

**Dott Agr. Lo Nigro Piero S. Agronomo**

*Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.1906968 - 335 1795714 e-mail: pierolonigro@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
procedura immobiliare numero 85 /2010

Lo scrivente Dott. Agronomo 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 in sede di conferimento, relativo ai beni distinti in Agro di Butera al foglio 56 particelle ex 667-ex 668, oggi 688-689-690, per come si evince nell'allegata visura e per come giustamente descritto dal CTU redattore della perizia originaria

All'udienza del 23.11.2022 lo scrivente dott. Lo Nigro Piero riceveva incarico nella procedura sopra indicata, per chiarire se il compendio pignorato è soggetto ad Iva e nel contempo procedere alla stima per una indennità di occupazione atteso che il contratto ultranovennale non trascritto è opponibile nei limiti del novennio e, pertanto, allo stato non è più opponibile alla procedura esecutiva;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I beni oggetto della presente ricadono in agro di BUTERA al foglio di mappa 56, particella 688-689-690. I beni ricadono nella contrada denominata San Giuliano. Gli estremi e la relativa certificazione, catastale e mappale, risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

### **IVA - DETERMINAZIONE INDENNITA' OCCUPAZIONE**

Preliminarmente preme evidenziare che in caso di trasferimento dei beni pignorati gli stessi non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

### **OPERAZIONI PROPEDEUTICHE**

Nell'eseguire le operazioni peritali procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la destinazione urbanistica.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche dei singoli lotti 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 in esame.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, oltre che sul calcolo del canone ordinario in caso di affitto.



## CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DEL TERRENO

Essi sono collegati dal centro abitato di Gela, percorrendo la S.S. in direzione Gela–Catania per Km. 9 circa, indi si devia a sinistra per la SS 190 in direzione Mazzarino, dopo aver percorso la stessa in direzione nord- ovest, per circa 10 Km, si svolta a destra per una interpoderale ove si rinvencono i fondi oggetto della presente.

La viabilità per accedere in azienda è discreta. La natura dei terreni della zona è di medio impasto con caratterizzazione sabbiosa.

Il paesaggio è tipico della collina di Butera, ampiamente dominato da seminativi- alternati a carciofeti e mandorleti, registrando anche in qualche caso la presenza di impianti serricoli, come nel nostro caso e per come si evince nelle allegate foto.

L'area di nostro interesse come anticipato è estesa catastalmente circa 4.00.00 ettari, **caratterizzati dalla presenza di oltre 20.000 mq di serre, in stato di totale abbandono, per come si evince inoltre nelle allegate foto.**

L'area in esame è condizionata da scarsa vivacità e da ridotti fattori antropici, il paesaggio è tipicamente agricolo. Il parametro utilizzato è il valore per ettaro.

### DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO DEI FONDI RUSTICI

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, appare interessante osservare come nell'ultimo decennio, si sia avuto un vero e proprio incremento del ricorso agli affitti da parte delle aziende agricole.



Nelle aree costiere la domanda è concentrata principalmente sui terreni irrigui, da poter utilizzare per colture destinate a ortive, come nel caso di fondi agricoli della piana di Gela o del Comune di Licata ove ricadono impianti serricoli con maggior concentrazione, rispetto alla nostra area di interesse, per i quali vengono corrisposti canoni dignitosi, in caso di strutture efficienti.

La successiva scheda illustra e riporta su scala regionale, i valori minimi e massimi dei canoni indicati in tabella degli ultimi anni, per le diverse Province .

	Canoni	
	Minimo	Massimo
<b>Trapani</b>		
Contratti in deroga per coltivazioni stagionali di ortaggi da pieno campo	250	450
Contratti in deroga per ortive a Campobello di Mazara	500	1.200
<b>Palermo</b>		
Contratti in deroga per ortive a Termini Imerese	900	1.250
Contratti in deroga per erbai di leguminose (veccia, sulla)	250	450
<b>Messina</b>		
Contratti in deroga per pascoli montani dei Nebrodi	100	200
Contratti in deroga per vivai a Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto	2.100	3.500
<b>Agrigento</b>		
Contratti in deroga per ortive a Ribera e Sciacca	600	1.000
Contratti in deroga per colture protette a Licata	8.000	10.000
<b>Caltanissetta</b>		
Contratti in deroga per oliveti	200	250
Contratti in deroga per ortive da pieno campo nella piana di Gela	700	1.300
<b>Enna</b>		
Erbai di leguminose (veccia, sulla)	250	400
Contratti in deroga per pascoli naturali	80	120
<b>Catania</b>		
Seminativi irrigui per la coltivazione di carciofi a Ramacca	1.000	1.500
Agrumeti nella Piana di Catania	700	1.000
<b>Ragusa</b>		
Contratti in deroga ortive a Ragusa e Santa Croce Camerina	1.000	1.300
Contratti in deroga per pascoli naturali	110	180
<b>Siracusa</b>		
Contratti in deroga per pascoli nelle Colline orientali degli Iblei	100	130
Contratti in deroga per ortive	1.000	1.500

Fonte: INEA

Tali dati trovano conferma in diversi contratti stipulati nel corso degli ultimi anni ed in presenza di strutture efficienti oltre che immediatamente disponibili. Diversamente nelle condizioni riscontrate occorre necessariamente ripristinare e rendere efficienti gli impianti, i cui costi sarebbero considerevoli.



Alla luce delle superiori valutazioni il canone annuo attribuibile in regime ordinario ponendo a base costante impianti per produzione serricola efficiente simile strutturalmente a quella in valutazione, oltre che all'uso del capannone, nel caso in esame si attesta intorno ad € 8.000,00 per ettaro ( diversamente delle serre riscontrate ed in condizione di necessaria manutenzione ).

In tal caso per il primo anno, o secondo le condizioni riscontrate, per impianti in stato di abbandono e che necessitano di manutenzione, in genere si concorda un diverso accordo, ponendo a scomputo gli oneri equivalenti da utilizzare in manutenzione e/o miglioramento delle condizioni di lavoro, rendendo efficienti gli impianti .

Quanto sopra in espletamento del mandato conferito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO

Dott. Agr. Piero Lo Nigro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229991°  
Long 14.230148°  
29/12/22 09:42 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.230225°  
Long 14.230005°  
29/12/22 09:41 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.230287°  
Long 14.230121°  
29/12/22 09:41 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.230273°  
Long 14.230131°  
29/12/22 09:42 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.230273°  
Long 14.230131°  
29/12/22 09:42 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.230287°  
Long 14.230121°  
29/12/22 09:41 AM GMT +01:00

TAV.  
1

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

proc. Numero 85/2010 E.I. Tribunale di Gela

Foglio 56 Particella 667 - 668

Agro di Butera  
ripubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Agr. Piero Lo Nigro  
PIERO SALVATORE  
N. 199  
ALBO  
AGRICOLTORI



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229592°  
Long 14.230372°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229592°  
Long 14.230372°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229588°  
Long 14.230371°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229591°  
Long 14.230366°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229591°  
Long 14.230363°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00



GPS Map Camera



Butera, Sicilia, Italy  
SS190, 93011 Butera CL, Italy  
Lat 37.229591°  
Long 14.230363°  
29/12/22 09:43 AM GMT +01:00

ASTE GIUDIZIARIE.IT

TAV.  
2

Agro di Butera  
ripubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 56 Particella 667 - 668

Dott. Agr. Piero Lo Nigro  
PIERO SALVATORE  
N. 199  
ALBO  
AGRICOLTORI