

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 1

unita' negoziale n. 1

immobile n. 1 - lotto di terreno

DEBITORE "α"

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 1

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

**TAV.
1**

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

LOTTO PERITALE N. 1**unita' negoziale n. 1****IMMOBILE N. 1: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " α ") .**

Il primo oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), con un'estensione della superficie catastale di **mq 3.780,00**, meglio identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 8 - particella n. 60 (all. 1d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 1a**) .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Detto lotto di terreno confina con altre particelle di altra proprietà (**all. 1d**) i cui confini fisici non sono immediatamente identificabili (**all. 1b**) in quanto, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 02 luglio 2015 (si veda verbale di sopralluogo **"all. A"**), si è riscontrato che non è presente alcun tipo di delimitazione fisica come recinzioni e simili tra i vari lotti confinanti.

Il fondo in esame presenta una giacitura in parte pianeggiante ma per la maggior parte della sua estensione risulta avere una pendenza tale da impedire eventuali

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

ristagni d'acqua piovana nei periodi invernali, nonostante sia assente una sistemazione idraulica artificiale.

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'ulivo (all. 1b) con una vetustà abbastanza recente; il fondo non presenta alcun impianto di irrigazione.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che oggi non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. allegato 1c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq.
- di edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i..

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

Oltre alle prescrizioni del PRG si fa notare che l'area in questione ricade, in applicazione degli artt. 1, 14 e 15 L. n. 991 del 25/07/1952, interamente in zona montana e inoltre l'attività edificatoria è disciplinata anche dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 di istituzione del parco dei Monti Sicani, per cui l'eventuale edificabilità è subordinata alla preventiva acquisizione dei pareri e N.O. previsti dalla vigente normativa in materia.

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire che nonostante l'appetibilità paesaggistica dell'area in questione (paesaggi naturali non edificati ecc.), si rende chiara la non sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa delle dimensioni ridotte della sua superficie, dei vincoli insistenti su di esso (basso indice di edificabilità ecc.).

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo il sottoscritto ritiene di chiarire che per i motivi penalizzanti già elencati in precedenza, il lotto di terreno non sarà stimato e valutato dal punto

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8

di vista edilizio-speculativo ma si ritiene più appropriato considerarlo esclusivamente terreno agricolo.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nella stessa area, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA N. 1 il cui valore agricolo per uliveto è in media di 9.393,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 10.000,00 €/ha;

Da cui:

Lotto di terreno superficie catastale = mq. 3.780,00;

Valore di mercato = 1,00 €/mq;

Tot. = € 1,00 x mq. 3.780,00 = € 3.780,00 si arrotonda a € 3.800,00

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 1", immobile n. 1

Lotto di Terreno = € 3.800,00

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione, si deduce che il il valore di stima relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n. 1** dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 1 in testa al debitore "α", identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 8 - particella n. 60** risulta essere di **€ 3.800,00.**

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10

ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 1 debitore " α "**

LOTTO PERITALE N. 1 (immobile n. 1 - lotto di terreno)

- 1 Relazione ctu;
- 1a Planimetrie generali;
- 1b Tavole fotografiche;
- 1c Documentazione Comunale;
- 1d Documentazione Catastale;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418
e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 2

unita' negoziale n. 1

immobili nn. 2.-3-4 - lotto di terreno

DEBITORE "α"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 2

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

2

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di cui prima che il sottoscritto allega alla presente relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre disposto che il C.T.U.:

-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015, la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

unita' negoziale n. 1**IMMOBILI N. 2, 3 e 4: LOTTI DI TERRENO****(in testa al debitore " α ").**

Il secondo oggetto della presente relazione peritale sono n. 3 lotti di terreno di cui due con una superficie estremamente limitata e che di conseguenza il sottoscritto c.t.u. ritiene di doverli stimare accorpendoli come unico lotto, il tutto sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificati in catasto terreni al **foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106 (all. 2d)**, con un'estensione della superficie catastale rispettivamente di mq 357,00 - mq 12,00 - mq 24.131,00 per un **totale di mq. 24.500,00**, ubicati in una zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 2a**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Detti lotti di terreno confinano con altre particelle di altra proprietà (**all. 2d**) i cui confini fisici sono immediatamente identificabili (**all. 2b**) in quanto, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 02 luglio 2015 (si veda verbale di sopralluogo "**all. A**"), si è riscontrato che è presente una delimitazione fisica

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

composta da paletti in legno e filo-spinato che ne delimita la proprietà tra i vari lotti confinanti.

Il fondo in esame presenta una morfologia territoriale in evidente pendenza tale da impedire eventuali ristagni d'acqua piovana nei periodi invernali nonostante sembrerebbe assente una sistemazione idraulica artificiale.

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è il ciliegio (all. 2b), nonostante dalle visure catastali risulta censita con una classe seminativa; il fondo non presenta alcun impianto di irrigazione.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che oggi non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 2c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- dette zone ricadono in zona "E" di verde agricolo, all'interno di una fascia di rispetto

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

forestale, dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq.

- di edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree , oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A.

"disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire che nonostante l'appetibilità paesaggistica dell'area in questione (paesaggi naturali non edificati e limitrofi all'area boschiva ecc.), si rende chiara la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.).

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8



Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo il sottoscritto ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione che il lotto di terreno in esame, ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo di tipo edilizio ad uso residenziale e quindi non soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità edificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9

N. 1 il cui valore agricolo per frutteti è in media di 19.468,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 19.500,00 €/ha, mentre per i terreni ad uso residenziale è possibile definire un prezzo di mercato di 24,00 €/mq.

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area la porzione di superficie utilizzabile a scopo edificatorio edilizio residenziale come segue:
estensione dell'intero fondo = mq 24.500,00;

- area a potenziale uso edificatorio edilizio residenziale:
 $\text{mq } 24.500,00 * \text{mc } 0,03 \text{ (indice di fabbricabilità fondiaria)}$
 $= \text{mc } 735,00 / \text{m. } 3,00 \text{ (altezza media di un fabbricato residenziale)} = \text{mq. } 245,00;$

- area a terreno agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq 24.255,00.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq. 245,00;

Valore di mercato = 24,00 €/mq;

Tot. = €. 24,00 * mq. 245,00 = € 5.880,00 in conto
fondo € 5.900,00

- Area ad uso agricolo in assenza di cubatura utilizzabile = mq. 24.255,00

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10

Valore di mercato = 1,95 €/mq.

Tot. = € 1,95 * mq. 24.255,00 = € 47.297,25, in conto

tondo € 47.300,00.

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (5.900,00 + 47.300,00) = € 53.200,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 2", immobili n.

2, 3 e 4, Lotto di Terreno = € 53.200,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale, si deduce che il valore di stima relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.**

1 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato

agli atti del fascicolo, IMMOBILI NN. 2, 3 e 4 in testa al

debitore "α", identificato in catasto terreni al **foglio di**

mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106 risulta essere

di € 53.200,00.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal

Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

ASTE
GIUDIZIARIE® **Il CTU**

Arch. Roberto F. Cafà

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11

A Verbale di sopralluogo;

- unità negoziale n. 1 debitore " α "

LOTTO PERITALE N. 2 (immobili nn. 2-3-4 - lotti di terreno)

2 Relazione ctu;

2a Planimetrie generali;

2b Tavole fotografiche;

2c Documentazione Comunale;

2d Documentazione Catastale;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

12

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 3

unita' negoziale n. 2

immobile n. 2.- lotto di terreno

DEBITORE "β"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 3

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

3

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di cui prima che il sottoscritto allega alla presente relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre disposto che il C.T.U.:

-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015, la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente di perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

unita' negoziale n. 2**IMMOBILE N. 2: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " β ").**

Il terzo oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie catastale di mq **34.380,00**, meglio identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 52 - particella n. 37 (all. 3d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 3a**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fondo agricolo in esame confina a sud, est ed ovest con particelle di altra proprietà (**all. 3d**) i cui confini fisici sono immediatamente identificabili (**all. 3b**) in quanto, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 02 luglio 2015 (si veda verbale di sopralluogo "**all. A**"), si è riscontrato che è presente una delimitazione fisica composta da paletti in legno e filo-spinato che ne delimita la proprietà tra i vari lotti confinanti, mentre a nord confina con proprietà dello stesso debitore " β ".

Il fondo in esame presenta una morfologia territoriale in parte in pendenza ed in parte pianeggiante, in cui si rileva la presenza di un lago artificiale per l'irrigazione

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

dei campi, non censito nelle mappe catastali, completo di impianto pompe di tiraggio e condutture (all. 3b), a servizio dell'intero fondo agricolo e dei lotti confinanti a nord, di proprietà dello stesso.

Dal sopralluogo effettuato si evince chiaramente che la coltura predominante di detto fondo agricolo è l'albero di albicocco (all. 3b), mentre una parte a sud del lago è utilizzata come terreno da semina e da pascolo, come risulta anche dalla classificazione presente nelle visure catastali (all. 3d); il fondo è servito dall'impianto di irrigazione collegato al lago.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 3c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree , oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.) ma il pieno utilizzo dal punto di vista agricolo o agro-turistico, grazie all'esistenza di impianti di irrigazione autonomi che permettono lo sfruttamento del suolo.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8



Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo il sottoscritto ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione che il lotto di terreno in esame, ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo speculativo di tipo edilizio ad uso residenziale e quindi non soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità edificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA N. 1 il cui valore agricolo per frutteti è in media di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9



19.468,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 19.500,00 €/ha; per i terreni seminativi irrigui è in media di 10.041,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 10.000,00 €/ha; per i terreni a pascolo è in media di 1.580,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 1.600,00 €/ha; per i terreni ad uso residenziale è possibile definire un prezzo di mercato di 24,00 €/mq.

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area la porzione di superficie utilizzabile a scopo aedificatorio edilizio residenziale come segue:

estensione dell'intero fondo = mq 34.380,00;

- area a potenziale uso aedificatorio edilizio residenziale:

$\text{mq } 34.380,00 * \text{mc } 0,03$ (indice di fabbricabilità fondiaria)
 $= \text{mc } 1.031,40 / \text{m. } 3,00$ (altezza media di un fabbricato residenziale) = mq. 343,80;

- area a terreno agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq 34.036,20.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq. 343,80;

Valore di mercato = 24,00 €/mq;

Tot. = € 24,00 * mq. 343,80 = € 8.251,00 in conto
tondo € 8.250,00

- Area ad uso **agricolo** in assenza di cubatura
residenziale utilizzabile = mq. 34.036,20, di cui:

1. mq. 8.181,00 circa, frutteto il cui valore di mercato
(V.m.) risulta essere 1,95 €/mq * mq 8.181,00 = €
15.952,95, in c.t. € 16.000,00;

2. mq. 3.700,00 circa, lago il cui V.m. risulta essere
2,00 €/mq * mq 3.700,00 = € 7.400,00;

3. mq. 18.155,20 circa, seminativo irriguo il cui V.m.
risulta essere 1,00 €/mq * mq 18.155,20 = € 18.155,20,
in c.t. € 18.200,00;

4. mq. 4.000,00 circa, pascolo il cui V.m. risulta essere
0,16 €/mq * mq 4.000,00 = € 640,00.

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (8.250,00 + 16.000,00 + 7.400,00 + 18.200,00
+ 640,00) = € 50.490,00, in c.t. € 50.500,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 3", immobile n.
2, Lotto di Terreno = € 50.500,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale, si deduce che il valore di stima relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n. 2** dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, **IMMOBILE N. 2, in testa al debitore "β"**, identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 52 - particella n. 37** risulta essere di **€ 50.500,00.**

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà

Arch. Roberto Fortunato Cafà

12

ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 3 (immobile n. 2 - lotto di terreno)

3 Relazione ctu;

3a Planimetrie generali;

3b Tavole fotografiche;

3c Documentazione Comunale;

3d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 4

unita' negoziale n. 2

immobile n. 3.- lotto di terreno

DEBITORE "β"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 4

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

4

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di cui prima che il sottoscritto allega alla presente relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre disposto che il C.T.U.:

-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015, la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto

urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

unita' negoziale n. 2**IMMOBILE N. 3: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " β ").**

Il quarto oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie catastale di mq **22.780,00**, meglio identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 53 - particella n. 31 (all. 4d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 4a**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fondo agricolo in esame confina a nord con proprietà dello stesso debitore " β ", a sud, est e ovest con un vallone che di fatto ne delimita la proprietà (**all. 4d**).

Il fondo presenta una morfologia territoriale in pendenza ed è servito da un impianto di irrigazione dei campi alimentato da un lago artificiale completo di impianto pompe tiraggio e condutture (**all. 4a**), il tutto a servizio dei diversi fondi agricoli confinanti. Detto lago artificiale, non risulta censito nelle mappe catastali e non è perfettamente identificabile planimetricamente (sembrerebbe essere inserito tra le due particelle superiori, part.lle nn. 61 e 266, all'interno del vallone

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

che ne delimita il confine ovest) e per poterlo identificare in mappa servirebbe un rilievo topografico dei punti fiduciali delimitativi dei confini particellari mediante strumentazione satellitare che se dovesse rendersi necessario il sottoscritto provvederebbe all'onere della identificazione previa successiva nuova nomina per l'integrazione dell'incarico professionale.

Dal sopralluogo effettuato si evince che la coltura predominante di detto fondo agricolo è a nord l'albero di pesco (all. 4b) e a sud è utilizzato come terreno da semina, come risulta anche dalla classificazione presente nelle visure catastali (all. 4d).

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona **"E"** di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 4c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree, oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.) ma il pieno utilizzo dal punto di vista agricolo o agro-turistico.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8



Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo si ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione che il lotto di terreno in esame ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo di tipo edilizio residenziale e quindi non soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità aedificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA N. 1 il cui valore agricolo per frutteti è in media di 19.468,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9



arrotondare a 19.500,00 €/ha; per i terreni **seminativi**
irrigui è in media di 10.041,00 €/ha che il sottoscritto
ritiene di poter arrotondare a 10.000,00 €/ha; per i
terreni ad uso **residenziale** è possibile definire un prezzo
di mercato di 24,00 €/mq.

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area
la porzione di superficie utilizzabile a scopo
aedificatorio edilizio residenziale come segue:
estensione dell'intero fondo = mq 22.780,00;

- area a potenziale uso aedificatorio edilizio
residenziale:

$\text{mq } 22.780,00 * \text{mc } 0,03$ (indice di fabbricabilità fondiaria)
 $= \text{mc } 683,40 / \text{m. } 3,00$ (altezza media di un fabbricato
residenziale) = mq. 227,80;

- area a terreno agricolo in assenza di cubatura
residenziale utilizzabile = mq 22.552,20.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq.
227,80;

Valore di mercato = 24,00 €/mq;

Tot. = €. 24,00 * mq. 227,80 = € 5.467,00 in conto
fondo € 5.500,00

- Area ad uso agricolo in assenza di cubatura
residenziale utilizzabile = mq. 22.552,20, di cui:

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10

1. mq. 16.085,10 circa, frutteto il cui valore di mercato

(V.m.) risulta essere $1,95 \text{ €/mq} * \text{mq } 16.085,10 = \text{€}$

$31.365,94$, in c.t. € 31.400,00;

2. mq. 6.467,10 circa, seminativo irriguo il cui V.m.

risulta essere $1,00 \text{ €/mq} * \text{mq } 6.467,10 = \text{€ } 6.467,10$,

in c.t. € 6.500,00;

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € $(5.500,00 + 31.400,00 + 6.500,00)$ = €
43.400,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 4", immobile n.

3, Lotto di Terreno = € 43.400,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente

relazione peritale, si deduce che il valore di stima

relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.**

2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato

agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 3, in testa al

debitore "β", identificato in catasto terreni al **foglio di**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11



mapa n. 53 - particella n. 31 risulta essere di €
43.400,00.



Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal
Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.



Sciacca 28 Settembre 2015



Il CTU
Arch. Roberto F. Cafà



Arch. Roberto Fortunato Cafà



12



ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 4 (immobile n. 3 - lotto di terreno)

- 4 Relazione ctu;
- 4a Planimetrie generali;
- 4b Tavole fotografiche;
- 4c Documentazione Comunale;
- 4d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 5

unita' negoziale n. 2

immobili nn. 4 e 5 - lotto di terreno

DEBITORE "β"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 5

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

5

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

unita' negoziale n. 2**IMMOBILE N. 4 e 5: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " β ").**

Il quinto oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie catastale di mq 70.680,00, meglio identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 53 - particella n. 61 (all. 5d)**, zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 5a**).

Si fa notare che nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, la particella in questione è identificata nell'unità negoziale n. 2, immobili nn. 4 e 5, foglio di mappa n. 53- part. n. 61/A e 61/B, quindi come se fossero n. 2 immobili distinti quando di fatto trattasi di unico immobile catastalmente censito come tale ma differenziato con le lettere A e B semplicemente per la diversa classificazione colturale (frutteto e seminativo), si veda la documentazione catastale che il sottoscritto ha prodotto "nell'allegato 5d" della presente relazione peritale.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fondo agricolo in esame confina a sud con proprietà dello stesso debitore " β ", a nord, est e ovest con un vallone che di fatto ne delimita la proprietà (all. 5d), a nord-est con altra proprietà.

Il fondo in esame presenta una morfologia territoriale in lieve pendenza ed è servito da un impianto di irrigazione dei campi mediante un lago artificiale completo di impianto pompe tiraggio e condutture (all. 5a) a servizio dei diversi fondi agricoli confinanti. Detto lago artificiale, non risulta censito nelle mappe catastali e non è perfettamente identificabile planimetricamente (sembrerebbe essere inserito tra la presente particella e quella sul confine ovest, part. n. 266, all'interno del vallone che ne delimita la proprietà) e per poterlo identificare in mappa servirebbe un rilievo topografico dei punti fiduciali delimitativi dei confini particellari mediante strumentazione satellitare che se dovesse rendersi necessario il sottoscritto provvederebbe all'onere della identificazione previa successiva nuova nomina per l'integrazione dell'incarico professionale.

Dal sopralluogo effettuato (all. A) si evince che la coltura predominante di detto fondo agricolo è a nord l'albero di pesco e terreno da semina (all. 5b) idem a sud,

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

come risulta in maniera generale anche dalla classificazione presente nelle visure catastali (all. 5d).

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 5c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il " parco dei Monti

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8

"Sicani" e che le suddette aree, oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.) ma il pieno utilizzo dal punto di vista agricolo o agro-turistico.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo il sottoscritto ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione che il lotto di terreno in esame, ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo di tipo edilizio residenziale e quindi non

Arch. Roberto Fortunato Cafà



soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità edificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA N. 1 il cui valore agricolo per frutteti è in media di 19.468,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 19.500,00 €/ha; per i terreni seminativi irrigui è in media di 10.041,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 10.000,00 €/ha; per i terreni ad uso residenziale è possibile definire un prezzo di mercato di 24,00 €/mq.

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area la porzione di superficie utilizzabile a scopo edificatorio edilizio residenziale come segue:
estensione dell'intero fondo = mq 70.680,00;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10

- area a potenziale uso edificatorio edilizio residenziale:

mq 70.680,00 * mc 0,03 (indice di fabbricabilità fondiaria)
= mc 2.120,40 / m. 3,00 (altezza media di un fabbricato residenziale) = mq. 706,80;

- area a terreno agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq 69.973,20.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq. 706,80;

Valore di mercato = 24,00 €/mq;

Tot. = €. 24,00 * mq. 706,80 = € 16.963,20 in conto

tondo € 17.000,00

- Area ad uso agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq. 69.973,20, di cui:

1. mq. 56.726,60 circa, frutteto il cui valore di mercato

(V.m.) risulta essere 1,95 €/mq * mq 56.726,60 =

€ 110.616,87, in c.t. € 110.600,00;

2. mq. 13.246,60 circa, seminativo irriguo il cui V.m.

risulta essere 1,00 €/mq * mq 13.246,60 = € 13.246,60,

in c.t. € 13.250,00;



Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (17.000,00 + 110.600,00 + 13.250,00) =
€ 140.850,00 in c.t. € 140.800,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 5", immobile n. 4
e 5, Lotto di Terreno = € 140.800,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente
relazione peritale, si deduce che il valore di stima
relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.
2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato
agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 4 e 5, in testa al
debitore "β",** identificato in catasto terreni al **foglio di
mappa n. 53 - particella n. 61** risulta essere di
€ 140.800,00.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal
Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà

Arch. Roberto Fortunato Cafà

12

ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 5 (immobile n. 4 e 5 - lotto di terreno)

5 Relazione ctu;

5a Planimetrie generali;

5b Tavole fotografiche;

5c Documentazione Comunale;

5d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 6

unita' negoziale n. 2

immobili n. 6/a - lotto di terreno

DEBITORE "β"

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 6

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

6

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

LOTTO PERITALE N. 6**unita' negoziale n. 2****IMMOBILE N. 6/a: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " β ").****Premessa:**

Prima di iniziare con la disamina, **il sottoscritto ritiene doveroso chiarire** che il sesto oggetto della presente relazione peritale è identificato nell'unità negoziale n. 2 - immobile n. 6 - in catasto terreni f.m. 53, part 258, della nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo e che dalle ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. in catasto, risulta che detta **particella n. 258**, oggi non è più esistente in quanto **è stata soppressa, per nuova costruzione**, in data 20/09/2013 **per dare origine a due nuove particelle, nn. 266 e 267.**

Per questo motivo **l'immobile n. 6 verrà diviso (6/a e 6/b) in due Lotti Peritali (nn. 6 e 7) (all. 6d).**

Chiarito quanto sopra detto, si procede con la disamina peritale.

Il sesto oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie catastale di mq 129.606,00, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (all. 6d), zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (all. 6a).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fondo agricolo in esame confina a sud e a nord con altra proprietà, a ovest con proprietà dello stesso debitore " β ", a est con un vallone che di fatto ne delimita la proprietà (all. 6d).

Il fondo in esame presenta una morfologia territoriale in pendenza ed è servito da un impianto di irrigazione dei campi mediante un lago artificiale completo di impianto pompe tiraggio e condutture (all. 6a) a servizio dei diversi fondi agricoli confinanti. Detto lago artificiale, non risulta censito nelle mappe catastali e non è perfettamente identificabile planimetricamente (sembrerebbe essere inserito tra la presente particella e quella sul confine ovest, part. n. 61, all'interno del vallone che ne delimita la proprietà) e per poterlo identificare in mappa servirebbe un rilievo topografico dei punti fiduciali delimitativi dei confini particellari mediante strumentazione satellitare che se dovesse rendersi necessario il sottoscritto provvederebbe all'onere della

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

identificazione previa successiva nuova nomina per l'integrazione dell'incarico professionale.

Dal sopralluogo effettuato (all. A) si è evinto che su detto fondo insiste un fabbricato (f.m. 53 - part. 267) che il sottoscritto c.t.u. valuterà in altra relazione peritale identificata come "lotto peritale n. 7"; sarà comunque sottratta al lotto in esame la volumetria ad uso residenziale già utilizzata dal fabbricato esistente; per il resto si evince che la coltura predominante del fondo agricolo in esame è a nord-est l'albero di albicocco, a nord bosco ceduo (come indicato nella doc. catastale), a sud seminativo ed alberi di albicocco (all. 6b), per il resto è incolto.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8

destinazione urbanistica (c.d.u. all. 6c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree , oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.) ma il pieno utilizzo dal punto di vista agricolo o agro-turistico.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo il sottoscritto ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione che il lotto di terreno in esame, ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo di tipo edilizio residenziale e quindi non soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità edificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10

N. 1 il cui valore agricolo per frutteti è in media di 19.468,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 19.500,00 €/ha; per i terreni seminativi irrigui è in media di 10.041,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 10.000,00 €/ha; per i terreni boschivi cedui è in media di 2.253,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 2.300,00 €/ha; per i terreni incolti è in media di 666,00 €/ha; per i terreni ad uso residenziale è possibile definire un prezzo di mercato di 24,00 €/mq.

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area la porzione di superficie utilizzabile a scopo aedificatorio edilizio residenziale come segue:

estensione dell'intero fondo = mq 129.606,00;

- area a potenziale uso aedificatorio edilizio residenziale:

$\text{mq } 129.606,00 * \text{mc } 0,03$ (indice di fabbricabilità fondiaria) = $\text{mc } 3.888,18$ ai quali, come detto in premessa, il c.t.u. deve sottrarre la volumetria utilizzata ad uso residenziale dal conduttore del fondo con il fabbricato indicato in catasto al f.m. 53 - part. 267; la parte di detto fabbricato destinata ad uso residenziale, risulterebbe essere: $\text{mq } 108 * \text{h.media } 5,30 = \text{mc } 572,40$.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11

Da cui:

$$\text{mc. } (3.888,18 - 572,40) = \text{mc } 3.315,78;$$

Da cui:

$$\text{mc } 3.315,78 / \text{m. } 3,00 \text{ (altezza media di un fabbricato residenziale)} = \underline{\text{mq. } 1.105,26};$$

- area di terreno agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq 128.309,94.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq. 1.105,26;

$$\text{Valore di mercato} = 24,00 \text{ €/mq};$$

$$\text{Tot.} = \text{€} 24,00 * \text{mq. } 1.105,26 = \text{€ } 26.526,24 \text{ in conto tondo } \underline{\text{€ } 26.500,00}$$

- Area ad uso agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq. 128.309,94, di cui:

1. mq. 16.500,00 circa, frutteto il cui valore di mercato (V.m.) risulta essere $1,95 \text{ €/mq} * \text{mq } 16.500,00 = \text{€ } 32.175,00$, in c.t. € 32.200,00;

2. mq. 1.400,00 circa, seminativo irriguo il cui V.m. risulta essere $1,00 \text{ €/mq} * \text{mq } 1.400,00 = \underline{\text{€ } 1.400,00}$;

3. mq. 65.000,00 circa, bosco ceduo il cui V.m. risulta essere $0,22 \text{ €/mq} * \text{mq } 65.000,00 = \underline{\text{€ } 14.300,00}$;

4. mq. 45.409,94 circa, incolto il cui V.m. risulta essere 0,06 €/mq * mq 45.409,94 = € 2.724,59 in c.t. € 2.700,00;

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (26.500,00 + 32.200,00 + 1.400,00 + 14.300,00 + 2.700,00) = € 77.100,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 6", immobile n. 6/a, Lotto di Terreno = € 77.100,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale, si deduce che il valore di stima relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n. 2** dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 6/a, in testa al debitore "β", identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 53 - particella n. 266** risulta essere di **€ 77.100,00.**



Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal
Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.



Sciacca 28 Settembre 2015



Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà



Arch. Roberto Fortunato Cafà



14



ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 6 (immobile n. 6/a - lotto di terreno)

6 Relazione ctu;

6a Planimetrie generali;

6b Tavole fotografiche;

6c Documentazione Comunale;

6d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 7

unita' negoziale n. 2

immobile n. 6/b - magazzino/abitazione

DEBITORE "β"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 7

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

7

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto



urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

unita' negoziale n. 2**IMMOBILE N. 6/b: MAGAZZINO/ABITAZIONE****(in testa al debitore " β ").****Premessa:**

Prima di iniziare con la disamina, **il sottoscritto ritiene doveroso chiarire** che il settimo oggetto della presente relazione peritale è identificato nell'unità negoziale n. 2 - immobile n. 6 - in catasto terreni f.m. 53, part 258, della nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo e che dalle ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. in catasto, risulta che detta particella n. 258, oggi non è più esistente in quanto **è stata soppressa, per nuova costruzione**, in data 20/09/2013 **per dare origine a due nuove particelle, nn. 266 e 267.**

Per questo motivo **l'immobile n. 6 verrà sdoppiato (6/a e 6/b) in due Lotti Peritali (nn. 6 e 7) (all. 7d).**

Chiarito quanto sopra detto, si procede con la disamina peritale.

Il settimo oggetto della presente relazione peritale è un fabbricato sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

superficie lorda di mq 362,86 circa, meglio identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267, categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) (all. 7d), zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (all. 7a).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Dal sopralluogo effettuato (all. A) si è evinto che il fabbricato in esame insiste a sud di un fondo agricolo di proprietà dello stesso debitore " β ", quest'ultimo identificato in catasto terreni al f.m. 53 - part. 266 (già periziato nella relazione del "lotto peritale n. 6") che a sua volta confina a sud e a nord con altra proprietà, a ovest con proprietà dello stesso debitore " β ", a est con un vallone che di fatto ne delimita la proprietà (all. 7d).

Sempre dal sopralluogo effettuato dal c.t.u. (all. A) si è evinto che nel fabbricato si può distinguere facilmente la zona destinata a magazzino da quella destinata a residenziale.

- Zona destinata a magazzino/deposito (all. 7b e 7a):

La struttura portante è in c.a.; la copertura è in travetti precompressi in c.a. e latero-cemento del tipo a capriata con tiranti e rifiniti esternamente con tegole, i tompagni perimetrali sono in tufo o mattoni di

cemento, il tutto intonacato al grezzo internamente e rifinito esternamente con intonaco per esterni; la pavimentazione è del tipo in battuto di cemento, gli infissi sono in metallo. Detta zona è ad unica campata e separata dagli uffici ad est (all. 7a) con tramezzi rifiniti a perfetta regola d'arte.

- Zona destinata ad uso residenziale (all. 7b e 7a):

Detta zona presenta rifiniture adeguate a tale uso con pavimentazione in ceramica e piastrellatura delle pareti utilizzate come cucina/mensa; gli infissi sono in alluminio e avvolgibili; gli intonaci sono del tipo tonachino civile per interni con pitturazione finale.

Esternamente al corpo di fabbrica, in adiacenza al lato sud, est ed ovest (all. 7a, 7b e 7d), sono presenti n. 3 tettoie di mq. 141 circa, a servizio del fabbricato realizzate con struttura portante in ferro e copertura in pannelli prefabbricati tipo isopan che dalle ricerche effettuate dal c.t.u. risulterebbero, nonostante siano inserite in catasto, realizzate in assenza di autorizzazione e quindi da regolarizzare previa autorizzazione in sanatoria edilizia.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. **all. 7c**) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;
- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree , oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9



controllo del Parco, dove sono consentite le attività
disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A.
"disciplina delle attività esercitabili e dei divieti
operati in ciascuna zona del parco".

Detto immobile è in possesso della **concessione edilizia n.
11 del 27 maggio 1994** e permesso di **abitabilità/agibilità
del 02 dicembre 1994**, il tutto rilasciato dal comune di S.
Stefano di Quisquina (all. 7c).

Si fa notare che la concessione edilizia e
l'abitabilità/agibilità di cui sopra, sono state rilasciate
per la realizzazione di un "magazzino di una civile
abitazione" (all. 7c), mentre catastalmente il tutto è
censito come D/10 (fabbricati per funzioni produttive
connesse alle attività agricole) (all. 7d). Ne risulta in
conclusione che non essendoci la conformità urbanistico-
catastale bisognerebbe fare una pratica DOCFA per cambio
parziale (soltanto per la parte destinata a civile
abitazione) di destinazione d'uso in catasto.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto
c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del
fabbricato come segue:

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10



Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile, dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) riferiti all'anno 2014 e 2015, dal rapporto immobiliare 2015, dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe dei fabbricati a destinazione residenziale, si evince che la zona è identificata dall'o.m.i. come fascia/zona R1 "extraurbana/rurale" con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico (*unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....*) e di tipo rurale.

L'analisi estimativa di rivalutazione dei corpi di fabbrica che trattasi, ha tenuto innanzi tutto conto del mutevole andamento "altalenante" del costo della vita dopo l'entrata in vigore dell'Euro. Infatti, mentre tra il 1997 ed il 2001 si stimava un aumento medio del costo del "mattone " pari al 3% annuo e dal 2001 al 2010, un incremento del 1,5% annuo, nell'ultimo triennio si è evinto un notevole *reflusso* che ha modificato la curva dei costi. Infatti mentre in una prima fase, l'andamento di crescita è stato di tipo *iperbolico*, dal 2011 si è rilevato in modo alquanto sensibile un andamento di regressione, dell'ordine del 25 %

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11



circa.

Pertanto la valutazione del bene di che trattasi, è stata condotta dal sottoscritto con metodologia *sintetico-comparativa*, finalizzata ad una significativa utilizzazione pratica, mediante l'opportuno ricorso alla comparazione del magazzino/capannone/deposito e alla residenza ad uno IDEALE di riferimento, avente caratteristiche omologhe, in termini di MEDIA, relativamente a *ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, potenzialità urbanistica, dotazione impiantistica, fruizione* (intesa come utenza generalizzata), *esposizione, servitù, adeguamento giuridico, estensione, trasformabilità del manufatto, vetustà e degrado, adeguamento ambientale.*

Detta operazione è stata effettuata ricorrendo all'adozione di **opportuni gradienti**, vuoi positivi che negativi, applicati ai parametri medi significativi e formativi del valore reale di mercato del citato bene ideale di riferimento. Detti gradienti comparativi hanno tenuto nel debito conto le caratteristiche sostanziali, di natura intrinseca ed estrinseca, connotanti l'immobile.

Parametro zonale K ZON:

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, quali la localizzazione nella zona rurale di S. Stefano di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

12

Quisquina, la vicinanza ad altre attività produttive e commerciali viciniori.

La poca funzionalità della rete viaria adiacente il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne - reti elettrica, idrica, fognante ed infine l'esposizione relativa ai punti cardinali, l'aerazione, la luminosità ed il soleggiamento.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a :

K ZON = 0,95;

Parametro costruttivo K COS:

Inteso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tipologiche di natura strutturale, relativa alle modifiche costruttive, di tipo congruente, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio può essere definito con un coefficiente pari a **K COS = 1,05;**

Parametro tecnologico K TEC:

Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali obsolete,

Arch. Roberto Fortunato Cafà

13

altre nella media.

Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente invariante di demerito, indotto dall'obsolescenza degli impianti tecnologici anzi descritti, pari a **K TEC = 0,95**;

Parametro funzionale K FUN:

Inteso nel senso di razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni in termini sia di percorsi ed articolazioni, nonché dell'area adibita a parcheggio e spazio di pertinenza.

Detto insieme di caratteristiche, in termine di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con l'applicazione di un coefficiente pari a **K FUN = 1.10**;

Parametro urbanistico K URB:

Definito per quanto prima più dettagliatamente esposto, dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal regolamento edilizio del Comune di S. Stefano di Quisquina.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di

Arch. Roberto Fortunato Cafà

14



un coefficiente incrementale pari a $K_{URB} = 1.20$;

Parametro architettonico K ARCH:

Inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche formali, (emergenti, dalla disamina visiva delle allegate foto e dei rilievi architettonici).

Per cui non avendo il corpo di fabbrica un particolare pregio architettonico, appare definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento con l'applicazione di un coefficiente pari a $K_{ARCH} = 1.00$;

Parametro giuridico K GIUR:

Inteso come adeguamento alle leggi 37/2008 (impianti tecnici), Legge 02/02/1974 n. 64 (costruzioni in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 e L. 71/78, DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia e del D.L.gs 81/2008.

Tenuto quindi conto che:

- il complesso, in base alla documentazione acquisita, non è perfettamente rispondente alle specifiche indicate dalla legge 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- le tettoie esterne di pertinenza sono identificate in

Arch. Roberto Fortunato Cafà

15



Catasto, ma non negli allegati grafici della concessione edilizia.

Pertanto il parametro in esame appare, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento con applicazione di un coefficiente di degrado pari a **K**

GIUR = 0.85;

Parametro di vetustà e degrado K DEG:

Inteso come parametro di riferimento alla data di rilascio della licenza e delle varie concessioni edilizie, allo stato di conservazione del fabbricato.

Da questo studio si può evincere che la fabbrica dimostra palesemente un buono stato di conservazione, per cui il parametro in esame appare definibile, comparativamente ad

un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente pari a **K DEG = 1,00;**

Parametro ambientale K AMB:

Inteso come qualificazione conferita all'immobile in base alla sua componentistica materica: vetro, cemento, legno, acciaio etc.

In questo caso, lo scrivente, analizzando il sistema della costruzione con riferimento ad un immobile ideale medio, applica un coefficiente pari a **K AMB = 1,00;**



Parametro di trasformabilità K TRA:

Inteso nel senso di divisibilità del corpo di fabbrica in unità indipendenti, sicuramente più vendibili ed adeguabili, senza che nessuna delle porzioni ricavate abbia dei demeriti nei confronti dell'altra, ed in ogni caso che vengano compensati i pregi ed i difetti di ciascuna parte.

Essendo quindi l'immobile in questione perfettamente divisibile in plurime unità, tutte servite da unica strada di accesso, si può attribuire al parametro in esame un coefficiente di incremento di alto pregio, indotto dall'alta versatilità della destinazione urbanistica, pari a **K TRA = 1.30**;

Parametro globale K GLOB:

L'insieme dei coefficienti suddetti K GLOB costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.

Evidentemente, i valori dei parametri di riferimento di tale immobile ed il conseguente insieme, saranno tutti unitari, correlati a caratteristiche intrinseche ed estrinseche generalizzate medie, rispetto alle quali, caso per caso saranno esaminate le differenze riscontrate nell'immobile in esame e trasposti nei relativi computi

Arch. Roberto Fortunato Cafà

17

economici.

Il valore del coefficiente di comparazione globale K GLOB è identificabile, quale risultante dei parametri prima citati, dal prodotto degli stessi, come in appresso:

$$K\ GLOB = K\ ZON \times K\ COS \times K\ TEC \times K\ FUN \times K\ URB \times K\ ARCH \times K\ GIUR \times K\ DEG \times K\ AMB \times K\ TRA.$$

$$K\ GLOB = 1,38.$$

Il c.t.u. ritiene adesso di dover distinguere la stima del magazzino da quella della parte destinata ad uso residenziale:

1. area destinata a magazzino = mq 239,80
2. area destinata ad uso residenziale = mq 108,00

• **STIMA COMMERCIALE DEL MAGAZZINO:**

Come esplicitato nei criteri di stima, il valore medio statistico di un immobile ideale di riferimento medio, avente caratteristiche similari a quello oggetto di valutazione, sulla scorta di indagini relative a concrete operazioni di compravendita o trattative intercorse, comparazioni con eventuale nuova realizzazione previo acquisto di terreno, espropri per pubblica utilità, pagamento oneri concessori e analisi costruttiva col metodo di un ipotetico computo metrico estimativo (incluso il pagamento di tutti gli oneri concessori da integrare e l'allaccio delle forniture) può essere assunto, con

Arch. Roberto Fortunato Cafà

18



accettabile approssimazione tecnica in merito ai fabbricati di questo tipo, che varia tra 393 e 406,57 €/mq da cui pari a €. 399,78/mq (valore desunto da una media effettuata sui dati OMI osservatorio mercato immobiliare e un'analisi di costruzione).

A riprova di quanto sopra descritto, il c.t.u. ha effettuato un'analisi scientifica di comparazione impostata sui dati appena evinti dalla stima.

Per cui moltiplicando il coefficiente K GLOB per il costo medio ponderato si ha:

$$\text{€ } 399,78/\text{mq} * 1,38 = 551,69 \text{ €/mq} * \text{mq } 239,80 = \text{€ } 132.295,26 \text{ in c.t. } \underline{\text{€ } 132.000,00}$$

• **STIMA COMMERCIALE DELLA PARTE RESIDENZIALE:**

Come esplicitato nei criteri di stima, il valore medio statistico di un immobile ideale di riferimento medio, avente caratteristiche similari a quello oggetto di valutazione, sulla scorta di indagini relative a concrete operazioni di compravendita o trattative intercorse, comparazioni con eventuale nuova realizzazione previo acquisto di terreno, espropri per pubblica utilità, pagamento oneri concessori e analisi costruttiva col metodo di un ipotetico computo metrico estimativo (incluso il pagamento di tutti gli oneri concessori da integrare e

Arch. Roberto Fortunato Cafà

19

l'allaccio delle forniture) può essere assunto, con accettabile approssimazione tecnica in merito ai fabbricati di questo tipo che varia tra 400, 600 e 944 €/mq da cui €. 648,00/mq (valore desunto da una media effettuata sui dati OMI osservatorio mercato immobiliare e un'analisi di costruzione).

