

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 66/2013 R.G. ES. -

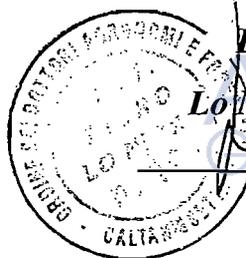
BANCA DI CREDITO COOP. DEI CASTELLI E DEGLI IBLEI

OGGETTO:

STIMA - RELAZIONE

AGRO DI MAZZARINO

AGRO DI BUTERA



Dott. Agr.

Lo Nigro Piero S.

ASTE GIUDIZIARIE.it

INCARICO - PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. VINCENZO DI BLASI del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 15 APRILE 2014, per la procedura esecutiva immobiliare numero 66/2013 R.G. ES, promossa da Banca di Credito Cooperativo dei Castelli, nei confronti di [REDACTED] ed altri, lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto 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 ed i fabbricati oggetto della presente ricadono in agro di Mazzarino e in limitata parte in agro di Butera:

MAZZARINO

BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

- 1) Fabbricato, foglio di mappa 222, particella 559 Sub- 4, via Legnano, piano terra,
- 2) Fabbricato, foglio di mappa 124, particella 401 Sub- 1, Contrada Piano del Grigno, piano terra cat. A7 Classe 2, realizzato in assenza di concessione edilizia.
- 3) Terreni, foglio di mappa 124 particella 11 di ettari 00.20.30, sulla stessa particella insiste il fabbricato precedente
- 4) Terreni, foglio di mappa 147 particella 51 di ettari 01.07.70
- 5) Quota di 1/6 del fabbricato foglio di mappa 147 particella 52 di are 0.54
- 6) Fabbricato, foglio di mappa 222, particella 559 Sub- 1, via Montanara 40, piano terra Cat. A6 classe 3 di mq 43, da associare al fabbricato indicato al punto 7
- 7) Fabbricato, foglio di mappa 222, particella 559 Sub- 5, via Pastrengo n 35, piano terra Cat. A6 classe 1 di mq 17, da associare nella vendita al fabbricato indicato al punto 6

8) Fabbricato, foglio di mappa 222, particella 556 Sub- 2, via Pastrengo n 36, piano terra Cat. A5 classe 3 di mq 42,

9) Terreni, foglio di mappa 121 particella 125 di ettari 00.11.00, da associare nella vendita al terreno di cui al punto 10

10) Terreni, foglio di mappa 121 particella 126 di ettari 00.34.00, da associare nella vendita al terreno di cui al punto 9, mentre il fabbricato catastalmente indicato con la particella 128 dello stesso foglio non esiste

11) Terreni, foglio di mappa 147 particella 112 di ettari 01.07.80

12) Terreni, foglio di mappa 147 particella 115 di ettari 01.07.20

13) Terreni, foglio di mappa 147 particella 74 di ettari 00.40.30

14) Terreni, foglio di mappa 147 particella 114 di ettari 00.49.00

BUTERA

BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

1) Terreni, foglio di mappa 2 particella 90 di ettari 00.36.50

2) Terreni, foglio di mappa 2 particella 87 di ettari 00.46.20

MAZZARINO

PROPRIETA' [REDACTED]

1) Fabbricato foglio di mappa 222, particella 559 Sub-3, via Pastrengo 33, piano terra, cat A6, classe 4 di mq 45, con area libera sovrastante.

2) Terreni foglio di mappa 55 particella 42 di ettari 00.50.80,

MAZZARINO

BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

1) Quota di 4/18 di Terreno foglio di mappa 72 particella 58 di ettari 00.30.60

2) Quota di 4/18 di Terreno foglio di mappa 72 particella 59 di ettari 00.33.30

3) Quota di 4/18 di Terreno foglio di mappa 72 particella 61 di ettari 00.31.20

4) Quota di 4/18 di Terreno foglio di mappa 72 particella 62 di ettari 00.06.80

Nonostante risultano nell'atto di pignoramento, detti fondi sono stati venduti in data precedente. Per gli stessi non si procederà alla stima e non saranno indicati nella valutazione finale.

Gli estremi e la relativa certificazione, catastale, risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

STIMA TERRENI AGRICOLI- STIMA DEI 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.

Si ricorda che i procedimenti di stima si distinguono in sintetici ed analitici.

Mentre per l'attribuzione del valore di mercato dei fabbricati, si sono consultate anche le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia del Territorio, riferiti al 2013, oltre ad aver svolto un'indagine di mercato.

Nella fattispecie, i fabbricati in esame ricadono in zona del tessuto urbano esistente e di completamento B1, identificati al foglio 222, mentre in zona periferica al perimetro urbano quello ricadente al foglio 124 ricade in zona agricola di rispetto e tutela delle architetture rurali E 6. Il valore di mercato a nuovo dei beni con destinazione B1, residenza, commercio al dettaglio, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali etc, oscilla nel range tra 600 ÷ 1.000 €/mq, come ha fatto registrare inoltre l'indagine di mercato, per beni simili e nelle stesse condizioni, riscontrando un valore medio di mercato pari ad € 800,00

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Nell'eseguire le operazioni peritali di stima dei terreni e dei fabbricati, il tutto in presenza e con la collaborazione della ditta, procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e di fabbricati, in seguito riportati.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche di ogni singolo lotto del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine.

