

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento Esecutivo:
n. 53/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL PERITO ESTIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto, **Dott. Agr** iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della
Provincia di Ragusa al r ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa a , categoria
agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott.**

es pone

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 53/2022, promossa d ontro

QUESITI PERITALI

Con provvedimento del 23/05/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto ad esperto nella
procedura su indicata e poneva i seguenti quesiti:

*Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un
oggettivo rapporto pertinenziale, predisporre, per ciascun lotto, una singola relazione identificata con numeri
progressivi (lotto 1, 2, ecc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti
seguenti:*

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani,
estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*
- *sommara descrizione del bene:*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione
commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si
trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti
caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere
architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile
costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

b) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

c) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

d) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc..

e) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;



- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'Esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).
- f) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.
- g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.
- h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.
- i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).



j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, ricevuto il mandato ed accettato lo stesso, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- b) Accertamenti catastali effettuati presso gli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
- c) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'Archivio Edilizio della Città di Scicli;
- d) Previo avviso dato alle parti per mezzo del Custode giudiziario nominato, effettuazione
del I° sopralluogo e di rilievi fotografici presso gli immobili pignorati in data 21/10/2022;
- e) Previo avviso dato alle parti per mezzo del Custode giudiziario nominato, effettuazione
del II° sopralluogo e di rilievi fotografici presso gli immobili pignorati in data 22/12/2022;
- f) Accertamenti in materia di utilizzo acque pubbliche effettuati presso gli Uffici del Genio Civile di Ragusa;
- g) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
- h) Redazione della presente relazione di stima;
- i) Deposito telematico della relazione peritale e dei relativi allegati.



Premessa

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento di seguito specificato:

- Atto di pignoramento immobiliare del 25/02/2022 rep. 532, trascritto in data 14/04/2022 reg. gen. 6231 e reg. part. 4586, in favore di _____ contro _____

I beni sottoposti ad Esecuzione forzata, come indicato nella visura rilasciata dall'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), sono identificati come appresso:

Cespite 1								
Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica								
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
113	296	1	1	A/4	4	3,5 vani	-	144,61 €
113	296	2	1	C/2	6	-	50 m ²	126,53 €

Cespite 2							
Catasto dei terreni del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
113	297	-	Chiusa	2	1.605 m ²	9,12 m ²	3,32 m ²

Cespite 3							
Catasto dei terreni del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
113	52	-	Semin. arbor.	3	2.810 m ²	16,69 €	7,98 €
113	53	Por. AA	Pascolo arbor.	U	2.200 m ²	6,82 €	4,54 €
113	53	Por. AB	Semin. arbor.	4	2.020 m ²	7,82 m ²	4,69 m ²

Cespite 4								
Catasto dei Fabbricati del Comune di Scicli								
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	203	1	1	C/2	1	139 m ²	154 m ²	258,43 €



Cespiti 5							
Catasto dei terreni del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	225	-	Seminativo	5	580 m ²	0,48 m ²	0,30 m ²

I cespiti sopra elencati ricadono al confine tra i territori comunali di Modica e Scicli e, rispettivamente, nelle contrade Scardacucco e Cuturi e sono raggiungibili, partendo da Ragusa, percorrendo la S.S. 115 – direzione S.S. 194 Siracusa-Modica per circa km 4,00, fino ad intercettare la S.S. 194, quindi continuando su quest'ultima per circa Km 7,00, fino ad incrociare, sulla destra, la S.P. 94 e seguire la stessa provinciale per Km 5,00 circa; i beni sono ubicati a sinistra della provinciale di cui prima.

Data l'ubicazione dei cespiti su due diversi comuni e considerate le caratteristiche pertinentziali dei beni stessi, il perito estimatore ha ritenuto opportuno dividere i cespiti in n. 2 lotti e procedere alle relative relazioni peritali.

Precisamente, il lotto n. 1 è costituito dai cespiti 1, 2 e 3, siti nel Comune di Modica; gli stessi ricadono, all'interno del Piano regolatore generale del Comune di Modica, in Zona E5 "Agricoltura, seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche – casaree, con fattori climatici limitanti".