A riprova di quanto sopra descritto, il c.t.u. ha effettuato un'analisi scientifica di comparazione impostata sui dati appena evinti dalla stima.

Per cui moltiplicando il coefficiente K GLOB per il costo medio ponderato si ha:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 648,00/\text{mq} * \text{K GLOB } 1,38 = 894,24 \text{ €/mq} * \text{mq } 108,00 = \\ & \text{€ } 96.577,92 \text{ in c.t. } \underline{\text{€ } 96.500,00} \end{aligned}$$

Da cui Totale Valore di stima:

$$\text{Tot.} = \text{€ } (132.000,00 + 96.500,00) = \underline{\text{€ } 228.500,00.}$$

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 7", immobile n. 6/b, Magazzino/Abitazione = € 228.500,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale, si deduce che il valore di stima

Arch. Roberto Fortunato Cafà

20

relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.**

2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato
agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 6/b, in testa al
debitore "β", identificato in catasto terreni al **foglio di**
mappa n. 53 - particella n. 267 risulta essere di **€**
228.500,00.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal
Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà

Arch. Roberto Fortunato Cafà

21



ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 7 (immobile n. 6/b -magazzino/abitazione)

7 Relazione ctu;

7a Grafici architettonici e planimetrie generali;

7b Tavole fotografiche;

7c Documentazione Comunale;

7d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

LOTTO PERITALE N. 8

unita' negoziale n. 2

immobile n. 7 - capannone agricolo

DEBITORE "β"

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 8

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

8

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto

urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, **il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

LOTTO PERITALE N.8**unita' negoziale n. 2****IMMOBILE N. 7: CAPANNONE AGRICOLO****(in testa al debitore " β ").****Premessa:**

L'ottavo oggetto della presente relazione peritale è un capannone agricolo destinato al deposito e lavorazione della frutta, sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie lorda di **mq 548,03** circa, meglio identificato in catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 53 - particella n. 260, categoria catastale D/10** (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) (**all. 8d**), zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (**all. 8a**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Dal sopralluogo effettuato (**all. A**) si è evinto che il fabbricato in esame insiste a sud e a cavallo di due fondi agricoli di proprietà dello stesso debitore " β ", questi ultimi identificati in catasto terreni al f.m. 53 - part.11e nn. 256 e 266 ("lotti peritali nn. 6 e 9") (**all. 8d**).

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

Sempre dal sopralluogo effettuato dal c.t.u. e dalla documentazione catastale si evince chiaramente che il fabbricato in esame è circondato da un area utilizzata come piazzale esterno di mq. 1.542,00 circa, di sua esclusiva pertinenza.

All'interno del corpo di fabbrica è facile identificare la zona destinata alla lavorazione e conservazione del prodotto agricolo dagli uffici e dai servizi.

- Zona destinata a capannone per la lavorazione e conservazione della frutta (all. 8a):

La struttura portante è in ferro e muratura, copertura del tipo a capriata e pannelli prefabbricati tipo isopan, tompagni perimetrali in tufo o mattoni di cemento, il tutto intonacato al grezzo internamente e rifinito esternamente con intonaco per esterni; la pavimentazione è del tipo in battuto di cemento, gli infissi sono in metallo. Detta zona è ad unica campata e separata dagli uffici ad est e dalle celle frigorifere ad ovest (all. 8a) con tramezzi rifiniti a perfetta regola d'arte.

- Zona destinata ad uso uffici (all. 8a):

Detta zona presenta rifiniture adeguate a tale uso con pavimentazione in ceramica e piastrellatura delle pareti dei servizi igienici; gli infissi sono completi di persiane esterne; gli intonaci sono del tipo tonachino civile per interni con pitturazione finale.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

Esternamente al corpo di fabbrica, nel lato ovest del piazzale antistante l'ingresso al capannone (all. 8a), è presente n. 1 impianto di pesatura a bilico, mentre a est è presente un impianto di produzione acqua calda sanitaria con energie alternative (impianto solare termico all. 8a e 8b). Nella parte retrostante sono ubicati una serie di motori per il condizionamento delle celle frigorifere.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 8c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8

mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree, oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Detto immobile è in possesso della **concessione edilizia n. 194 del 23 ottobre 2002** e certificato di **agibilità n. 02 del 03 febbraio 2015**, il tutto rilasciato dal comune di S. Stefano di Quisquina (**all. 8c**).

Si fa notare che esiste una **lieve difformità tra le planimetrie allegate alla concessione edilizia**, quelle censite in catasto e lo stato reale di fatto. Dette difformità sono di lieve entità e riguardano una diversa disposizione della divisione degli spazi interni e degli infissi esterni (**all. 8a, 8c e 8d**), il tutto risolvibile con

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9



una richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi
dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto
c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del
fabbricato come segue:

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per
definire un prezzo di mercato il più reale possibile,
dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del
Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (O.M.I.)
riferiti all'anno 2014 e 2015, dal rapporto immobiliare
2015, dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di
vendita nelle aree limitrofe dei fabbricati simili, si
evince che la zona è identificata dall'o.m.i. come
fascia/zona R1 "extraurbana/rurale".

L'analisi estimativa di rivalutazione dei corpi di fabbrica
di che trattasi, ha tenuto innanzi tutto conto del mutevole
andamento "altalenante" del costo della vita dopo l'entrata
in vigore dell'Euro. Infatti, mentre tra il 1997 ed il 2001
si stimava un aumento medio del costo del "mattone " pari
al 3% annuo e dal 2001 al 2010, un incremento del 1,5%
annuo, nell'ultimo triennio si è evinto un notevole
riflusso che ha modificato la curva dei costi. Infatti

Arch. Roberto Fortunato Cafà

10



mentre in una prima fase, l'andamento di crescita è stato di tipo *iperbolico*, dal 2011 si è rilevato in modo alquanto sensibile un andamento di regressione, dell'ordine del 25 % circa.

Pertanto la valutazione del bene di che trattasi, è stata condotta dal sottoscritto con metodologia *sintetico-comparativa*, finalizzata ad una significativa utilizzazione pratica, mediante l'opportuno ricorso alla comparazione del magazzino/capannone/deposito e uffici ad uno IDEALE di riferimento, avente caratteristiche omologhe, in termini di MEDIA, relativamente a *ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, potenzialità urbanistica, dotazione impiantistica, fruizione* (intesa come utenza generalizzata), *esposizione, servitù, adeguamento giuridico, estensione, trasformabilità del manufatto, vetustà e degrado, adeguamento ambientale*.

Detta operazione è stata effettuata ricorrendo all'adozione di **opportuni gradienti**, vuoi positivi che negativi, applicati ai parametri medi significativi e formativi del valore reale di mercato del citato bene ideale di riferimento. Detti gradienti comparativi hanno tenuto nel debito conto le caratteristiche sostanziali, di natura intrinseca ed estrinseca, connotanti l'immobile.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

11

Parametro zonale K ZON:

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, quali la localizzazione nella zona rurale di S. Stefano di Quisquina, la vicinanza ad altre attività produttive e commerciali viciniori.

La poca funzionalità della rete viaria adiacente il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne - reti elettrica, idrica, fognante ed infine l'esposizione relativa ai punti cardinali, l'aerazione, la luminosità ed il soleggiamento. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a :

$$\mathbf{K\ ZON = 0,95;}$$

Parametro costruttivo K COS:

Inteso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tipologiche di natura strutturale, relativa alle modifiche costruttive, di tipo congruente, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio può essere definito con un coefficiente pari a **K COS = 0,95;**

Arch. Roberto Fortunato Cafà

12

Parametro tecnologico K TEC:

Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali obsolete, altre nella media.

Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente invariante di demerito, indotto dall'obsolescenza degli impianti tecnologici anzi descritti, pari a **K TEC = 0,95;**

Parametro funzionale K FUN:

Inteso nel senso di razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni in termini sia di percorsi ed articolazioni, nonché dell'area adibita a parcheggio e spazio di pertinenza.

