TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

procedura immobiliare numero 10 /2018

stima beni immobili

1. PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. ssa PATRIZIA CASTELLANO del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 11 LUGLIO 2018, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 10/2018 R.G. ES, promossa

Lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, relativo ai terreni I terreni oggetto della presente ricadono in agro di BUTERA, foglio di mappa 92, particelle 123-148-180-181 in seguito riportate. Tutti i beni ricadono nella contrada denominata PRIORATO. Gli estremi e la relativa certificazione, catastale ed ipotecaria risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

d) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione; precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

p) *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, avvisava direttamente la ditta , comunicando sia telefonicamente oltre che di persona , che mi sarei recato presso i luoghi dell'accertamento, per svolgere le operazioni peritali. Procedevo ad una ricognizione degli immobili di proprietà del signor

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione ed informazione, compiendone le relative elaborazioni.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni similari e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

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

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche di ogni singolo lotto del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, registro altresì la presenza di fonti idriche. Infine procedo ad analizzare le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, oltre che dell'area in esame.

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario). L'area, ricade nel territorio comunale di BUTERA. Dal punto di vista geomorfologico, presenta una lieve variabilità. Dai dati termopluviometrici della zona, risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 400 ed i 450 mm, mentre le temperature medie annue si aggirano tra i 18° e 16° C, le temperature massime in estate spesso raggiungono i 40°. Il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DELL'AZIENDA

Essa è collegata dal centro abitato di BUTERA percorrendo la S.P.n 8 in direzione Nord per Km. 3, indi si devia a sinistra per la S.P. n 49 in direzione per Caltanissetta sempre a nord, percorsa la quale per 3 km si incrocia la SP n. 79, transitata la stessa dopo circa 500 mt sulla sinistra rinveniamo l'azienda , transitando all'interno dell'azienda e dopo aver superato un ponte localizzato sulla SS 626, sia a sinistra sia a destra si rinvengono i fondi oggetto della presente.

La viabilità per accedere in azienda è ottima. La natura del terreno è di medio impasto con caratterizzazione limo-argillosa. La giacitura è in parte in lieve pendenza ed in parte quasi piana degradando dolcemente, ed in parte terrazzata, le lavorazioni si eseguono agevolmente.

Il paesaggio è tipico collinare, ampiamente dominato da seminativi- alternati a vigneti, mandorleti, ortive ed arboree di vario genere pescheti ed albicoccheti in primis. L'area di nostro interesse è estesa complessivamente ettari **21.81.96** Caratterizzata dalla presenza di diverse classificazioni colturali per come in seguito riportato.

Il tutto si evince inoltre dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali, oltre che ricavata dalle schede colturali rilevate con sistemi aerofotogrammetrici per tutte le particelle oggetto della procedura.

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

Mandorlo	ettari	0.50.00
Vigneto uva da tavola T	ettari	12.00.00
Pescheto	ettari	1.70.00
Albicoccheto	ettari	3.00.00
Invaso- lago	ettari	1.00.00
tare ed altro	ettari	3 61.96

FOGLIO	PARTICELLA	ETTARI
92	123	05.68.00
92	148	08.79.86
92	180	06.96.10
92	181	00.20.00

TITOLI DÌ PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione acquisita, risulta che i beni di cui trattasi, sono pervenuti al debitore come in appresso: con atto di divisione, redatto dal Notaio Giuseppa Mazzara , Notaio in Butera del 08-08-1984 registrato a Gela il 24-08-1984 al numero 2882, che si allega .

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione esaminata, che si allega in uno alla presente, sussiste continuità delle trascrizioni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo richiesto quanto riportato nella certificazione che si allega. **Sui beni gravano iscrizioni ipotecarie**, per come riportato nelle allegate certificazioni .

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta "E" agricola, per come risulta anche dalla allegata certificazione urbanistica, rilasciato dal comune di BUTERA con prot. numero 11210-2018.

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

OPERE RINVENUTE -REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Non esistono sui fondi fabbricati, ad eccezione del piccolo casotto motore ubicato in prossimità del pozzo, esiste un invaso la cui esistenza è stata comunicata in data 19 marzo 2014, con protocollo 51646, al Genio Civile di Caltanissetta, realizzato per come si evince dallo stesso e per come confermato dalla ditta nel 1998,da sanare, esistono numero 2 pozzi trivellati, il primo nella particella 180 come da autorizzazione temporanea prot. n. 170111 del 22 agosto 2017, il secondo nella particella 181 come da autorizzazione temporanea prot. n 170115 del 22 agosto 2017

PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali, che si allegano, risultano rilasciati dal Catasto, sono conformi allo stato dei luoghi.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, gli immobile indicati sono nella disponibilità del sigr

condotti con contratto di comodato del 04-02 2013, con scadenza al 31-12-2023, contratto che prevede l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari, gran parte dei quali eseguiti da

CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, e dalla consultazione, l'immobile in oggetto, nel complesso confina a nord est con torrente e la particella 119 di

CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore

coniugato in regime di comunione dei beni , (

DATI IPOCATASTALI

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

Conservatoria" sono citati nella documentazione che si allega .