Il lotto n. 2 è costituito dai cespiti 4 e 5, siti nel Comune di Scicli; gli stessi ricadono, all'interno del Piano regolatore generale del Comune di Scicli, in Zona E2 "Zone agricole marginali con problemi di stabilità geomorfologica".

LOTTO N. 1

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Il cespite 1, identificato dalle particelle 296 sub 1 e 2 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da un complesso rurale, costituito da vari locali disposti su un unico piano fuori terra. Lo stesso bene è circondato, a nord e ad est dalla particella 297, anch'essa esecutata, ad ovest ed a sud da altra proprietà.

Il cespite 2, identificato dalla particella 297 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da una "chiusa", annessa al fabbricato di cui prima e pertinente allo stesso in quanto si configura come "orto



familiare". Lo stesso bene confina a sud con il complesso rurale esecutato, a nord e ad est con altra proprietà e ad ovest con la S.P. 94.

Il cespite 3, identificato dalle particelle 52 e 53 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da uno stacco di terreno, ubicato a nord del cespite 2 ed intervallato da questo da altra proprietà. La particella 52 confina ad ovest con la S.P. 94 ed entrambe le particelle, adiacenti, confinano a nord con altra proprietà, tuttavia, senza delimitazione fisica (muri, recinzioni, ecc.) dalla stessa confinante e ad est ed a sud con altre proprietà, in questo caso, invece, delimitato dalle stesse mediante muri a secco.

Relativamente alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, è stato rilevato che il cespite 1, ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, è stato costituito catastalmente d'Ufficio in data 21/03/2012 - Pratica n. RG0057438 (n. 1919.1/2012) ed allo stesso è stata assegnata la rendita presunta e la classificazione come da tabella sopra esposta; lo stesso cespite, pertanto, non risulta rappresentato graficamente in Catasto (Allegati nn. 2 e 3).

A seguito dei rilievi eseguiti dal sottoscritto, è stata sviluppata un'adeguata rappresentazione planimetrica (Allegato n. 4) e sono stati individuati i seguenti locali:

1	Casa abitativa	m ² 49,26
2	Fienile	m ² 36,30
3	Stalla 1	m ² 21,54
4	Stalla 2	m ² 11,19
5	Stalla 3	m ² 14,91
6	Stalla 4	m ² 20,01
7	Pollaio	m ² 4,98
8	Magazzino	m ² 9,77
9	Stalla	m ² 15,73

Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale, salvo preventiva regolarizzazione urbanistica e statico-strutturale, è necessario sostenere i seguenti costi per la redazione delle specifiche pratiche:

- **Onorario professionale (PREGEO e DOCFA) e diritti vari: € 1.250,00**

b) sommaria descrizione del bene...;



Il cespite 1, rappresentato da un "Baglio rurale di antica concezione", realizzato negli anni in relazione al fabbisogno funzionale dell'azienda agricola, denota struttura in muratura ordinaria del '900 e tetti con manto di copertura a tegole, in parte, a doppia falda ed, in parte, ad unica falda; l'intero complesso si sviluppa su un unico livello ed è comprensivo di una serie di fabbricati, costruiti attorno ad un cortile ed adibiti, un tempo, in parte, ad abitazione del conduttore agricolo ed, in parte, a stalle e magazzini ed, oggi, totalmente in disuso. Data l'ubicazione degli ingressi sul piano terra, le unità immobiliari risultano accessibili a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

I Cespiti 2 e 3, rappresentati da "Fondi rustici", sapientemente condotti negli anni, mostrano giacitura leggermente declive da est verso ovest, tessitura di medio impasto e strato arabile profondo; peculiarità, queste ultime, che rendono tali superfici adatte alle più moderne e specializzate coltivazioni.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi...;

Gli immobili che costituiscono il cespite 1 ed il cespite 2 risultano essere in piena proprietà del sig. _____, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di donazione ed accettata del 28/10/1976, rep. 50533, stipulato dal dott. _____ notaio in Modica e trascritto presso

l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 13/11/1976, nn. 13253/12608

L'immobile che costituisce il cespite 3 risulta essere in piena proprietà, per mezza ciascuna, dei sigg. _____, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 10/12/1990, rep. n. 27769, stipulato dal dott. _____, notaio in Modica e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29/12/1990, nn. 17263/14102.