Detto insieme di caratteristiche, in termine di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con l'applicazione di un coefficiente pari a **K FUN = 1.15;**

Parametro urbanistico K URB:

Definito per quanto prima più dettagliatamente esposto, dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dal regolamento

Arch. Roberto Fortunato Cafà

13

edilizio del Comune di S. Stefano di Quisquina.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a **K URB = 1.20;**

Parametro architettonico K ARCH:

Inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche formali, (emergenti, dalla disamina visiva delle allegate foto e dei rilievi architettonici).

Per cui non avendo il corpo di fabbrica un particolare pregio architettonico, appare definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento con l'applicazione di un coefficiente pari a **K ARCH = 1.00;**

Parametro giuridico K GIUR:

Inteso come adeguamento alle leggi 37/2008 (impianti tecnici), Legge 02/02/1974 n. 64 (costruzioni in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 e L. 71/78, DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia e del D.L.gs 81/2008.

Tenuto quindi conto che:

- il complesso, in base alla documentazione acquisita,

Arch. Roberto Fortunato Cafà

14

non è perfettamente rispondente alle specifiche indicate dalla legge 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni;

- la eventuale regolarizzazione delle difformità del progetto architettonico approvato con lo stato reale di fatto;

Pertanto il parametro in esame appare, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento con applicazione di un coefficiente di degrado pari a **K**

GIUR = 0.90;

Parametro di vetustà e degrado K DEG:

Inteso come parametro di riferimento alla data di rilascio della licenza e delle varie concessioni edilizie, allo stato di conservazione del fabbricato.

Da questo studio si può evincere che la fabbrica dimostra palesemente un buono stato di conservazione, per cui il parametro in esame appare definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente pari a **K DEG = 1,00;**

Parametro ambientale K AMB:

Inteso come qualificazione conferita all'immobile in base alla sua componentistica materica: vetro, cemento, legno, acciaio etc.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

15



In questo caso, lo scrivente, analizzando il sistema di copertura, le caratteristiche della coperture dovrebbero rispondere a quanto indicato dal D.M. 06/09/1994, devono cioè essere:

- leggere, per non gravare sulla struttura sottostante;
- resistenti nel tempo, in grado cioè di sopportare anche condizioni atmosferiche particolarmente aggressive;
- infrangibili, per consentire l'accesso al tetto e resistere a vento e grandine;
- con ridotti coefficienti di dilatazione, per evitare problemi di differente dilatazione termica tra vecchia e nuova copertura;
- essere dotate di tutte le certificazioni ICITE n° 425/94, e ISO 9001 e ss.mm.ii..

Analizzando quanto detto sopra, con riferimento ad un immobile ideale medio, si può applicare un coefficiente pari a **K AMB = 1,00**;

Parametro di trasformabilità K TRA:

Inteso nel senso di divisibilità del corpo di fabbrica in unità indipendenti, sicuramente più vendibili ed adeguabili, senza che nessuna delle porzioni ricavate abbia dei demeriti nei confronti dell'altra, ed in ogni caso che vengano compensati i pregi ed i difetti di ciascuna parte.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

16

Essendo quindi l'immobile in questione perfettamente divisibile in plurime unità, tutte servite da unica strada di accesso, si può attribuire al parametro in esame un coefficiente di incremento di alto pregio, indotta dall'alta versatilità della destinazione urbanistica, pari a **K TRA = 1.20**;

Parametro globale K GLOB:

L'insieme dei coefficienti suddetti K GLOB costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.

Evidentemente, i valori dei parametri di riferimento di tale immobile ed il conseguente insieme, saranno tutti unitari, correlati a caratteristiche intrinseche ed estrinseche generalizzate medie, rispetto alle quali, caso per caso saranno esaminate le differenze riscontrate nell'immobile in esame e trasposti nei relativi computi economici.

Il valore del coefficiente di comparazione globale K GLOB è identificabile, quale risultante dei parametri prima citati, dal prodotto degli stessi, come in appresso:

$$K GLOB = K ZON \times K COS \times K TEC \times K FUN \times K URB \times K ARCH \times K GIUR \times K DEG \times K AMB \times K TRA.$$

Arch. Roberto Fortunato Cafà

17

Come esplicitato nei criteri di stima, il valore medio statistico di un immobile ideale di riferimento medio, avente caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, sulla scorta di indagini relative a concrete operazioni di compravendita o trattative intercorse, comparazioni con eventuale nuova realizzazione previo acquisto di terreno, espropri per pubblica utilità, pagamento oneri concessori e analisi costruttiva col metodo di un ipotetico computo metrico estimativo (incluso il pagamento di tutti gli oneri concessori da integrare e l'allaccio delle forniture) può essere assunto, con accettabile approssimazione tecnica in merito ai fabbricati di questo tipo, che varia tra 393 e 417 €/mq da cui pari a **€ . 405,00 /mq** per l'intero corpo di fabbrica (valore desunto da una media effettuata sui dati OMI osservatorio mercato immobiliare e un analisi di costruzione ed **€ 8,00 /mq** per il piazzale di sua pertinenza).

A riprova di quanto sopra descritto, il c.t.u. ha effettuato un'analisi scientifica di comparazione impostata sui dati appena evinti dalla stima. Per cui moltiplicando il coefficiente K GLOB per il costo medio ponderato si ha:

Arch. Roberto Fortunato Cafà

18

• STIMA COMMERCIALE DELL'INTERO CORPO DI FABBRICA:

€ 405,00 /mq * k GLOB 1,27 = 514,35 €/mq * mq 548,03 =
€ 281.879,23 in c.t. **€ 281.900,00**

• STIMA COMMERCIALE DEL PIAZZALE:

€ 8,00 /mq * 1.542,00 mq = € 12.336,00 in c.t. **€**
12.300,00.

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (281.900,00 + 12.300,00) = € 294.200,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 8", immobile n.
7, CAPANNONE AGRICOLO = € 294.200,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente
relazione peritale, si deduce che il valore di stima
relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.**
2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato
agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 7, in testa al
debitore "β", identificato in catasto terreni al **foglio di**
mappa n. 53 - particella n. 260 risulta essere di **€**
294.200,00.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

19





Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal
Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015



Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà



Arch. Roberto Fortunato Cafà



20



ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 8 (immobile n. 7 - CAPANNONE AGRICOLO)

8 Relazione ctu;

8a Grafici architettonici e planimetrie generali;

8b Tavole fotografiche;

8c Documentazione Comunale;

8d Documentazione Catastale;

studio tecnico

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

e-mail robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO PERITALE N. 9

unita' negoziale n. 2

immobile n. 8 - lotto di terreno

DEBITORE "β"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sciacca

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzioni immobiliari n. di ruolo generale 77/2012;**

LOTTO PERITALE N. 9

ELABORATI

- Relazione c.t.u.

TAV.

9

Il C.T.U.:

Arch. Roberto Cafà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto Cafà

Via Pola n° 9, Sciacca, 92019 (AG)

Tel.: 0925 27189 cell.: 338 3353418

E-mail p.e.c.: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA**SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1**PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARINumero di ruolo generale: 77/2012Giudice Relatore: Dott. Filippo MARASA'C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'Causa promossa da (creditore procedente): ITALIANA
ASSICURAZIONI S.P.A.rappresentato dall'avvocato: Dott. Alfredo ADOLFINIContro:

- debitore: " α " (si veda in atti debitore id. parte n.

12706, unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione

dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

Arch. Roberto Fortunato Cafà

1



• debitore: " β " (si veda in atti debitore id. parte n.

12707, unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento)

rappresentato dall'avvocato: Dott. Bernardo MASSARO CENERE

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Cafà** iscritto all'ordine
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico
sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 27.11.2014 ha
prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai
quesiti, indicati per esteso nel verbale di giuramento di
cui prima che il sottoscritto allega alla presente
relazione.

Il Giudice dell'Esecuzione il giorno 14.05.2015 ha inoltre
disposto che il C.T.U.:
-provveda,.....a depositare, entro il 20 ottobre 2015,
la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto
deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed
al debitore, anche se non costituito,.....;.....a provvedere
a inviare alle parti copia della relazione....., unitamente

Arch. Roberto Fortunato Cafà

2



al deposito della perizia, il consulente dovrà documentare l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti.