PROFILO ENERGETICO

trattasi di terreni in area agricola, non può essere attribuita alcuna classe di riferimento sotto il profilo energetico.

ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame non risulta soggetto ad I.V.A.

I beni non sono di lusso, gli stessi risultano conformi al pignoramento.

L'area in esame è condizionata particolarmente da vivacità e da fattori antropici, il paesaggio è tipicamente agricolo.

Lo stato generale aziendale alla data degli accertamenti risulta essere destinato per come in seguito descritto.

Mandorlo	ettari	0.50.00
Vigneto uva da tavola T	ettari	12.00.00
Pescheto	ettari	1.70.00
Albicoccheto	ettari	3.00.00
Invaso- lago	ettari	1.00.00
tare ed altro	ettari	3 61.96

FOGLIO	PARTICELLA	ETTARI
92	123	05.68.00
92	148	08.79.86
92	180	06.96.10
92	181	00.20.00

STIMA DEL VALORE AGRICOLO DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI

Nella stima del fondo, secondo il criterio del valore di mercato, come detto, lo scrivente ha proceduto nel giudicare la quotazione che il fondo in esame potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima, valutando il tutto secondo il principio del "serio, giusto, ed equo" valore del bene, anche alla luce dei dati ricavati

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

dallo scrivente e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Indispensabile è quindi, come affermato in precedenza, la conoscenza dei luoghi e del mercato, nel nostro caso e per le caratteristiche possedute si registra una discreta vivacità, nonostante il contesto della crisi economica nel suo complesso, unitamente alla conoscenza di parametri e di valori comparabili.

Per fondi simili si intendono terreni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compresi gli impianti sia strutturali, sia irrigui .

Si tratta di giudicare infine se i fondi presi per confronto hanno caratteristiche paragonabili, ai soli fini agricoli, che in seguito determineremo, equivalenti, a quelle dei fondi oggetto di stima, ed è questo il primo e spesso impegnativo compito del perito.

Essendo tali caratteristiche numerose e di vario genere (ubicazione, destinazione produttiva anche potenziale, terreno, miglioramenti fissi, risorse idriche, ecc.), valutando l'inquadramento dell'area, sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed attualizzando il tutto con immediatezza e imparzialità. Trattasi di terreni con diversa giacitura ed esposizione.

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate oltre che dalle colture rinvenute, dal tipo di organizzazione aziendale, dalla natura degli impianti oltre che dalle autorizzazioni per gli usi irrigui dei pozzi trivellati, sia per superfici attuali, sia per superfici potenziali, le cui autorizzazioni sopra richiamate, si allegano, è opportuno procedere alla vendita in un lotto, mantenendo la funzionalità organizzativa e la concentrazione fondiaria, con riferimento all'invaso esistente lo stesso è stato valutato al minimo, del costo di realizzazione, attesa la vetustà dello stesso.

Il risultato finale per i fondi, con annessi miglioramenti, come quello in esame viene in seguito riportato.

Alla luce delle superiori determinazioni, ed alle potenzialità produttive, si riportano i seguenti valori per gli ettari di terreno con caratteristiche come quelle riscontrate :

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7 bf313208d639e

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

Mandorlo	**ettaro**	**€**	**10.000,00**	**x**	**ha**	**0.50.00 = €**	**5.000,00**
Vigneto Tavola Tendone .	**ettaro**	**€**	**58.000,00**	**x**	**ha**	**12.00.00 = €**	**696.000,00**
Pescheto	**ettaro**	**€**	**18.000,00**	**x**	**ha**	**1.70.00 = €**	**30.600,00**
Albicoccheto	**ettaro**	**€**	**18.000,00**	**x**	**ha**	**3.00.00 = €**	**54.000,00**
Invaso- lago		**€**	**75.000,00**	**x**	**ha**	**1.00.00 = €**	**75.000,00**
tare -inc	**ettaro**	**€**	**5.000,00**	**x**	**ha**	**3.61.96 = €**	**18.050,00**
	SOMMANO =					**€**	**878.650,00**

Gela , 16.05.2019

Il Consulente Tecnico

(Dott. Piero S..Lo Nigro)

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI CALTANISSETTA
DOTT. NIGRO PIERO SALVATORE N. 199 ALBO

Piero Lo Nigro Agronomo
Vico Don Marco n. 20, 93012 Gela - tel. fax 0933.907314- 335 1795714 e– mail:pierolonigro@libero.it

Firmato Da: LO NIGRO PIERO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586ea5ea38951b764f7bf313208d639e

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