Dalle evidenze riscontrate in sede di sopralluoghi, risulta che il cespite 1 non è occupato, mentre i cespiti 2 e 3 sono condotti, a titolo informale e gratuito, dai familiari degli esecutati, al solo scopo di trarne foraggio per gli animali allevati.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...;

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, sono risultate le formalità di seguito riportate:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non presenti.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti.



- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti): non presenti.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Relativamente al cespite 2 ed al cespite 3, costituzione servitù di metanodotto a titolo oneroso del 14/05/1992 – n. rep. 59871, stipulata dal dott. [redacted] notaio in Ragusa e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10/06/1992, nn. 8396/6762, sulle particelle 57 (da cui ha tratto origine la particella 297 e 296) e 52 del foglio 113 Modica, a favore

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente...*

Le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) pregiudizievoli formatesi nell'ultimo ventennio sono le seguenti:

Iscrizioni

- *ipoteca giudiziale, iscritta ai nn. 421/56 del 14/01/2016, derivante da Decreto Ingiuntivo del 04/01/2016 n. rep. 14/2016, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa a favore di [redacted] contro*

, a Capitale di € 16.055,54 e Totale di € 24.705,54.

Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- *Pignoramento immobili del 25/02/2022 n. rep. 532, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa, trascritto ai nn. 6231/4586 del 14/04/2022, a favore di [redacted] contro*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso...*

Sulla base delle verifiche effettuate in loco, in merito alla conformità edilizia ed urbanistica, per il cespite 1, è possibile asserire che è stato realizzato in data antecedente il 1967, in assenza di Titoli edilizi; lo stesso, pertanto, non è provvisto di certificato di abitabilità e, solo a seguito di interventi strutturali importanti, è possibile presentare la S.C.A. (Segnalazione certificata di abitabilità).

g) *attestazione di prestazione energetica...*

Si rimanda alla fase di vendita.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa...

I beni oggetto di stima ricadono in una zona contraddistinta da una doppia peculiarità: la radicata e tradizionale destinazione agricola ed il contemporaneo ed innovativo interesse turistico-residenziale; l'area, infatti, da sempre vocata all'attività agricola per le elevate caratteristiche pedologiche ed orografiche insite, rappresenta oggi una forte attrazione per acquirenti ed investitori stranieri per le bellezze naturalistiche e, soprattutto, paesaggistiche offerte.

Cespite 1

Come sopra esposto, il cespite 1 è costituito da una serie di fabbricati rurali, tipici delle "masserie" dei primi anni del '900 ed adibiti in passato, in parte, ad abitazione ed, in parte, a stalle e magazzini.

In particolare, il bene rivela, oggi, evidenti segni di trascuratezza e la presenza di elementi strutturali abitativi e zootecnici obsoleti; lo stesso, inoltre, non risulta elettrificato, sebbene sia presente un contatore elettrico al servizio del pozzo trivellato vicino e delle opere provvisorie e non adeguate di allaccio elettrico.

Tenuto conto delle finalità della stima, relative alla possibile vendita all'asta dei beni, il criterio opportuno di stima degli immobili, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del prezzo di beni simili, presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite.

Tale valutazione, sebbene risulti appropriata per i fondi rustici (cespite 1 e cespite 2), comporta notevoli difficoltà se applicata ai fabbricati in esame, in considerazione delle peculiarità e specificità intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Pertanto, la procedura ritenuta maggiormente attendibile dallo scrivente ed adoperata al fine di accertare il valore degli edifici è basata sulla determinazione del costo di ricostruzione e di costruzione di complessi abitativi e produttivi simili, considerando materiali e metodi costruttivi attuali.

A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto è la superficie utile, espressa in m² (metro quadrato), rilevata.