Le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni successivi eventuali note alla consulenza. In tale ipotesi l'esperto compaia, per fornire i necessari chiarimenti all'udienza che viene fissata al 12.11.2015.....

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

1. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 8 - particella n. 60;
2. **n. 3 lotti di terreno** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 - particelle nn. 104, 105 e 106;

il tutto in testa al debitore " α ".

3. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 31;

Arch. Roberto Fortunato Cafà

3

4. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 61;

5. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 256;

6. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 53 - particella n. 266 (ex 258);

7. **n. 1 lotto di terreno** sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, meglio identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 52 - particella n. 37;

8. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 260 - categoria catastale D/10;

9. **n. 1 capannone agricolo** siti in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, civico non identificato, in catasto

urbano al foglio di mappa n. 53 - particella n. 267 (ex 258) - categoria catastale D/10;

il tutto in testa al debitore " β "

Si fa presente che il c.t.u. in relazione al quesito n. 1 del verbale di giuramento riguardante la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13.12.2012 (quindi dal 01.01.1992), ha utilizzato il **CERTIFICATO IPOTECARIO GENERALE** prot. n. AG 31543 del 14.05.2013 allegato ai fascicoli di parte in quanto lo stesso certifica l'assenza totale di formalità riguardo le unità negoziali in esame nel ventennio precedente il pignoramento fino alla data della richiesta di tale certificato che è prodotto a posteriori all'atto esecutivo o cautelare (**all. C**). Non sono agli atti i titoli di proprietà della provenienza dei beni.

Come richiesto dal Giudice Istruttore al **quesito n. 3 del verbale di giuramento** di cui in premessa, il sottoscritto C.T.U. redigerà n. 9 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale", facendo riferimento all'ordine elencato nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

5

LOTTO PERITALE N. 9**unita' negoziale n. 2****IMMOBILE N. 8: LOTTO DI TERRENO****(in testa al debitore " β ").****Premessa:**

Il nono oggetto della presente relazione peritale è un lotto di terreno sito in territorio di Santo Stefano di Quisquina (Ag), nella C/da Molinazzo, con un'estensione della superficie catastale di mq **32.979,00**, meglio identificato in catasto terreni al **foglio di mappa n. 53 - particella n. 256** (all. 9d), zona esterna al centro abitato a destinazione prevalentemente rurale (all. 9a).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fondo agricolo in esame confina a nord e ad ovest con altra proprietà (f.m. 52 - part.lle 139. 182 e 183), mentre a sud ed est con proprietà dello stesso debitore " β " (f.m. 53 - part.lle 260 e 266, f.m. 52 part. 37 (all. 9d)). Il fondo presenta una morfologia territoriale in pendenza e dal sopralluogo effettuato (all. A) si è potuto constatare che detta particella concede l'ingresso principale, mediante cancello in ferro e stradella in materiale lapideo inerte (misto-granolumetrico) (all. 9b), all'intera proprietà indicata come unità negoziale 2 (imm. nn. da 2 a

Arch. Roberto Fortunato Cafà

6

8) nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo del debitore " β ".

Sempre dal sopralluogo effettuato dal c.t.u. si evince che la coltura predominante del fondo agricolo in esame è il bosco ceduo (come correttamente indicato nella doc. catastale (all. 9d)).

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale negli uffici pubblici competenti, si evince quanto segue:

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in zona "E" di **verde agricolo** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del comune di S. Stefano di Quisquina, zona che in generale oggi, non si potrebbe definire dal punto di vista della speculazione edilizia appetibile per i motivi che seguono nella presente relazione peritale e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. all. 9c) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale:

- Ricadono in zona "E" di verde agricolo dove è consentita la costruzione di fabbricati per abitazioni con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq., edifici al servizio dell'agricoltura oltre i limiti di densità ed interventi produttivi ed

Arch. Roberto Fortunato Cafà

7

agrituristici di cui all'art. 22 e 23 della L.R.
71/1978 e s.m.i.;

- Che risulta superata dal D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 281/GAB del 19/12/2014 che ha istituito il "parco dei Monti Sicani" e che le suddette aree , oggetto del presente certificato, ricadono in zona "D" di controllo del Parco, dove sono consentite le attività disposte dall'allegato n. 2 del suddetto D.A. "disciplina delle attività esercitabili e dei divieti operati in ciascuna zona del parco".

Da quanto appena riportato, si dovrebbe già intuire la non piena sfruttabilità dal punto di vista della speculazione edilizia di detto lotto a causa dei vincoli insistenti su di esso (D.A. n. 281/GAB, basso indice di edificabilità ecc.) ma il pieno utilizzo dal punto di vista agricolo o agro-turistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®
*****ASTE
GIUDIZIARIE®

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto c.t.u. procede alla stima di tipo comparativa del lotto di terreno come segue:

In primo luogo si ritiene opportuno chiarire che la stima sarà calcolata e redatta tenendo in considerazione

Arch. Roberto Fortunato Cafà

8



che il lotto di terreno in esame, ha evidenti potenzialità paesaggistiche appetibili dovute alla vicinanza del Parco dei Monti Sicani e al fatto che la discreta estensione della superficie permetterebbe un utilizzo di tipo edilizio residenziale e quindi non soltanto agricolo, tenendo sempre in considerazione i vincoli dettati dalle normative vigenti ed insistenti su detta area che ne limitano l'appetibilità edificatoria.

Dalle ricerche che il sottoscritto ha effettuato per definire un prezzo di mercato il più reale possibile (contattando anche la Commissione Provinciale per gli Espropri di Agrigento), dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate riferiti all'anno 2014/15 dei Valori Agricoli Medi e dalla ricerca di mercato sulla base delle proposte di vendita nelle aree limitrofe, si evince che il territorio di Santo Stefano di Quisquina è identificato dalla commissione prov. di Agrigento come REGIONE AGRARIA N. 1 il cui valore commerciale per i terreni boschivi cedui è in media di 2.253,00 €/ha che il sottoscritto ritiene di poter arrotondare a 2.300,00 €/ha; per i terreni ad uso residenziale è possibile definire un prezzo di mercato di 24,00 €/mq.

Arch. Roberto Fortunato Cafà

9

Detto ciò si è proceduto estrapolando dall'intera area la porzione di superficie utilizzabile a scopo aedificatorio edilizio residenziale come segue:

estensione dell'intero fondo = mq 32.979,00;

- area a potenziale uso aedificatorio edilizio residenziale:

$\text{mq } 32.979,00 * \text{mc } 0,03 \text{ (indice di fabbricabilità fondiaria)}$
 $= \text{mc } 989,37 / \text{m. } 3,00 \text{ (altezza media di un fabbricato residenziale)} = \text{mq. } 329,79;$

- area di terreno agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq 32.649,21.

Da cui:

- Area da poter destinare all'uso residenziale = mq. 329,79;

Valore di mercato = 24,00 €/mq;

Tot. = € 24,00 * mq. 329,79 = € 7.914,96 in conto
tondo € 7.900,00

- Area ad uso agricolo in assenza di cubatura residenziale utilizzabile = mq. 32.649,21 circa,
* (V.m. bosco ceduo) 0,22 €/mq = € 7.182,82 in c.t. € 7.200,00;

Da cui Totale Valore di stima:

Tot. = € (7.900,00 + 7.200,00) = € 15.100,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE N. 9", immobile n.

8, Lotto di Terreno = € 15.100,00.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale, si deduce che il valore di stima relativo all'immobile identificato **dall'unità negoziale n.**

2 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 8, in testa al debitore "β", identificato in catasto terreni al **foglio di**

mappa n. 53 - particella n. 256 risulta essere di **€**
15.100,00.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Cafà incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 28 Settembre 2015

Il CTU

Arch. Roberto F. Cafà

ALLEGATI

A Verbale di sopralluogo;

- **unità negoziale n. 2 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 9 (immobile n. 8 - lotto di terreno)

9 Relazione ctu;

9a Planimetrie generali;

9b Tavole fotografiche;

9c Documentazione Comunale;

9d Documentazione Catastale;