sotto il profilo Urbanistico

I beni immobili che compongono il fondo, ricadono nel territorio comunale di Niscemi in c.da Valle
niglio. Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24 Luglio 2024 su richiesta
dello scrivente il bene ricade:

- in zona territoriale omogenea E/1
- Porzione fascia di rispetto delle aree boscate

per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

3.9 Intestazione immobili all'atto della notifica

L'unità immobiliare descritta e sottoposta a pignoramento, interamente di proprietà della parte
debitrice, costituisce unica quota ai fini della procedura.

3.10 Verifica dati atti pignoramento e nota di trascrizione

Gli accertamenti compiuti dallo scrivente sui seguenti atti rinvenuti nel fascicolo d'ufficio:

- Atto di pignoramento immobiliare del 15/02/2024
- Certificazione notarile ai sensi dell'art.1, legge 03/08/1998 n.302 redatta in data /01/2024 dal Dott.
Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE)
- Nota di trascrizione Conservatoria dei RRII di Caltanissetta, n. Reg. gen 3294 e n. Reg. part. 2700 del
18/03/2024

consentono di affermare che:

- I dati catastali riportati all'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano oggi del tutto
aggiornati
- Il pignoramento ha colpito quote interamente spettanti ai debitori;
- Esiste completa rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

3.11 Situazione occupazionale

È stato accertato con il sopralluogo che i suddetti beni, risultano occupati dalla ditta [REDACTED] con contratto di affitto stipulato a norme e per effetti della L. 203 del 3/5/1982. Con il suddetto contratto stipulato in data 28/02/2024 e registrato in data 30/05/2024 al numero 626 serie 3T presso l'agenzia delle entrate, vengono dati in affitto tutte le parti del lotto in questione. Per maggiori dettagli si rimanda alla copia del contratto allegata alla presente

3.12 Regime fiscale

Tenuto conto della circostanza in esame e che i beni risultano in proprietà al debitore come persona fisica, la vendita non sarà soggetta ad IVA. Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili descritti non presentano le caratteristiche di "abitazioni di lusso" come definito dal D.M. 2 agosto 1969.

3.13 Verifica procedure espropriative

Da un controllo effettuato presso gli uffici competenti del Comune di Niscemi, negli immobili oggetto di esecuzione è emerso che gli stessi non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4 STIMA DEI BENI

Scopo della presente relazione è quello di determinare il prezzo base per la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri di stima, il procedimento ritenuto congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti beni è quello sintetico per comparazione diretta. La procedura si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

Per applicare tale metodo si sono dovuti perciò eseguire una serie di ricerche di mercato, con particolare riferimento a compravendite di beni simili e alla richiesta di prezzi in zona in qualità di possibile acquirente. I valori accertati sono stati quindi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato mentre per i terreni è l'ettaro. I valori ottenuti sono poi stati ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili tenendo conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono:

- La contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- Le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- La vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico;
- Le migliorie apportate al fondo;
- L'ubicazione più o meno privilegiata;
- Lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, le servitù attive o passive che gravano su di esso;
- L'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;

pag. 9

- L'esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc.;
- I particolari comodi attivi /passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- L'esistenza di opere edilizie realizzate in difformità;
- Le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria;

Per la stima dell'impianto serricolo viene applicato il metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Per la valutazione dell'invaso artificiale si fa riferimento ai costi di realizzazione.

Nel caso in esame, come riportato al punto 3.1, tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni in oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

A conclusione delle suddette verifiche di raffronti di valori e costi e delle peculiarità dei beni trattati, si ritiene di poter attribuire, i seguenti valori unitari di mercato:

€/Ha 15.000,00 per il valore dei terreni investiti a seminativo irriguo.

€/mq 5,5 per il valore attribuito alle serre.

€/mc 3,50 per i costi di realizzazione dell'invaso artificiale a cui vanno aggiunti i costi di rivestimento in pvc depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà

Sulla base dei valori attribuiti risulta quindi possibile compiere le seguenti elaborazioni matematiche da cui scaturisce il valore di mercato del cespite oggetto di stima:

Lotto 1

appezzamenti di terreno ubicati a Niscemi C.da Valle Niglio, della superficie complessiva di ha 1,19 così distinti:

Terreno esclusa superficie invaso con pertinenza 1,05 ha x €/Ha 15.000,00 = **15.750,00 €**

Serre in legno mq 3.500 x 5,5 €/mq = **19.250,00 €**

Invaso di circa mc 2.170 x 3,50 €/mc = 7.595,00 € a cui vanno aggiunti 6.650,00 € di rivestimento per un totale

di 14.245,00 €

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 1 è di

€ 49.245,00 € (Euro Quarantanovemiladuecentoquarantacinque,00).

Con quanto esposto. Il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti alla presente Relazione Peritale.

Gela 08/09/2024

Il professionista CTU

Agrotecnico Dott. [REDACTED]

Fanno parte integrante della presente Relazione peritale i seguenti allegati;

All_1 Verbale di Sopralluogo;

All_2 Viste aeree della zona con indicazioni dei beni;

All_3 Rilievo fotografico dell'immobile;

All_4 Certificazione destinazione urbanistica;

All_5 Visure catastali degli immobili;

All_6 Stralcio estratto di Mappa catastale 1:4000 con indicazione e consistenza dei beni;

All_7 Copia Istanza Art 7 con dati del pozzo e nota comune Niscemi invaso artificiale;

All_8 Contratto di Affitto

All_9 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore;

All_10 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore;