

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016



LOTTO "1"

*"Quota di 1/24 di terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Fontana dei  
Grilli di Ha 00.42.90, annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 4,  
particella 7;"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.: Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso L'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 4: Part. 7, Qualità Vigneto Cl 2, Ha 00.42.90, R.D. 34,34, R.A. 13,29.

#### Intestatari:



Castelvetro il 10/06/1971 proprietà per 1/48.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto ai suddetti proprietari con attraverso Successione legittima del 26/02/1991 Vol. 163 n°680. Si precisa inoltre che in visura non è riportata la proprietà dei 3/4 restanti del bene.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Sud del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 2,5 Km, e precisamente nella Contrada Fontana dei Grilli. Esso è raggiungibile dalla strada Provinciale Molinazzo, che conduce alla SS 188 .

Il lotto ha una superficie di mq 4.290 con coltura a vigneto.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E1" - Boschi la cui utilizzazione è regolata dai parametri e dagli indici riportati dal CdU allegato.

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina,

accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **Vigneto**, si ottiene, in caso di espropriazione un valore agricolo medio (anno 2013) € 15.500,00/Ha e per la tipologia relativa al **vigneto**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario € 12.000/Ha.

Superficie commerciale mq 4.290

Prezzo unitario seminativo arboreo = € 12.00,00/Ha (**€ 1,20/mq**)

Si ottiene mq 4.290 × 1,20 €/mq = € 5.184,00 × 1/24 = **€ 214,50**

**(leggesi euro Duecentoquattordici/50)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Quota di 1/24 di terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Fontana dei Grilli di Ha 00.42.90, annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 4, particella 7;	<b>Mq. 4.290</b>	<b>€ 214,50</b>

Ribera li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Calogero Fonte

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "2"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 01.97.70 annotata*

*al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 7 particelle 41-43-44-62;"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi** (*V. allegato n. 1*):

(*Terreno*) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 7: Part. 41, Qualità: AA – Seminativo Cl 4, Ha 00.83.07 R.D. € 12,87,

R.A. € 0,48; AB – Pascolo Cl 1, Ha 00.03.13, R.D. € 0,48, R.A. € 0,18;

Part. 43 Qualità: AA – Seminativo Cl 4, Ha 00.08.87 R.D. € 1,37, R.A. € 0,55;

AB – Incolto Prod. Cl //, Ha 00.05.23, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;

Part. 44 Qualità: AA – Pascolo Cl 1, Ha 00.61.98 R.D. € 9,60, R.A. € 3,52; AB –

Incolto Prod. Cl //, Ha 00.16.12, R.D. € 0,25, R.A. € 0,25;

Part. 62 Qualità: Pascolo Arb. Cl U, Ha 00.19.30 R.D. € 6,98, R.A. € 4,98.

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto pubblico del 02/02/1984 rep. 6628 in Notar

Amabile Vincenzo registrato il 21/02/1984 al n. 1005.

## **2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo.

Esso è raggiungibile da una strada secondaria asfaltata, che conduce alla S.S.119

Il lotto ha una superficie di **mq 19.770** con coltura prevalente di tipo seminativo, in parte pascolo, pascolo arborato e incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## **3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **seminativo**, si ottiene, in caso di espropriazione un valore agricolo medio (anno 2013) € 6.200,00/Ha, per la tipologia relativa al **Pascolo** € 4.000,00/Ha, **Pascolo arborato** € 4.200,00/Ha e **Incolto produttivo** € 3.500,00/Ha.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di € 5.000,00/Ha.

Superficie commerciale mq 19.770

Prezzo unitario Complessivo = € 5.000,00/Ha (€ 0,50/mq)

Si ottiene : mq 19.770 x € 0,50 = € 9.885,00

(leggesi euro Novemilaottocentoottantacinque/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Pontillo di Ha 01.97.70 annotata al Catasto</i>	<b>Mq. 19.770,00</b>	<b>€ 9.885,00</b>
<i>terreni al Foglio di Mappa n. 7 particelle 41-43-44-62;</i>		

Ribera, lì 23/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "3"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 02.73.60 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 7 particelle 45-71-389;"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### **Unità immobiliare. Dati identificativi :**

*(Terreno)* Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 7: Part. 45, Qualità: Pascolo Arborato Cl U, Ha 00.13.60 R.D. € 4,92, R.A. € 3,51;

Part. 71 Qualità: AA – Pascolo Cl 1, Ha 01.26.71 R.D. € 19,64, R.A. € 7,20; AB

– Incolto Prod. Cl //, Ha 00.24.24, R.D. € 0,38, R.A. € 0,38;

Part. 389 Qualità: AA – Pascolo Cl 1, Ha 00.79.68 R.D. € 12,35, R.A. € 4,53; AB

– Incolto Prod. Cl //, Ha 00.29.32, R.D. € 0,45, R.A. € 0,45;

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto in Notar Amabile Vincenzo del 14.02.1986 rep. 9994, registrato il 05.03.1986 al n. 813.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo. Esso è raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata, che conduce alla Strada Comunale la Menta .

Il lotto ha una superficie di **mq 27.360** con coltura prevalente di tipo pascolo, poi pascolo arborato e incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **Pascolo € 4.000,00/Ha, Pascolo arborato € 4.200,00/Ha e Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 4.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 27.360*

*Prezzo unitario Complessivo = € 3.900,00/Ha (€ 0,40/mq)*

*Si ottiene : mq 27.360 x € 0,40 = € 10.944,00*

(leggesi euro Diecimilanovecentoquarantaquattro/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica ricapitolazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Pontillo di Ha 02.73.60 annotata al Catasto</i>	<b><i>Mq. 27.360</i></b>	<b><i>€ 10.944,00</i></b>
<i>terreni al Foglio di Mappa n. 7 particelle 45-71-389.</i>		

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "4"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.06.80 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 7 particella 142;"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi:**

*(Terreno)* Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 7: Part. 142, Qualità: Pascolo Cl 2, Ha 00.06.80 R.D. € 0,70, R.A. € 0,39;

**Intestatario**

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto in Notar Amabile Vincenzo del 14.02.1986 rep.

9994, registrato il 05.03.1986 al n. 813.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo. Esso è raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata, che conduce alla Strada Comunale la Menta; il lotto ha una superficie di **mq 680** con coltura prevalente di tipo pascolo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **Pascolo € 4.000,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 4.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 680*

*Prezzo unitario Complessivo = € 4.000,00/Ha (€ 0,40/mq)*

*Si ottiene : mq 680 × € 0,40 = € 272,00*

**(leggesi euro Duecentosettantadue/00)**

**4. CONCLUSIONI.**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.06.80 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 7 particelle 142	<b>Mq. 680</b>	<b>€ 272,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "5"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.09.70 annotata*

*al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 7 particella 112."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 7: Part. 112, Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.09.70 R.D. € 1,50, R.A. € 0,55;

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto in Notar Amabile Vincenzo del 14.02.1986 rep.

9994, registrato il 05.03.1986 al n. 813.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo. Esso è raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata, che conduce alla Strada Comunale la Menta; il lotto ha una superficie di **mq 970** con coltura prevalente di tipo pascolo. .

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **Pascolo € 4.000,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 4.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 970*

*Prezzo unitario Complessivo = € 4.000,00/Ha (€ 0,40/mq)*

*Si ottiene : mq 970 × € 0,40 = € 388,00*

***(leggesi euro Trecentoottantotto/00)***

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada            Pontillo di Ha 00.09.70 annotata al Catasto            terreni al Foglio di Mappa n. 7 particella            112.</i>	<i>Mq. 970</i>	<i>€ 388,00</i>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "6"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 04.05.68 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 92-96-97-316-318-320"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 8: Part. 92, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.65.22 R.D. € 18,53, R.A.

€ 10,10; AB – Pascolo Cl 1, Ha 00.02.17 R.D. € 0,34, R.A. € 0,12; AC – Incolto

produttivo Cl //, Ha 00.07.51 R.D. € 0,12 R.A. € 0,12;

Part. 96 Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 01.20.50, R.D. € 34,23, R.A. € 18,76;

Part. 97 Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 00.71.00, R.D. € 20,17, R.A. € 11,00;

Part. 316, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.02.29 R.D. € 0,65, R.A. € 0,35;

AB – Pascolo Cl 1, Ha 00.08.79 R.D. € 1,36, R.A. € 0,50;

Part. 318 Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 00.66.65, R.D. € 18,93, R.A. € 10,33;

Part. 320 Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 01.06.65, R.D. € 30,29, R.A. € 16,52;

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con i seguenti atti pubblici:

F. 8 part. 92 del 19.02.1988 rep. 14309 Notaio Amabile Vincenzo registrato il 07.03.1988 al n. 404;

F. 8 part. 96 del 02/02/1984 rep. 6628 Notaio Amabile Vincenzo reg. il 21.02.1984 al n°1005;

F. 8 part. 97 del 26/07/1984 rep. 7237 Notaio Amabile Vincenzo reg. il 13.08.1984 al n°3791;

F. 8 part. lle 316-318-320 del 16/01/1992 rep. 20996 Notaio Annibale con sede a Castelvetrano reg. il 03.02.1992 al n°327

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,5 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo a circa 1,5 Km nella parte Sud-Est del Comun di Gibellina; esso è raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata, che conduce alla Strada Statale n°188.

Il lotto ha una superficie di **mq 45.078** con coltura prevalente di Seminativo, poi pascolo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del

03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

### 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia

relativa al **Seminativo € 6.200,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha, e Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 6.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 45.078*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

*Si ottiene : mq 45.078 x € 0,62 = € 27.948,00*

**(leggesi euro Ventisettemilanovecentoquarantotto/00)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 04.05.78 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 92-96-97-316-318-320</i>	<b><i>Mq. 45.078</i></b>	<b><i>€ 27.948,00</i></b>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "7"**

***"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 03.33.50 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 98-100-130-132"***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi:**

*(Terreno)* Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 8: Part. 98, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.72.72 R.D. € 20,66, R.A.

€ 11,27; AB – Pascolo Cl 1, Ha 00.04.98 R.D. € 0,77, R.A. € 0,28;

Part. 100 Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.71.70, R.D. € 11,11, R.A. € 4,07;

Part. 130 Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 01.37.14, R.D. € 38,95, R.A. € 21,25;

AB Pascolo Cl 1, Ha 00.43.56, R.D. € 6,75, R.A. € 2,47;

Part. 132, Qualità: Pascolo arborato Cl U, Ha 00.03.40 R.D. € 1,23, R.A. € 0,88;

Intestatario

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con i seguenti atti pubblici:

F. 8 part. 98 rep. 6855 Notaio Amabile Vincenzo registrato il 16.03.1984 al n. 2418;

F. 8 part. 100 del 11/06/1987 rep. 12926 Notaio Amabile Vincenzo reg. il 23.06.1987 al n°2222;

F. 8 part. 130-132 del 02/02/1984 rep. 6628 Notaio Amabile Vincenzo reg. il 21.02.1984 al n°1005;

F. 8 part. 316-318-320 del 16/01/1992 rep. 20996 Notaio Annibale con sede a Castelvetrano reg. il 03.02.1992 al n°327

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,5 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo a circa 1,5 Km nella parte Sud-Est del Comune di Gibellina; esso è raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata, che conduce alla Strada Statale n°188.

Il lotto ha una superficie di **mq 33.350** con coltura prevalente di Seminativo, poi pascolo e pascolo arborato.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade

in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

### 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia relativa al **Seminativo € 6.200,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha, e Pascolo arborato € 4.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 6.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 33.350*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 33.350 x € 0,60 = € 20.010,00*

**(leggesi euro Ventimiladieci/00)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Pontillo di Ha 04.05.78 annotata al Catasto</i>	<b><i>Mq. 33.355</i></b>	<b><i>€ 20.010,00</i></b>
<i>terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 92-96-97-316-318-320</i>		

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "8"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.14.00 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particella 64"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 8: Part. 64, Qualità: Incolto produttivo Cl U, Ha 00.14.00 R.D. € 0,22,

R.A. € 0,22;

**Intestatario:**

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto in Notar Amabile Vincenzo del 30.09.1981 rep.

4181, registrato il 20.10.1981 al n. 3929.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo e prospetta sulla Strada Statale 188.

Il lotto ha una superficie di mq **1.400** con coltura incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia

**Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 3.500,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 1.400*

*Prezzo unitario Complessivo = € 3.500,00/Ha (€ 0,35/mq)*

*Si ottiene : mq 1.400 x € 0,35 = € 490,00*

***(leggesi euro Quattrocentonovanta/00)***

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.14.00 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particella 64	<b>Mq. 1.400</b>	<b>€ 490,00</b>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "9"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 04.23.76 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 134-136-137-139-155-*

*156-208-278"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### **Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 8: Part. 134, Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.19.70 R.D. € 3,05, R.A. € 1,12;

Part. 136, Qualità: Pascolo arborato Cl U, Ha 00.34.00 R.D. € 12,29, R.A. € 8,78;

Part. 137, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.19.52 R.D. € 5,54 R.A. € 3,02, AB

Pascolo Cl 1, Ha 00.07.38 R.D. € 1,14 R.A. € 0,42;

Part. 139, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 01.49.96 R.D. € 42,58 R.A. € 23,23,

AB Pascolo Cl 1, Ha 00.35.10 R.D. € 5,44 R.A. € 1,99;

Part. 155, Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 00.00.76 R.D. € 0,22 R.A. € 0,12;

Part. 156, Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 00.18.60 R.D. € 5,28 R.A. € 2,88;

Part. 208, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.58.70 R.D. € 16,67 R.A. € 9,09,

AB Uliveto Cl 1, Ha 00.13.60 R.D. € 10,89 R.A. € 8,43, AC Incolto produttivo

Ha 00.03.65, R.D. € 0,06 R.A. 0,06;

Part. 278, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.42.96 R.D. € 12,20 R.A. € 6,66,

AB Uliveto Cl 1, Ha 00.07.31 R.D. € 5,85 R.A. € 4,53, AC Pascolo Cl 1, Ha

00.11.15 R.D. € 1,73 R.A. 0,63, AD Incolto produttivo Ha 00.01.43, R.D. €

0,02, R.A. 0,02.

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con i seguenti atti pubblici:

F. 8 Part. 134 del 02/02/1984 rep. 6628 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 21.02.1984 al n. 1005;

F. 8 Part. 136-137-139-155 del 14/02/1986 rep. 9994 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 05/03/1986 al n°813;

F. 8 part. 156-208-278 del 28/06/1990 rep. 18618 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 09/07/1990 al n°984.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo raggiungibile da una strada non asfaltata che conduce sulla strada Comunale La Menta. Il lotto ha una superficie di **mq 42.376** con coltura principale a Seminativo, poi Uliveto, incolto produttivo, pascolo e pascolo arborato.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

### 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani,

Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, per la tipologia

**Seminativo € 6.200,00/Ha, Incolto produttivo € 3.500,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha, Pascolo arborato € 4.200,00/Ha e Uliveto € 26.500,00.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 6.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 42.376*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 42.376 x € 0,60 = € 25.425,60*

**(leggesi euro Venticinquemilaquattrocentoventicinque/60)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 04.23.76 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 134-136-137-139-155-156-208-278</i>	<b><i>Mq. 42.376</i></b>	<b><i>€ 25.425,60</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "10"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Pontillo di Ha 00.46.60 annotata  
al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 8 particelle 178-180-181-211-212"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi:**

*(Terreno)* Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 8: Part. 178, Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.06.10 R.D. € 0,95, R.A. € 0,35;

Part. 180, Qualità: AA Pascolo Cl 1, Ha 00.07.66 R.D. € 1,19 R.A. € 0,44, AB

Incolto Produttivo, Ha 00.00.29 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;

Part. 181, Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.21.85 R.D. € 3,39, R.A. € 1,24;

Part. 211 Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.01.50 R.D. € 0,23, R.A. € 0,09;

Part. 212 Qualità: Pascolo Cl 1, Ha 00.09.20 R.D. € 1,43, R.A. € 0,52;

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto pubblico del 14/02/1986 rep. 9994 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 05/03/1986 al n. 813.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Pontillo raggiungibile da una strada non asfaltata che conduce sulla strada Comunale La Menta.

Il lotto ha una superficie di mq 4.660 con coltura principale a Pascolo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Pascolo € 4.000,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 4.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 4.660*

*Prezzo unitario Complessivo = € 4.000,00/Ha (€ 0,40/mq)*

*Si ottiene : mq 4.660 × € 0,40 = € 1.864,00*

*(leggesi euro Milleottocentosessantaquattro/00)*

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "11"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha*

*04.02.30 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle 51-*

*52-53-140-153 e Foglio 10 particelle 15-16."*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 9: Part. 51, Qualità: Saminativo Cl 2, Ha 00.59.60 R.D. € 26,16, R.A. € 9,23;

Part. 52, Qualità: AA Seminato Cl 2, Ha 00.64.76 R.D. € 28,43 R.A. € 10,03,

AB Incolto Produttivo, Ha 00.03.04 R.D. € 0,05 R.A. € 0,05;

Part. 53, Qualità: Seminato Cl 2, Ha 00.29.00 R.D. € 12,73, R.A. € 4,49;

Part. 140 Qualità: Seminato Cl 3, Ha 00.71.70 R.D. € 20,37, R.A. € 11,11;

Part. 153 Qualità: AA Seminativo Cl 2, Ha 00.56.05 R.D. € 24,61 R.A. € 8,68,

AB Incolto Produttivo, Ha 00.02.15 R.D. € 0,03 R.A. € 0,03;

Foglio 10: Part. 15, Qualità: AA Seminativo Cl 1, Ha 00.57.48 R.D. € 29,69 R.A.

€ 16,63, AB Incolto Produttivo, Ha 00.02.52 R.D. € 0,04 R.A. € 0,04

Foglio 10: Part. 16, Qualità: AA Seminativo Cl 2, Ha 00.82.44 R.D. € 36,19 R.A.

€ 12,77, AB Incolto Produttivo, Ha 00.03.56 R.D. € 0,06 R.A. € 0,06

Intestatario:

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con i seguenti atti pubblici:

F 9 part. 51 del 03/10/1987 rep. 74420 in Notar G. Giubilato, registrato il 21/10/1987 al n. 831;

F 9 part. 52-53-153 del 22/03/1990 rep. 18076 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 03/04/1990 al n°550;

F 9 part. 140 del 10/02/1987 rep. 12038 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 02/03/1987 al n°829;

F.10 part. 15-16 del 11/02/1997 rep. 22548 in Notar Amabile Vincenzo.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord-Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile da una stradella comunale secondaria asfaltata, diramazione dalla Strada Comunale Castelvetro-Palermo. Esso costeggia da un lato la ferrovia ed ha una superficie di **mq 43.230** con coltura principale a Seminativo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

### 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani,

Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha** ed **Incolto produttivo € 3.500,00/Ha**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 6.200,00/Ha**.

*Superficie commerciale mq 43.230*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

*Si ottiene : mq 43.230 × € 0,62 = € 26.802,60*

**(leggesi euro Ventiseimilaottocentodieci/60)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 04.32.30 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle 51-52-53-140-153 e Foglio 10 particelle 15-16</i>	<b><i>Mq. 43.230</i></b>	<b><i>€ 26.802,60</i></b>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "12"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha*

*01.58.87 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella*

*391."*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 9: Part. 391, Qualità: Pascolo arborato CI U, Ha 01.58.87 R.D. € 57,43,

R.A. € 41,02;

#### Intestatari

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che il terreno è pervenuto al suddetto proprietario con atto pubblico del 30/09/1981 rep. 4181 in Notar Amabile

Vincenzo registrato il 20/10/1981 al numero 3929.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile da una stradella comunale secondaria non asfaltata che conduce alla SS 188.

Il lotto ha una superficie di mq 15.887 con coltura Pascolo arborato

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Pascolo arborato € 4.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 4.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 15.887*

*Prezzo unitario Complessivo = € 4.200,00/Ha (€ 0,42/mq)*

*Si ottiene : mq 15.887 x € 0,42 = € 6.672,00*

***(leggesi euro Seimilaseicentosettantadue/00)***

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 01.58.87 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 391	<b>Mq. 15.887</b>	<b>€ 6.672,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "13"**

***"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha***

***01.60.82 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle***

***100-105-392-393"***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part.100, Qualità: Saminativo Cl 3, Ha 00.00.57 R.D. € 0,16, R.A. € 0,09;

Part. 105, Qualità: AA Pascolo Cl 2, Ha 00.25.90 R.D. € 2,68 R.A. € 1,47, AB

Incolto Produttivo, Ha 00.06.30 R.D. € 0,10 R.A. € 0,10;

Part. 392, Qualità: AA Uliveto Cl 2, Ha 00.33.76 R.D. € 20,92, R.A. € 17,44, AB

Pascolo arborato Ha 00.30.98 R.D. € 11,20 R.A. 8,00, AC Incolto produttivo,

Ha 00.03.53 R.D. € 0,05 R.A. € 0,05

Part. 393, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.16.62 R.D. € 4,72, R.A. € 2,58,

AB Pascolo arborato Ha 00.24.74 R.D. € 8,94 R.A. € 6,39, AC Incolto produttivo, Ha 00.18.42 R.D. € 0,29 R.A. € 0,29

Intestatario

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto pubblico del 30/09/1981 rep. 4181 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 20/10/1981 al n. 3929.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188 Centro Occidentale Sicilia.

Esso costeggia da un lato la ferrovia ed ha una superficie di **mq 16.082** con coltura principale a Seminativo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di

estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Incolto produttivo € 3.500,00/Ha, Uliveto € 26.500,00/Ha, Pascolo arborato € 4.200,00/Ha e Pascolo € 4.000,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 25.000,00/Ha** per la coltura Uliveto, ed **€ 3.800,00/Ha** per le restanti colture.

Superficie commerciale mq 3.376

Prezzo unitario Complessivo = € 25.000,00/Ha (**€ 2,50/mq**)

Si ottiene : mq 3.376 x € 2,50 = € 8.440,00 (VALORE A)

Superficie commerciale mq 12.706

Prezzo unitario Complessivo = € 3.800,00/Ha (**€ 0,38/mq**)

Si ottiene : mq 12.706 x € 0,38 = € 4.828,28 (VALORE B)

Totale A+B = 8.440,00 + 4.828,00 = **€ 13.268,28**

(leggesi euro Tredicimiladuecentosessantotto/28)

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Giaramitaro Salinella di Ha 01.60.82</i>	<b>Mq. 16.082</b>	<b>€ 13.268,28</b>
<i>annotata al Catasto terreni al Foglio di</i>		
<i>Mappa n. 9 particelle 100-105-392-393</i>		

Ribera, lì 23/03/2018

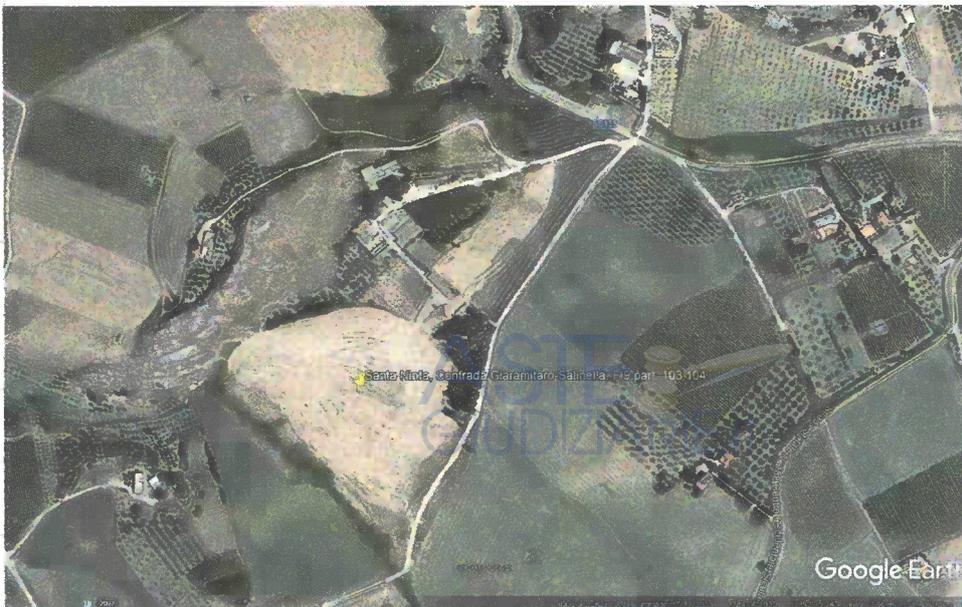
Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "14"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha  
03.32.30 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella  
103-104."*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