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 dei fondi, in particolare sulla produzione da esso eventualmente ottenibile (beneficio fondiario).

I Fondi ed i fabbricati, ricadono nel territorio comunale di MAZZARINO, tranne un solo bene, ricadente in agro di BUTERA. Dal punto di vista geomorfologico, presentano una lieve variabilità, la morfologia risulta in lieve pendenza nei fondi ricadenti nel fogli 147-124, un po' più accentuata quella dei fondi ricadenti nel foglio 121 e 2, del comune di Butera. Dai dati termopluviometrici della zona risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 400 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 38°. In accordo con la classificazione bioclimatica di Rivas-Martinez, il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DEI FONDI

I fabbricati indicati al foglio di mappa 222, comune di Mazzarino, ricadono tutti in centro urbano. (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10), mentre procedendo in direzione sud, lasciando il centro abitato a pochi chilometri, circa 1.5 sulla destra si rinviene una stradella, che ci conduce al fondo distinto al foglio 124, particella 11, su detto fondo distinto con la particella 401 sub 1, insiste un fabbricato in ottime condizioni, realizzato su due livelli, **in assenza di autorizzazione**, ciascuno di circa 100 mq, il piano superiore si caratterizza per la presenza di mq 60 destinata ad abitazione civile e per mq 40 veranda (foto n° 11-12-13-14-15-16). Lasciato detto bene si procede sempre in direzione sud dal centro abitato, incrociando dopo aver percorso km 5, la rotonda della SS 190, la stessa ci consente di accedere per la SP 126, transitata la stessa per circa 6 km, sulla sinistra si rinviengono i fondi di contrada Ficari. Identificati al foglio di mappa 147 per un'estensione in ettari pari a 4.12.00, inoltre insiste in detti fondi il

fabbricato, distinto con la particella 52, in quota per 1/6 al signor [REDACTED]

[REDACTED] (foto n° 17-18-19-20-21-22-23-24)

La viabilità per accedere in questi fondi è scarsa, soprattutto in prossimità dell'azienda. La natura del terreno è di medio impasto con caratterizzazione argillosa. La giacitura è in parte in pendenza, ed in ridottissima parte quasi pianeggiante. Le lavorazioni si eseguono agevolmente, il fondo è destinato alla coltivazione di mandorle, posti a dimora da circa 15 anni, buona organizzazione aziendale, buono lo stato vegetativo dell'arborato.

Il paesaggio è tipico collinare, ampiamente dominato da seminativi, risultano nelle vicinanze altri impianti arborei di diverso genere.

Ritornando indietro, per raggiungere la SS 190, ivi giunti si transita per la stessa per km 3, svoltando a sinistra per una interpoderale, si riscontrano i fondi di contrada Cuccuvaia, identificati al foglio 121 in agro di Mazzarino. Si riscontra la coltivazione di un piccolo vigneto, allevato a tendone, sesto d'impianto 2.90 x 2.90, composto da circa 300 viti allevate a tendone, ed inoltre circa 50 piante di ulivo per un'estensione in ettari pari a 00.45.00, non si riscontra infine il fabbricato distinto con la particella 128, sub 1, completamente distrutto. (foto 25-26-27-28)

Si fa ritorno sulla SS 190 ivi giunti, transitata la stessa per circa Km 1,5 in direzione ovest, si accede per una interpoderale, che ci conduce ai fondi di contrada Perni, identificati al foglio 2 in agro di BUTERA, al confine con il territorio di Mazzarino, il tutto per un'estensione in ettari pari a 00.82.70, si riscontra la coltivazione di un piccolo vigneto, allevato anche questo a tendone, sesto d'impianto 2.90 x 2.90, composto da circa 280 piante, ed inoltre alcune piante di ulivo, il fondo in parte è terrazzato ed in parte presenta forte pendenza (foto n° 29 - 30)

Successivamente raggiungendo l'incrocio della SP 27, dalla quale si diparte la SP 178, percorsa la stessa per circa Km 1,5, ci conduce al fondo, ricadente nel foglio di mappa numero 55, di proprietà dei signor [REDACTED] e [REDACTED], il lotto risulta distante dal centro di Mazzarino circa 7 km

(foto numero 31- 32-33-34-35). Si riscontra la coltivazione di un uliveto per un estensione in ettari pari a 00.50.80, ottimo stato vegetativo età delle piante variabile, alcune poste a dimora da oltre un trentennio altre da 15, 20 anni, in non perfette condizioni il tratto d'accesso al fondo all'atto del sopralluogo, risulta non transitabile con autovettura.

I fondi, dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione in atti risultano di proprietà dei signori indicati in premessa.

