



Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n. 73/2023 R.G.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE: [REDACTED]

Promossa da: Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro: [REDACTED]

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

Cell. [REDACTED] Mail: [REDACTED] – [REDACTED]



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. ....	6
2.2	Documentazione .....	6
2.3	Regolarità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data del pignoramento.....	7
3	RISPOSTA AI QUESITI .....	7
3.1	Identificazione dei beni, dati catastali .....	7
3.2	Titolo di proprietà.....	9
3.3	Confini.....	9
3.4	Descrizione dei beni .....	10
3.5	Conformità catastale .....	15
3.6	Regime patrimoniale .....	16
3.7	Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni .....	16
3.8	Ubicazione dei beni sotto il profilo Urbanistico.....	17
3.9	Intestazione immobili all'atto della notifica.....	17
3.10	Verifica dati atti pignoramento e nota di trascrizione.....	17
3.11	Situazione occupazionale .....	17
3.12	Regime fiscale .....	17
3.13	Verifica procedure espropriative.....	18
4	STIMA DEI BENI.....	18



1 **PREMESSA**

In data 18/01/2024, il sottoscritto [REDACTED], 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 [REDACTED], come esperto Estimatore nell'esecuzione immobiliare n°73/2023, promossa da Siena NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED].

In data 01/02/2024 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*



## 2 DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 28/11/2023 rep.1194/23 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caltanissetta- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2023 reg. gen. n.14008 reg. part. N. 11652 a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Via Curtatone N. 3 -00185 Roma - C.F./P.I. 14535321005 contro [REDACTED] nato a Mazzarino (CL) il [REDACTED], è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti immobili, censiti al Catasto dei Terreni di Mazzarino come appresso indicato:

### CATASTO TERRENI:

Comune	Foglio	Part.Illa	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.d.	R.a.
Mazzarino	182	137		Mandorleto 3	4794	18,57	16,09
Mazzarino	182	146		Pascolo 2	360	0,37	0,13
Mazzarino	182	154		Seminativo 5	15522	24,05	4,01
Mazzarino	182	157	AA	Uliveto 2	16	0,07	0,04
			AB	Frutteto U	15256	252,13	141,82
Mazzarino	182	160		Uliveto 2	7182	33,38	18,55
Mazzarino	182	161		Seminativo 5	26100	40,44	6,74
Mazzarino	182	195		Mandorleto 3	19	0,07	0,06
Mazzarino	182	159		Uliveto 2	5587	25,97	14,43
Mazzarino	182	196	AA	Seminativo 5	1200	1,86	0,31
			AB	Mandorleto 3	81	0,31	0,27
Mazzarino	181	52	AA	Vigneto 2	8200	76,23	33,88
			AB	Mandorleto 2	3680	22,81	14,25
Mazzarino	181	119	AA	Vigneto 2	6500	60,43	26,86
			AB	Mandorleto 2	2559	15,86	9,91
Mazzarino	181	146	AA	Vigneto 2	10000	92,96	41,32
			AB	Mandorleto 2	3470	21,51	13,44
Mazzarino	181	147	AA	Vigneto 2	734	6,82	3,03
			AB	Seminativo 4	8432	19,6	3,05
Mazzarino	181	148	AA	Vigneto 2	3300	30,68	13,63
			AB	Seminativo 4	1224	2,84	0,44
Mazzarino	181	51		Seminativo 4	4840	11,25	1,75
Mazzarino	181	152	AA	Vigneto 2	5183	48,18	21,41
			AB	Uliveto 2	2591	12,04	6,69
Mazzarino	185	23		Mandorleto 4	130	0,4	0,34
Mazzarino	185	24		Mandorleto 4	120	0,37	0,31
Mazzarino	185	38	AA	Seminativo 3	10910	33,81	10,14
			AB	Pascolo 1	4490	6,96	1,86
Mazzarino	185	48		Vigneto 3	478	3,46	1,97
Mazzarino	185	78	AA	Mandorleto 4	651	2,02	1,68
			AB	Pascolo Arb U	1780	2,76	0,74
Mazzarino	185	82	AA	Seminativo 3	8170	25,32	7,6
			AB	Pascolo 1	1480	2,29	0,61
Mazzarino	185	88		Seminativo 3	570	1,77	0,53
Mazzarino	185	90		Mandorleto 4	164	0,51	0,52

Mazzarino	185	94		Pascolo	1	610	0,95	0,25
Mazzarino	185	103	AA	Pascolo	1	1558	2,41	0,64
			AB	Seminativo	3	1030	3,19	0,96
Mazzarino	185	105		Pascolo	1	4392	6,8	1,81
Mazzarino	185	107	AA	Vigneto	3	8	0,06	0,03
			AB	Seminativo	3	12749	39,51	11,85

## 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, illustra alla S.V.I. le seguenti difformità.

Dalle risultanze catastali attuali degli immobili emerge una riduzione di superficie in difformità con quelle riportate nel contratto di finanziamento fondiario, atto di pignoramento, relazione notarile ventennale e nota di trascrizione verbale di pignoramento in virtù delle seguenti variazioni:

- part.lla 105 del foglio di mappa 185, superficie iniziale ha 0.46.12 superficie attuale ha 0.43.92 variazione per inserimento TM 19/81 (n.275.1/2010) pratica n. CL0015070 in atti dal 02/02/2010 Istanza 173299/2009.

La variazione ha generato i seguenti immobili:

- o part.lla 148, fabbricato categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) Classe 1 consistenza 105 mq
- o part.lla 149 fabbricato categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

- part.lla 147 del foglio di mappa 181, superficie iniziale ha 0.93.76 superficie attuale ha 0.91.66 variazione per ripristino da ist. 2009 (n.8035.1/2009) Pratica n. CL0187026 in atti dal 22/12/2009.

La variazione ha generato il seguente immobile

- o part.lla 158, qualità vigneto superficie catastale 210 mq. All'interno della particella 158 del foglio di mappa 181 insiste un fabbricato di tipo coloniale, in evidente stato di abbandono.

## 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. T190631/2024
- Visure catastali storiche:
  - o n. T364494 (F.185,Part. 48)
  - o n. T365454 (F.185,Part.105)

- o n. T362392 (F.181,Part 147)

Estratti di mappa:

- o n. T73531 (F.181)
- o n. T71547 (F.182)
- o n. T74585 (F.185)

L'esame dei Suddetti documenti, ha confermato i dati riportati in tabella al punto 2, evidenziando le difformità catastali evidenziate nel punto 2.1.

### 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. [REDACTED] di Corleone (PA), 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 A FAVORE del 21/07/2003 - Registro Particolare 9493 Registro Generale 10911  
Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 78227 del 08/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MAZZARINO (CL)

## 3 RISPOSTA AI QUESITI

### 3.1 Identificazione dei beni, dati catastali

Il cespite sotto identificato si trova in agro di Mazzarino in contrada Fican Soprano ed è costituito da più corpi non molto distanti tra loro, distinti all' Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

Foglio	Part.IIa	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)
182	137		Mandorleto 3	4794
182	146		Pascolo 2	360
182	154		Seminativo 5	15522
182	157	AA	Uliveto 2	16
		AB	Frutteto U	15256
182	160		Uliveto 2	7182
182	161		Seminativo 5	26100
182	195		Mandorleto 3	19
182	159		Uliveto 2	5587
182	196	AA	Seminativo 5	1200
		AB	Mandorleto 3	81
181	52	AA	Vigneto 2	8200
		AB	Mandorleto 2	3680
181	119	AA	Vigneto 2	6500
		AB	Mandorleto 2	2559

181	146	AA	Vigneto	2	10000
		AB	Mandorleto	2	3470
181	147	AA	Vigneto	2	734
		AB	Seminativo	4	8432
181	148	AA	Vigneto	2	3300
		AB	Seminativo	4	1224
181	51		Seminativo	4	4840
181	152	AA	Vigneto	2	5183
		AB	Uliveto	2	2591
185	23		Mandorleto	4	130
185	24		Mandorleto	4	120
185	38	AA	Seminativo	3	10910
		AB	Pascolo	1	4490
185	48		Vigneto	3	478
185	78	AA	Mandorleto	4	651
		AB	Pascolo Arb	U	1780
185	82	AA	Seminativo	3	8170
		AB	Pascolo	1	1480
185	88		Seminativo	3	570
185	90		Mandorleto	4	164
185	94		Pascolo	1	610
185	103	AA	Pascolo	1	1558
		AB	Seminativo	3	1030
185	105		Pascolo	1	4392
185	107	AA	Vigneto	3	8
		AB	Seminativo	3	12749

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

#### Lotto 1

- Mazzarino foglio 182, particelle nn. 137, 146, 154, 157, 160, 161, 195, 159, 196;

#### Lotto 2

- Mazzarino foglio 181, particelle nn. 119, 146;

#### Lotto 3

- Mazzarino foglio 181, particelle nn. 52, 147, 148, 51, 152;

#### Lotto 4

- Mazzarino foglio 185, particelle nn. 23, 24, 38, 48, 78, 82, 88, 90, 94, 103, 105, 107;

### 3.2 Titolo di proprietà

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui il Sig. [REDACTED] è proprietario per 1/1, risultano essere pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 08/07/2003 rogato dal Notaio [REDACTED], notaio in Caltanissetta, repertorio 78227 trascritto il 21/07/2003 ai n. 10911/9493.

### 3.3 Confini

I rilievi compiuti dallo scrivente, in occasione dei sopralluoghi, e gli accertamenti successivamente effettuati, non permettono di descrivere i confini di tutti i cespiti in quanto questi sono costituiti da più corpi, spesso di conformazione molto irregolare ed interdistanti alcune centinaia di metri.

Tenuto conto delle necessita di fornire un dato di massima, tuttavia, si possono rappresentare gli immobili come segue:

#### Lotto 1:

p.lle nn.137, 146, 154, 157, 160, 161, 195, 159, 196:

- A Est con terreni di proprietà di [REDACTED] società agricola S.R.L (p.lla 163)
- A Sud con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 162) e terreni di proprietà di [REDACTED] società agricola SRL (p.lle nn.155,164)
- A Nord con terreni di proprietà dell'esecutato (p.lla 156) e terreni di proprietà dell'E.S.A. (p.lle nn.152,151)
- A Ovest con terreni di proprietà dell'esecutato (p.lla 135) e terreni di proprietà [REDACTED] (p.lle134,153)

#### Lotto 2

p.lle nn. 146, 119:

- A Nord con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 93) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 145)
- A Ovest e Sud con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle nn.116,112,118)
- A Est con stradella interpodereale

#### Lotto 3:

p.lle nn. 51, 52, 147, 148, 152:

- A Nord e Ovest con stradella interpodereale
- A Sud con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle nn.149,153) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 8)

- A Est terreni di proprietà del demanio della regione (p.lla 10) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 74)

**Lotto 4:**

p.lle nn. 105, 103, 107, 78, 48:

- A Nord con complesso di immobili denominato Case Ficari
- A Ovest con terreni di proprietà dell'esecutato (p.lla 81)
- A Sud e Est con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle nn.108,79,110)

p.lle nn. 94, 90, 88, 24, 23:

- A Nord con terreni di proprietà di [REDACTED] e compr. (p.lle nn. 85,57,89,92) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle nn. 91,93)
- A Sud e Ovest con terreni di proprietà dell'esecutato
- A Est con complesso di immobili denominato Case Ficari

p.lle nn. 38, 82:

- A Nord e Est con terreni di proprietà dell'esecutato (p.lla 81)
- A Ovest con terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 80)
- A Sud con terreni di proprietà del demanio della regione (p.lla 11) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lle nn.6,7) e terreni di proprietà di [REDACTED] (p.lla 4)

**3.4 Descrizione dei beni**

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

I lotti sopra citati distano dal centro abitato di Mazzarino circa 15 km e si raggiungono svoltando a sinistra al km 12 dalla SS190, direzione Mazzarino-Gela, in una strada interpodereale di facile accesso. Gli appezzamenti ricadono in un comprensorio ad alta vocazione viticola/frutticola. Essi si presentano con una giacitura acclive, collinare, tipica dell'entroterra siciliano e dal punto di vista pedologico siamo in presenza di terreni di medio impasto, con una buona potenzialità agronomica.

Tutta la superficie dei lotti ricade all'interno dell'area geografica vocata alla produzione del Vino DOC Riesi che si estende sulle colline circostanti l'omonima località, in un territorio adeguatamente ventilato, luminoso e favorevole all'espletamento di tutte le funzioni vegeto-produttive delle vigne. La zona di produzione del Vino DOC Riesi è localizzata in provincia di Caltanissetta e comprende il territorio dei comuni di Butera, Riesi e Mazzarino, in cui i beni ricadono.



8.025) a Sud e Nerello Mascalese (mq 5.351) a Nord. L'impianto a spalliera corrisponde, come struttura, a quello della particella 161 e differisce per i pali di testata che sono in ferro zincato e il sesto di impianto che sulla fila corrisponde ad una distanza tra le piante di 1,20 m. L'impianto si presenta in ottime condizioni e le viti sono all'inizio della fase produttiva del ciclo bio-economico e si presentano in ottime condizioni fitosanitarie.

Le particelle 159, 160 e 196 costituiscono un unico appezzamento coltivato ad uliveto da olio, per superficie complessiva di ha 1.40.50. L'impianto, come si evince dai rilievi satellitari, risale al 2014. Il sesto d'impianto è regolare, 7 m x 7 m, corrispondente a quello più in uso nella zona, che permette una più agevole gestione meccanica dell'uliveto, facilitando anche le operazioni di raccolta. Le piante sono allevate a vaso policonico, si presentano in ottimo stato di salute e sono nella piena fase di produzione.

Nella particella 154 è presente un vigneto allevato a tendone orizzontale, per una superficie di Ha 00.96.24, impiantato nel 2017. L'impianto è costituito da pali di corona di diametro 10 cm x 9 cm, in cemento precompresso, e pali interni di sostegno di dimensione 6 cm x 6 cm, collegati tra loro con fili metallici a formare delle campate di altezza variabile fra i centottanta e i duecentoventi centimetri. Il sesto di impianto è 2,80 m x 2,80 m. L'impianto è suddiviso in due campate, entrambe dotate di impianto di irrigazione costituito da una condotta principale ed una secondaria sulla quale si innestano le ali gocciolanti. Una campata è coltivata a Grillo (mq 5.808), l'altra campata, dalle informazioni e sulla base della documentazione acquisita, che si estende anche su altre particelle (151 e 152) di proprietà terze (E.S.A. Ente di Sviluppo Agricolo), si presume essere coltivata ad uva da mensa per una superficie di Ha 00.38.16. Inoltre, nella parte Nord della particella 154, in continuità con l'impianto del vigneto presente nella particella confinante 157, si estende l'impianto a spalliera con Frappato per una superficie di mq 1.009, anno di impianto 2022.

Nella particella 137 è impiantato un tendone, dalle informazioni e sulla base della documentazione acquisita, si presume essere un tendone di uva da tavola le cui caratteristiche rispecchiano l'impianto in essere della particella 154, anch'esso dotato di impianto irriguo ma privo di attingimento, estese per una superficie di mq 2.669. La restante superficie della particella, mq 2.485, insieme alla superficie della particella 146 (mq 360), risulta essere incolta.

## LOTTO 2

Il lotto si raggiunge percorrendo la stradella interpoderale per circa 2 km, accedendo direttamente sulla sinistra strada privata in terra battuta che ne definisce il confine Sud-Ovest. A Nord è delimitato da una recinzione in rete metallica di circa 1,50 m di altezza e paletti di cemento distanti gli uni dagli altri circa 2 m. Il lotto presenta le medesime caratteristiche agronomiche descritte per il lotto 1.

Il lotto 2 è come di seguito costituito:

Comune	Foglio	Part.IIa	Superficie (mq)
Mazzarino	181	119	6500
			2559
Mazzarino	181	146	10000
			3470

La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva ammonta ad Ha 2.25.29.

Le particelle 146 e 119 vengono coltivate come unico appezzamento, in quanto la superficie è interamente coperta da un impianto a tendone per uva da mosto, per una superficie vitata complessiva di Ha 01.64.71. La varietà coltivata è Sangiovese, con sesto di impianto 3 m x 3 m. Il vigneto, come si evince dallo schedario vitivinicolo, è stato impianto nel 2017. Nella parte Ovest della particella 146, su una superficie di circa mq 2.655, sono presenti residui di un vecchio impianto per vigneto a spalliera non più produttivo.

### LOTTO 3

Il lotto 3 si raggiunge percorrendo la stradella interpodereale per circa 1,7 km, accedendo direttamente sulla destra. I confini a Nord-Ovest del lotto sono delimitati dalla strada interpodereale, mentre a Sud i limiti non rispettano i confini catastali, sono dettati dalla naturale conformazione del suolo, in quanto è presente un accentuato dislivello tra due piani di campagna, sul quale è impiantato un filare di ulivi, che prosegue sul confine Ovest.

Il lotto 3 è costituito dai seguenti beni:

Comune	Foglio	Part.IIa	Superficie (mq)
Mazzarino	181	52	8200
			3680
Mazzarino	181	147	734
			8432
Mazzarino	181	148	3300
			1224
Mazzarino	181	51	4840
Mazzarino	181	152	5183
			2591

La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva ammonta ad Ha 3.81.84.

All'interno della particella 147 insiste un fabbricato rurale, di tipo coloniale, in evidente stato di abbandono, di proprietà dell'esecutato. L'immobile non sarà oggetto di stima (si rimanda al punto 2.1 per le specifiche). Nella zona Sud della particella è presente un uliveto, esteso per circa mq 3.876, con sesto di impianto regolare di 7 m x 7 m. Gli ulivi si presentano in ottimo stato vegeto-produttivo e dalle immagini georeferenziate, si ipotizza una età di 20 anni ed oltre. I beni che compongono il lotto n. 3, formano nel loro complesso un unico appezzamento di terreno. L'intera superficie è qualificabile come seminativo.

#### LOTTO 4

Il lotto 4 si raggiunge percorrendo la stradella interpodereale per circa 1,2 km, accedendo direttamente sulla destra su un viale alberato. Il lotto è costituito da diversi appezzamenti di terreno e un fabbricato.

Il lotto 4 è costituito dai seguenti beni:

Comune	Foglio	Part.IIIa	Superficie (mq)
Mazzerino	185	23	130
Mazzerino	185	24	120
Mazzerino	185	38	10910
<b>Mazzerino</b>	<b>185</b>	<b>48</b>	<b>4490</b>
Mazzerino	185	78	651
			1780
Mazzerino	185	82	8170
			1480
Mazzerino	185	88	570
Mazzerino	185	90	164
Mazzerino	185	94	610
Mazzerino	185	103	1558
			1030
Mazzerino	185	105	4392
Mazzerino	185	107	8
			12749

La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva ammonta ad Ha 4.88.12.

I terreni che compongono il lotto giacciono su una superficie fortemente acclive. In particolare le particelle 23, 24 88, 90, 94 sono contigue tra loro, per una superficie complessiva di Ha 00.15.94 e formano un naturale costone di dislivello tra il piano di campagna superiore e quello inferiore.

Le particelle 103, 105, 107 e 78, adiacenti al complesso di fabbricati denominato Feudo Ficari Sottano, si estendono per una superficie di Ha 2.21.68. La particella 103 ha una conformazione regolare e una giacitura leggermente acclive e si presenta coltivata, ma non ai fini produttivi. Le restanti particelle sono fortemente acclivi e adibiti a pascolo. All'interno della particella 105 in posizione marginale del lotto catastale lato nord-

ovest insistono due fabbricati gli immobili non saranno oggetto di stima (si rimanda al punto 2.1 per le specifiche).

Le particelle 38 e 82, contigue tra di loro, anch'esse sono di natura acclive e raggiungibili solo con mezzi idonei. Si estendono su una superficie di Ha 2.05.60. Una parte di esse viene coltivata ma, attualmente, sono per lo più destinate a pascolo ed erbaio.

All'interno della particella 48 è presente un modesto fabbricato adibito a magazzino di deposito, posto quasi centralmente rispetto al lotto catastale, occupa un'area di sedime di circa 63 mq, mentre la restante area circostante di mq 409 è adibita a corte pertinenziale. L'immobile si trova in continuità con l'immobile presente nella particella adiacente (p.lla 153 di proprietà di terzi), si presume che in epoca non recente costituissero un unico corpo di fabbrica. Dal momento che l'immobile adiacente non presenta accessi diretti dal fabbricato alla corte di pertinenza, il cui confine non è materializzato, l'entrata alla suddetta corte avviene tramite il varco che costeggia il fabbricato dell'esecutato che garantisce una servitù di passaggio.

Il fabbricato in muratura portante, di un solo piano fuori terra, di superficie interna netta di mq 48 con tetto in legno a falde inclinate e copertura sovrastante in tegole. Il tetto ha un'altezza interna di mt 4.40 al colmo e 3,40 mt alla gronda. Presenta una grande porta di ingresso lato sud e una finestra lato ovest, gli infissi sono in legno e sono in scadenti condizioni. L'immobile è privo di qualsiasi dotazione impiantistica e si presenta in stato di degrado.

### 3.5 Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalle risultanze catastali si evince che il corpo di fabbrica presente all'interno della particella 48 del foglio di mappa 185 non risulta censito al catasto. Dalla tipologia e dalla fattura delle rifiniture del tetto e degli infissi si presume edificato prima del 1° settembre 1967. Trattasi di fabbricato con corte, adibito a magazzino per le attrezzature agricole occupante una superficie utile di mq 48, di vecchia manifattura, costruito in muratura portante con tetto in legno a falde inclinate e copertura sovrastante in tegole, ricadente all'interno del complesso di fabbricati identificati come Feudo Ficari sottano.

Per gli immobili la cui costruzione risale prima del 1° settembre 1967 non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, in quanto allora non previsti e soprattutto non richiesti con la L. 47/85.

Il costo presunto per la redazione degli atti di aggiornamento catastale del suddetto bene è di circa 1700 €. I tempi di accatastamento variano dai 20 ai 30 gg lavorativi.

Nel seguente giudizio di stima si terrà conto del suddetto onore di spesa.

Tale immobile rientra tra le categorie individuate dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015, per tale ragione non necessita di attestato di prestazione energetica.

### 3.6 Regime patrimoniale

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Così come riportato nell'atto di proprietà, i beni risultano beni personali.

### 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 CONTRO del 18/04/2023 - Registro Particolare 247 Registro Generale 4487  
Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 78357/1 del 17/07/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MAZZARINO (CL)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1101 del 2003

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Particolare 11652 Registro Generale 14008  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1194 del 28/11/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Come riportato in relazione notarile, allegata agli atti, si segnala preliminare di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù, di cui si allega copia, che interessa l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricadente al foglio di mappa 182 particella 161:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2023 - Registro Particolare 451 Registro Generale 501  
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 83614/26502 del 29/12/2022  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI SERVITU'  
Immobili siti in MAZZARINO (CL)

### 3.8 Ubicazione dei beni sotto il profilo Urbanistico

I beni immobili che compongono il fondo, ricadono nel territorio comunale di Mazzarino in c.da ficari sottano. Secondo il certificato di destinazione urbanistica n.90 rilasciato in data 14 Maggio 2024 su richiesta dello scrivente il bene ricade:

- in zona E/1 del PRG del comune di Mazzarino in area agricola produttiva

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 28/11/2023
- Certificazione notarile ai sensi dell'art.1, legge 03/08/1998 n.302 redatta in data 24/01/2024 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone
- Nota di trascrizione Conservatoria dei RRII di Caltanissetta, n. Reg. gen 14008 e n. Reg. part. 11652 del 15/12/2023

consentono di affermare che:

- I dati catastali riportati all'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, all'epoca corretti, non risultano oggi del tutto aggiornati; a tal proposito si rimanda alla lettura della tabella presente al punto 2, con particolare riferimento alle note prodotte in calce;
- Il pignoramento ha colpito quote interamente spettanti al debitore;
- Esiste completa rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

### 3.11 Situazione occupazionale

Da un controllo effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, in data 05/04/2024, i suddetti beni, risultano nella piena disponibilità dell'esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

### 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 Mazzarino, 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 similari 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;
- 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;

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 quattro lotti 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 20.000,00 per il valore dei terreni investiti a vigneto

€/Ha 14.000,00 per il valore dei terreni investiti a oliveto

€/Ha 10.000,00 per il valore dei terreni investiti a seminativo

€/Ha 2.000,00 per il valore dei terreni investiti a pascolo

€/mq 180,00 per il valore dei fabbricati, l'area esterna al servizio dell'edificio viene valutata nel 10% del valore unitario

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**

quota di 1/1 di proprietà degli appezzamenti di terreno ubicati a Mazzarino C.da Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 7.61.17 così distinti:

Comune	Foglio	Part.IIIa	Occupazione	Superficie (mq)	valore unitario €/Ha	Valore totale (€)
Mazzarino	182	137	Vigneto	2.669	20.000,00	5.338,00
			Pascolo	2.125	2.000,00	425,00
Mazzarino	182	146	Pascolo	360	2.000,00	72,00
Mazzarino	182	154	Vigneto	15.522	20.000,00	31.044,00
Mazzarino	182	157	Vigneto	15.272	20.000,00	30.544,00
Mazzarino	182	160	Uliveto	7.182	14.000,00	10.054,80
Mazzarino	182	161	Vigneto	26.100	20.000,00	52.200,0
Mazzarino	182	195	Vigneto	19	20.000,00	38,00
Mazzarino	182	159	Uliveto	5.587	14.000,00	7.821,80
Mazzarino	182	196	Uliveto	1281	14.000,00	1.793,40

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

€ 139.331,00 arrotondato a **139.000,00 €** (Euro centotrentanovemila,00).



**Lotto 2**

quota di 1/1 di proprietà degli appezzamenti di terreno ubicati a Mazzarino C.da Ficari Sottano , della superficie complessiva di ha 2.25.29 così distinti:

Comune	Foglio	Part.IIIa	occupazione	Superficie (mq)	valore unitario €/Ha	Valore totale (€)
Mazzarino	181	119	Vigneto	9.059	20.000,00	18.118,00
Mazzarino	181	146	Vigneto	10.815	20.000,00	21.630,00
			Seminativo	2.655	10.000,00	2.655,00

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 2 è di € 42.403,00 arrotondato a **42.000,00 €** (Euro quarantaduemila,00).

**Lotto 3**

quota di 1/1 di proprietà degli appezzamenti di terreno ubicati a Mazzarino C. da Ficari Sottano , della superficie complessiva di ha 3.81.84 così distinti:

Comune	Foglio	Part.IIIa	occupazione	Superficie (mq)	valore unitario €/Ha	Valore totale (€)
Mazzarino	181	52	Seminativo	11.880	10.000,00	11.880,00
Mazzarino	181	147	Seminativo	5.000	10.000,00	5.000,00
			Uliveto	4.166	14.000,00	5.832,40
Mazzarino	181	148	Seminativo	3.300	10.000,00	3.300,00
			Uliveto	1.224	14.000,00	1.713,60
Mazzarino	181	51	Seminativo	4.000	10.000,00	4.000,00
			Uliveto	840	14.000,00	1.176,00
Mazzarino	181	152	Seminativo	5.183	10.000,00	5.183,00
			Uliveto	2.591	14.000,00	3.627,40

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 3 è di € 41.712,40 arrotondato a **41.500,00 €** (Euro quarantunomilacinquecento,00).



quota di 1/1 di proprietà degli appezzamenti di terreno ubicati a Mazzarino C. da Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 4.88.12 così distinti:

Comune	Foglio	Part.IIIa	occupazione	Superficie (mq)	valore unitario €/Ha	Valore totale (€)
Mazzarino	185	23	Pascolo	13	2.000,00	26,00
Mazzarino	185	24	Pascolo	12	2.000,00	24,00
Mazzarino	185	38	Seminativo	10.910	6.000,00	6.546,00
			Pascolo	4.490	2.000,00	898,00
Mazzarino	185	78	Seminativo	651	6.000,00	390,60
			Pascolo Arb	1.780	2.000,00	356,00
Mazzarino	185	82	Seminativo	8.170	6.000,00	4.902,00
			Pascolo	1.480	2.000,00	296,00
Mazzarino	185	88	Pascolo	57	2.000,00	114,00
Mazzarino	185	90	Pascolo	164	2.000,00	32,80
Mazzarino	185	94	Pascolo	61	2.000,00	122,00
Mazzarino	185	103	Pascolo	1.558	2.000,00	311,60
			Seminativo	1.030	6.000,00	618,00
Mazzarino	185	105	Pascolo	4.392	2.000,00	878,40
Mazzarino	185	107	Pascolo	12.757	2.000,00	2.551,40

Secondo quanto premesso nel criterio di stima, i valori ottenuti sono ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili tenendo conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono. Per tale ragione, date le caratteristiche che contraddistinguono il lotto n.4 il prezzo dei seminativi viene ridotto a 6.000 €/Ha.

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti è di € 18.066.80 arrotondato a € 18.000,00. Al suddetto importo va aggiunto quello del fabbricato esistente all'interno della particella 48

Comune	Foglio	Part.IIIa	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	valore unitario €/mq	Valore totale (€)
Mazzarino	185	48	C/da Ficari snc Piano T	Magazzino	49	180,00	8.820,00
				corte esterna	429	18,00	7.722,00

Al valore del fabbricato con annessa corte viene attribuito un valore di € 16.542 a cui vengono detratti i costi di accatastamento calcolati in € 1.700,00. per un totale di € 14.842,00 arrotondato a € 14.500,00.

Pertanto il valore di mercato complessivo degli immobili staggiti identificati come lotto 4 è di € 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento,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 21/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il professionista CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 Visure catastali degli immobili;

All\_5 Visure catastali storiche;

All\_6 Stralcio estratto di Mappa catastale 1:200 con indicazione e consistenza dei beni;

All\_7 Certificazione destinazione urbanistica rilasciato il 21/05/2024;

All\_8 Ispezione ipotecaria preliminare costituzione servitù;

All\_9 Scheda superfici vitate prot. Agea.CAA742.2022.0001249;

All\_10 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al debitore;

All\_11 Ricevuta di avvenuto invio/ricevimento della Perizia al creditore;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pag. 22