Foglio 9: Part. 103, Qualità: Seminativo arborato Cl 1, Ha 00.25.20 R.D. € 18,22,

R.A. € 7,81

Foglio 9: Part. 104, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 02.57.67 R.D. € 73,19,

R.A. € 39,92; AB incolto produttivo Ha 00.49.43 R.D. € 0,77 R.A. 0,77

**Intestatario:**

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto pubblico del 30/09/1981 rep. 4181 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 20/10/1981 al n. 3929.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giarmitaro Salinella raggiungibile da una stradella comunale secondaria non asfaltata che conduce alla SS 188.

Il lotto ha una superficie di **mq 33.230** con coltura prevalente seminativo, poi seminativo arborato ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha**, **Seminativo arborato € 7.100,00/Ha** ed **Incolto produttivo € 3.500,00/Ha**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario complessivo per l'intero lotto di **€ 6.000,00/Ha**.

*Superficie commerciale mq 33.230*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 33.230 x € 0,60 = € 19.938,00*

*(leggesi euro Diciannovemilanovecentotrentotto/00)*

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i> <i>sup. comm. lorda</i>	<i>VALORE</i> <i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 03.32.30 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 103-104	<b>Mq. 33.230</b>	<b>€ 19.938,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "15"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha*

*00.08.98 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle*

*394-395"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part.394, Qualità: AA Pascolo arborato, Ha 00.03.70 R.D. € 1,34, R.A. €

0,96, AB Seminativo Cl 3, Ha 00.03.70 R.D. € 1,05 R.A. 0,57;

Part. 395, Qualità: Incolto Produttivo, Cl U Ha 00.01.58 R.D. € 0,02 R.A. €

0,02;

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al

suddetto proprietario con atto pubblico del 30/09/1981 rep. 4181 in Notar

Amabile Vincenzo, registrato il 20/10/1981 al n°3929.



## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188; esso si trova all'interno dell'area dove insistono i fabbricati di proprietà dell'esecutato.

La superficie complessiva è di **mq 898** con coltura principale a Seminativo, poi Pascolo arborato ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Incolto produttivo € 3.500,00/Ha, Pascolo arborato € 4.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 5.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 898*

*Prezzo unitario Complessivo = € 5.000,00/Ha (€ 0,50/mq)*

*Si ottiene : mq 898 × € 0,5 = € 449,00*

*(leggesi euro Quattrocentoquarantanove/00)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 00.08.98 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle 394-395</i>	<i>Mq. 898</i>	<i>€ 449,00</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

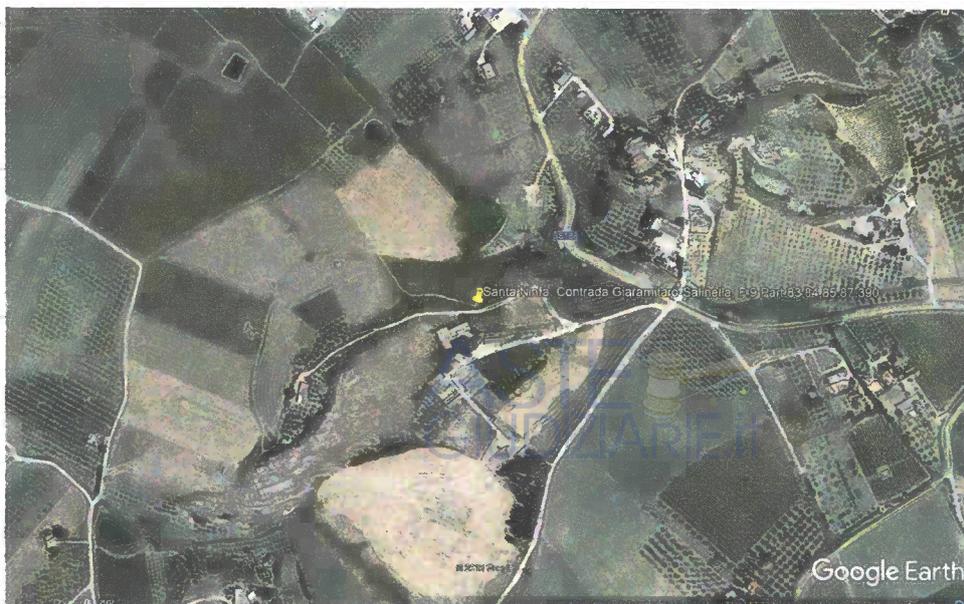
TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "16"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha*

*02.04.62 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle 83-*

*84-85-87-390"*

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### **Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part.83, Qualità: Pascolo arborato, Cl U Ha 00.26.00 R.D. € 9,40, R.A. € 6,71;

Part. 84, Qualità: Pascolo arborato, Cl U Ha 00.17.40 R.D. € 6,29 R.A. € 4,49;

Part. 85, Qualità: Pascolo, Cl 2 Ha 00.13.40 R.D. € 1,38 R.A. € 0,76;

Part. 87, Qualità: AA Pascolo, Cl 2 Ha 00.21.74 R.D. € 2,25 R.A. € 1,24; AB

Seminativo incolto, Cl 3 Ha 00.06.08 R.D. € 1,73 R.A. € 0,94; AC Incolto

Produttivo, Ha 00.07.08 R.D. € 0,11 R.A. € 0,11;

Part. 390, Qualità: AA Uliveto, Cl 2 Ha 00.15.04 R.D. € 9,32 R.A. € 7,77; AB Seminativo, Cl 3 Ha 00.62.07 R.D. € 17,63 R.A. € 9,62; AC Pascolo Cl 2 Ha 00.02.23, R.D. 0,23 R.A. 0,13, AD Incolto Produttivo, Ha 00.33.58 R.D. € 0,52 R.A. € 0,52.