La superficie utile interna rilevata del cespite 1, pertanto, ammonta a circa m² 184,00, come riportato in tabella:

Descrizione	Superficie utile m ²	Condizione di manutenzione
Casa abitativa	49,26	Ricostruzione



Fienile	36,3	Ricostruzione
Stalla 1	21,54	Ricostruzione
Stalla 2	11,19	Ricostruzione
Stalla 3	14,91	Ricostruzione
Stalla 4	20,01	Ricostruzione
Pollaio	4,98	Ricostruzione
Magazzino	9,77	Ricostruzione
Stalla 5	15,73	Ricostruzione
Pareti perimetrali	18,37 [10% (m ² 183,69)]	Ricostruzione
Totale	202,06	

Sulla base di approfondite indagini tecnico-economiche volte alla ricerca del prezzo di ricostruzione per metro/quadrato di opere simili, il più probabile valore attribuibile al tipo di intervento edilizio risulta essere pari ad €/m² 400,00 e, pertanto:

$$m^2 202,00 \times €/m^2 300,00 = € 60.600,00$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V1 = € 60.600,000 \times 0,85 = € 51.510,00$$

(diconsi euro cinquantunomilacinquecentodieci/00)

Cespite 2

Come sopra esposto, il cespite 2 è rappresentato da un "orto familiare" al servizio e funzionale al cespite 1, su cui insistono vari alberi da frutto ed un pozzo trivellato regolarizzato, come di seguito:

- *Autorizzazione a trivellare, su particella 57 (oggi particella 297), del Genio Civile di Ragusa del 13/07/1985 - prot. 6608;*
- *Denuncia di rinvenimento acque del 06/12/1985 - prot. 864/Modica;*
- *Certificazione di prova di portata del 17/01/1986 - prot. 16051;*
- *Domanda di Concessione acque per uso irriguo del 04/06/1986 - pos. 333;*
- *Domanda di Attingimento acque per uso irriguo del 04/06/1986 - pos. 496;*
- *Decreto di Attingimento del 27/08/1986 - n. 8089.*

Complessivamente, la superficie del fondo rustico è pari a m² 1.605,00 e, data la stretta interconnessione al cespite 1, allo stesso orto, sulla base di indagini effettuate su vendite aventi similari caratteristiche, è stato assegnato un valore a corpo pari ad € 5.000,00.

V2 = € 5.000,00

(diconsi euro cinquemila/00)

Cespite 3

Come sopra esposto, il cespite 3 (particella 52 e 53) è rappresentato da uno stacco di terreno vicino al cespite 1 ed al cespite 2, ma non confinante con gli stessi. La particella 52 è rappresentata da un seminativo destinato a colture cerealicole e foraggere, invece sulla particella 53 insistono vari alberi di carrubo sparsi.

Complessivamente, la superficie del fondo rustico è pari a m² 7.030,00.

La procedura ritenuta maggiormente attendibile dallo scrivente ed adoperata al fine di accertare il valore dei fondi rustici, è basata sul confronto con beni simili, presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite.

A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto è la superficie fisica del bene, espressa in m² (metro quadrato) di suolo agrario.

Sulla base di approfondite indagini economiche volte alla ricerca del prezzo di mercato di fondi simili, il più probabile valore attribuibile agli appezzamenti esaminati risulta essere pari ad €/m² 1,20 e, pertanto:

$$V3 = m^2 7.030,00 \times €/m^2 1,20 = € 8.436,00$$

(diconsi euro ottomilaquattrocentotrentasei/00)

$$\text{Valore Lotto 1} = € 51.510,00 + € 5.000,00 + € 8.436,00 = € 64.946,00$$

(diconsi euro sessantaquattromilanoventaquarantasei/00)

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore sopra ottenuto viene, infine, decurtato dei costi da sostenere per le variazioni e nuove rappresentazioni catastali; pertanto:

$$\text{Valore commerciale immobili} = € 64.946,00$$

$$\text{Valore decurtazioni} = € 1.250,00$$

Valore vendita immobili LOTTO 1 = € 63.696,00

(diconsi euro sessantatremilaseicentonovantasei/00)

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

Casistica non pertinente.



k) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree;

In allegato alla perizia, è riportata la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili (Allegato fotografico).



esso Da: NAMIPIAL CA.FIRM.A.QUALIFICATA. Serial#: 499d866fda9ed9c82