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate è possibile procedere alla vendita in più lotti. La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta Agricola per i terreni, mentre per i fabbricati risulta B1, il tutto si evince anche dalla certificazione urbanistica allegata, rilasciata dal comune di Mazzarino in data 15 luglio 2014, prot. 318 e 319.

Il parametro utilizzato per i terreni è il valore di un ettaro di superficie, per singola coltura e /o prevalente. Mentre per i fabbricati il mq.

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, 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, che risulta essere positivo in alcuni casi, sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed aggiornando il tutto con immediatezza e imparzialità.

Trattasi di terreni con buona fertilità, buona esposizione, e discreta ubicazione. Il risultato finale per i fondi sopra indicati e per le colture rinvenute in situ, viene in seguito riportato.

Alla luce delle superiori determinazioni, si riportano i seguenti valori per ettaro per i terreni con caratteristiche colturali riscontrati ed oggetto della presente:

TIPO DI COLTURA	ETTARO -MQ	€ X, HA-MQ
SEMINATIVO	HA	6.000,00
VIGNETO DA VINO	HA	24.000,00
MANDORLETO	HA	11.000,00
ULIVETO	HA	12.000,00
FABBRICATI	MQ	800,00

LOTTO 1) Fabbricato, foglio di mappa 222,
particella 559 Sub- 4, via Legnano, piano
terra di mq 60 x € 800,00 = € 48.000,00

LOTTO 2) Fabbricato, foglio di mappa 124,
particella 401 Sub-1, Contrada Piano del Grigno,
piano interrato e piano primo cat. A7 Classe 2,
realizzato in assenza di concessione edilizia,
mq 160 abitabile, 40 mq veranda + Terreni,
foglio di mappa 124 particella 11 di ettari 00.20.30,
sulla stessa particella insiste il fabbricato sopra
richiamato e distinto con la particella 401 sub -1
mq 160 x € 800,00 = € 128.000,00 +

mq 40 x € 400,00 = € 16,000,00 +
terreno € 2.400,00 =

€ 146,400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3) Fabbricato, foglio di mappa 222,
particella 559 Sub - 1, via Montanara 40,
piano terra Cat. A6 classe 3 di mq 43,
associato al fabbricato indicato al foglio di
mappa 222, particella 559 Sub- 5,
via Pastrengo 35, piano terra Cat. A6 classe 1
di mq 17, in quanto costituiscono un'unicum,
in atto destinato a laboratorio

(mq 43 + mq 17) x € 800,00 mq =

€ 48,000,00

LOTTO 4) Fabbricato, foglio di mappa 222,
particella 556 Sub - 2, via Pastrengo n 36,
piano terra Cat. A5 classe 3 di mq 42,
con relativo soppalco in profilato metallico,
con scaletta di collegamento laterale sin.

mq 42 x € 800,00 = € 33.600,00 +

soppalco mq 42 x € 400,00/ mq = € 16.800,00 =

€ 50,400,00

LOTTO 5) Terreni, foglio di mappa 147 part. 51
di ettari 01.07.70 mandorleto X 11.000,00/ HA =

€ 11.850,00

LOTTO 6) Terreni, foglio di mappa 147 part. 112
di ettari 01.07.80 mandorleto + Quota di 1/6 del
fabbricato foglio di mappa 147 part. la 52, are 0.54
di ettari 01.07.80 x 11.000,00/ Ha+Qfr € 1.800,00 =

€ 13.650,00

LOTTO 7) Terreni, foglio di mappa 147 particella
115 di ettari 01.07.20 + Terreni, foglio di mappa 147
particella 74 di ettari 00.40.30 + Terreni, foglio di

mappa 147 particella 114 di ettari 00.49.00, mandorleto
terreni che necessariamente per le caratteristiche riscon
trate impongono la vendita in unico lotto, mandorleto
1.96.50 x € 11.000,00/HA =

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
€ 21.615,00

LOTTO 8) Terreni, foglio di mappa 121 particella 125
di ettari 00.11.00, da associare nella vendita al terreno
distinto al foglio di mappa 121 particella 126
di ettari 00.34.00, oliveto-vigneto, sommano
ettari 00.45.00 x € 12.000,00/ha =

€ 5.400,00

BUTERA BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

LOTTO 9) Terreni, foglio di mappa 2 particella 90
di ettari 00.36.50 + Terreni foglio di mappa 2
particella 87 di ettari 00.46.20
ettari 00.81.50 x € 12.000,00/ha =

€ 9.780,00

MAZZARINO BENI DI [REDACTED]

LOTTO 10) Fabbricato foglio di mappa 222,
particella 559 Sub-3, via Pastrengo 33, piano terra,
cat A6, classe 4 di mq 45, con area libera sovrastante.
Mq 45 X € 800,00/ mq =

€ 36.000,00

LOTTO 11) Terreni foglio di mappa 55 particella 42
di ettari 00.50.80, uliveto
ettari 00.50.80 x € 12.000,00/ha =

€ 6.120,00

Quanto sopra in espletamento al mandato conferitomi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TECNICO

Dott. Ag. Piero Lo Nigro