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con i seguenti atti pubblici:

F 9 part. 83-84-85 del 10/10/1983 rep. 6199 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 25/10/1983 al n°3898;

F 9 part. 87 del 30/09/1981 rep. 4181 in Notar Amabile Vincenzo registrato il 20/10/1981 al n°3929.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188; esso si trova a confine dell'area dove insistono i fabbricati di proprietà dell'esecutato.

La superficie complessiva è di **mq 20.462** con coltura principale a Seminativo, poi Pascolo arborato ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade

in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

### 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Incolto produttivo € 3.500,00/Ha, Pascolo arborato € 4.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 5.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 20.462*

*Prezzo unitario Complessivo = € 5.000,00/Ha (€ 0,50/mq)*

*Si ottiene : mq 20.462 x € 0,50 = € 10.231,00*

*(leggesi euro Diecimiladuecentotrentuno/00)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 02.04.62</i>	<i>Mq. 20.462</i>	<b>€ 10.231,00</b>
<i>annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particelle 83-84-85-87-390</i>		

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "17"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha  
00.21.50 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 167"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part.167, Qualità: Seminativo, Cl 3 Ha 00.21.50 R.D. € 6,11, R.A. € 3,33;

**Intestatario: INGOGLIA ANTONINO** nato a Santa Ninfa il 05/04/1935

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che il terreno è pervenuto al suddetto

proprietario con atto di vendita del 28/11/1983 rep. 4467 in Notar Pietro

Giorgio Sal, registrato il 19/12/1983 al n°10220.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188.

La superficie complessiva è di **mq 2.150** con coltura Seminativo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del

metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 2.150*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 2.150 x € 0,60 = € 1.290,00*

**(leggesi euro Milleduecentonovanta/00)**

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 00.21.50 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 167	<b>Mq. 2.150</b>	<b>€ 1.290,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "18"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha  
01.72.60 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 69-  
70-71-72"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

- 2. Descrizione ed identificazione del bene
- 3. Determinazione del valore di mercato del bene
- 4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part.69, Qualità: Seminativo, Cl 2 Ha 00.23.00 R.D. € 10,10, R.A. € 3,56;

Part. 70, Qualità: AA Seminativo, Cl 3 Ha 01.03.10 R.D. € 29,29, R.A. € 15,98;

AB Incolto produttivo, Ha 00.08.57 R.D. € 0,13 R.A. 0,13; Part.71, Qualità:

Incolto produttivo, Cl U Ha 00.05.90 R.D. € 0,09, R.A. € 0,09; Part. 72, Qualità:

AA Seminativo, Cl 3 Ha 00.29.68 R.D. € 8,43, R.A. € 4,60; AB Incolto

produttivo, Ha 00.02.32 R.D. € 0,04 R.A. 0,04

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto di vendita del 10/10/1983 rep. 6199 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 25/10/1983 al n°3898.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188.

La superficie complessiva è di mq 17.260 con coltura prevalente Seminativo, poi parte incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha** ed **Incolto produttivo € 3.500,00/Ha**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.000,00/Ha**.

*Superficie commerciale mq 17.260*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 17.260 x € 0,60 = € 10.356,00*

*(leggesi euro Diecimilatrcentocinquantasei/00)*

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha 01.72.60 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 69-70-71-72	<b>Mq. 17.260</b>	<b>€ 10.356,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "19"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha  
00.48.80 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 9 particella 44"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

**Allegati:**

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### **Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 9: Part. 44, Qualità: Seminativo, Cl 3 Ha 00.48.80 R.D. € 13,86, R.A. € 7,56;

#### **Intestatario:**

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che il terreno è pervenuto al suddetto

proprietario con atto di vendita del 10/10/1983 rep. 6199 in Notar Amabile

Vincenzo, registrato il 25/10/1983 al n°3898.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile dalla SS 188.

La superficie complessiva è di **mq 4.880** con coltura Seminativo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è

basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 4.880*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

*Si ottiene : mq 4.480 × € 0,62 = € 3.025,60*

*(leggesi euro Tremilaventicinque/60)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Giaramitaro Salinella di Ha 00.48.80</i>	<b><i>Mq. 4.880</i></b>	<b><i>€ 3.025,60</i></b>
<i>annotata al Catasto terreni al Foglio di</i>		
<i>Mappa n. 9 particella 44</i>		

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "20"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giaramitaro Salinella di Ha*

*00.08.10 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 10 particelle*

*117-121"*

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### **1. DATI CATASTALI AGGIORNATI**

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### **Unità immobiliare. Dati identificativi:**

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 10: Part. 117, Qualità: Incolto produttivo, Cl U Ha 00.02.10 R.D. € 0,03, R.A.

€ 0,03;

Part. 121, Qualità: Incolto Produttivo, Cl U Ha 00.06.00 R.D. € 0,09, R.A. €

0,09.

#### **Intestatario**

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al

suddetto proprietario con atto di vendita del 10/02/1987 rep. 12038 in Notar Amabile Vincenzo, registrato il 02/03/1987 al n°829.



## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord-Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Giaramitaro Salinella raggiungibile da una stradella secondaria che conduce alla Strada Comunale Castelvetro-Palermo

La superficie complessiva è di **mq 810** con coltura incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di stima.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in

oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 3.500,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 810*

*Prezzo unitario Complessivo = € 3.500,00/Ha (€ 0,35/mq)*

*Si ottiene : mq 810 × € 0,35 = € 283,50*

*(leggesi euro Duecentoottantatre/50)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**4. CONCLUSIONI.**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<p><i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Giararnitaro Salinella di Ha 00.08.10 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 10 particella 117-121</i></p>	<i>Mq. 810</i>	<i>€ 283,50</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

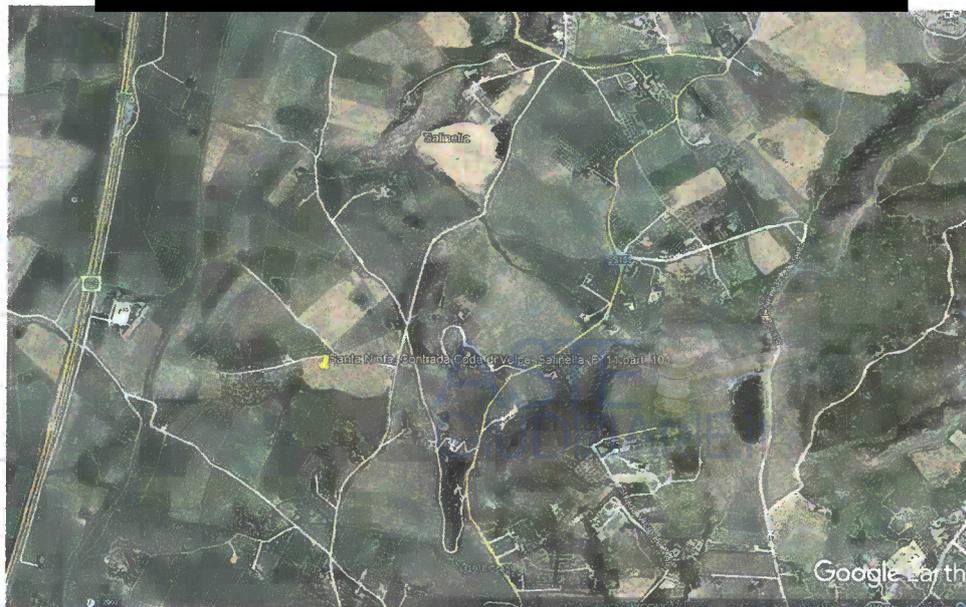
TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "21"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Coda di volpe Salinella di Ha*

*00.92.90 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 11 particella*

*101"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 11: Part. 101, Qualità: AA Seminativo, Cl 3 Ha 00.75.50 R.D. € 21,45, R.A. €

11,70 AB Incolto Produttivo, Ha 00.17.40 R.D. € 0,27 R.A. € 0,27;

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che il terreno è pervenuto al suddetto proprietario con atto di vendita del 24/06/1998 rep. 29282 in Notar Amabile

Vincenzo.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord-Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Coda di Volpe-Salinella raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata che conduce alla strada Comunale Castelvetrano-Palermo.

La superficie complessiva è di **mq 9.290** con coltura prevalente Seminativo ed in parte incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione

del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha ed incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 9.290*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

*Si ottiene : mq 9.290 x € 0,62 = € 5.759,80*

**(leggesi euro Cinquemilasettecentocinquantanove/80)**

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Coda di Volpe Salinella di Ha 00.92.90 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 11 particella 101</i>	<b><i>Mq. 9.290</i></b>	<b><i>€ 5.759,80</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

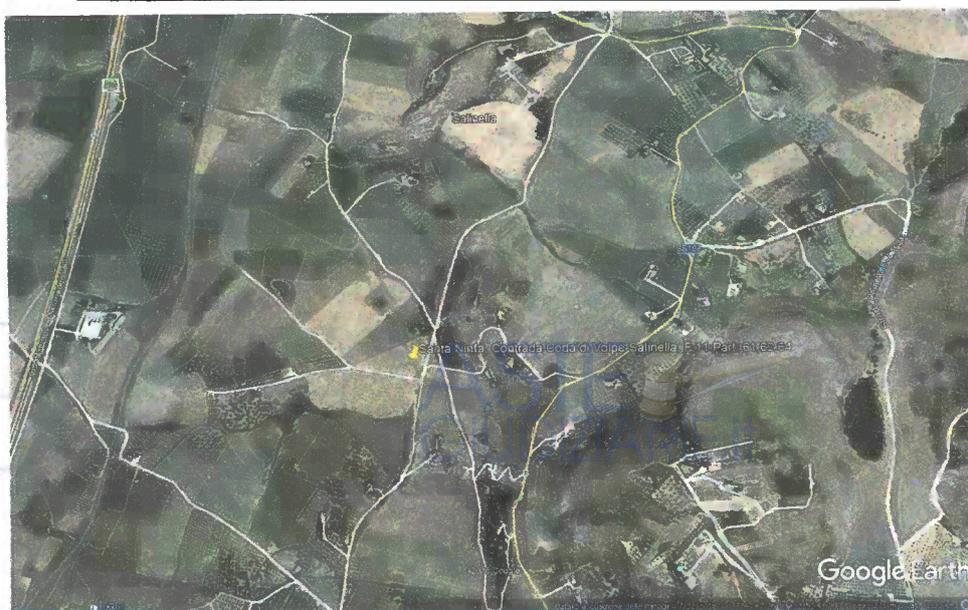
TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "22"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Coda di Volpe Salinella di Ha*

*01.22.20 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n.11 particelle 61-*

*62-64"*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Fonte Calogero

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 11: Part. 61, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.62.00 R.D. € 17,61 R.A. €

9,61, AB Incolto produttivo, Ha 00.02.40 R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;

Part. 62, Qualità: Seminativo, Cl 3 Ha 00.31.50 R.D. € 8,95, R.A. € 4,88.; part.

64, Qualità: AA Seminativo Cl 4, Ha 00.22.65 R.D. € 3,51 R.A. € 1,40, AB

Incolto produttivo, Ha 00.03.65 R.D. € 0,86, R.A. € 0,86.

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto di vendita del 26/06/1998 rep. 29282 in Notar Amabile Vincenzo.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord-Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Coda di Volpe-Salinella raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata che conduce alla strada Comunale Castelvetro-Palermo.

La superficie complessiva è di **mq 12.220** con coltura prevalente seminativo ed in parte incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha** ed **Incolto produttivo € 3.500,00/Ha**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.200,00/Ha**.

*Superficie commerciale mq 12.220*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

*Si ottiene : mq 12.220 x € 0,62 = € 7.576,40*

**(leggesi euro Settemilacinquecentosettantasei/40)**

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i> <i>sup. comm. lorda</i>	<i>VALORE</i> <i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Coda di Volpe Salinella di Ha 01.22.20 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 11 particella 61-62-64</i>	<b><i>Mq. 12.220</i></b>	<b><i>€ 7.576,40</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "23"**

*"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Coda di Volpe Salinella di Ha*

*03.07.20 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n.11 particelle 54-*

*55-56-57-58"*

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 11: Part. 54, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.02.09 R.D. € 0,59 R.A. € 0,32, AB Pascolo Cl 1, Ha 00.10.71 R.D. € 1,66 R.A. € 0,61; part. 55, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.04.07 R.D. € 1,16 R.A. € 0,63, AB Incolto produttivo, Ha 00.02.63 R.D. € 0,04, R.A. € 0,04; Part. 56, Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 01.07.10 R.D. € 30,42 R.A. € 16,59; part. 57 AA Seminativo Cl 3, Ha 01.11.58 R.D. € 31,69 R.A. € 17,29, AB Incolto produttivo, Ha 00.34.02 R.D. € 0,53, R.A. € 0,53; part. 58 AA Seminativo Cl 3, Ha 00.29.22 R.D. € 8,30 R.A. €

4,53, AB Incolto produttivo, Ha 00.05.78 R.D. € 0,09, R.A. € 0,09.

**Intestataro:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto di vendita del 19/02/1988 rep. 14308 in Notar

Amabile Vincenzo, reg. il 07/03/1988 al n°403.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Nord-Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 3,00 Km, e precisamente nella Contrada Coda di Volpe-Salinella raggiungibile da una strada secondaria non asfaltata che conduce alla strada Comunale Castelvetrano-Palermo.

La superficie complessiva è di **mq 30.720** con coltura prevalente seminativo, poi pascolo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di

estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha ed Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 30.720*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

Si ottiene :  $mq\ 30.720 \times \text{€ } 0,62 = \text{€ } 19.046,40$

(leggesi euro Diciannovemilaquarantasei/40)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

 IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Coda di Volpe Salinella di Ha 03.07.20</i>	<b>Mq. 30.720</b>	<b>€ 19.046,40</b>
<i>annotata al Catasto terreni al Foglio di</i>		
<i>Mappa n. 11 particella 54-55-56-57-58</i>		

Ribera, li 23/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

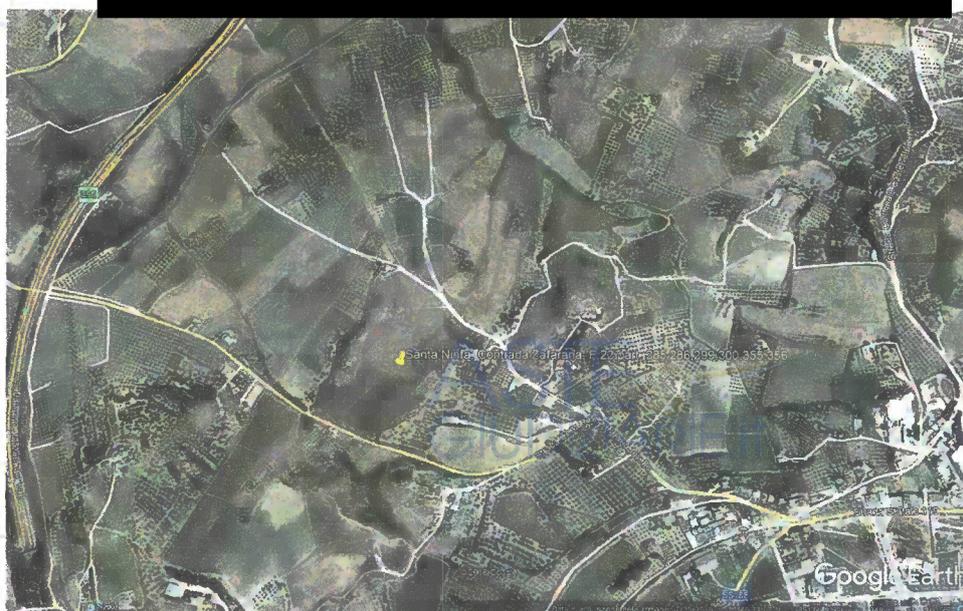
TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "24"**

***"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Zafarana di Ha 02.00.00  
annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n.22 particelle 285-286-  
299-300-355-356"***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 22: Part. 285, Qualità: AA Seminativo Cl 3, Ha 00.02.75 R.D. € 0,78 R.A. € 0,43, AB Incolto produttivo, Ha 00.02.65 R.D. € 0,04 R.A. € 0,04; part. 286, Qualità: AA Pascolo Cl 1, Ha 00.17.75 R.D. € 2,75 R.A. € 1,01, AB Seminativo Cl 3, Ha 00.02.95 R.D. € 0,84, R.A. € 0,46; Part. 299, Qualità: Seminativo Cl 3, Ha 00.09.30 R.D. € 2,64 R.A. € 1,44; part. 300 AA Seminativo Cl 3, Ha 00.30.55 R.D. € 8,68 R.A. € 4,73, AB Incolto produttivo, Ha 00.02.75 R.D. € 0,04, R.A. € 0,04; part. 355 Pascolo Cl 1, Ha 00.05.50 R.D. € 0,85 R.A. € 0,31;

Part. 356 AA Seminativo Cl 3, Ha 01.18.92 R.D. € 33,78 R.A. € 18,43, AB

Incolto produttivo, Ha 00.06.88 R.D. € 0,11, R.A. € 0,11.

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che i terreni sono pervenuti al suddetto proprietario con atto di vendita del 10/06/1982 rep. 4931 in Notar Amabile Vincenzo, reg. il 28/06/1982 al n°2707.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Ovest del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 2,00 Km, e precisamente nella Contrada Zafarana raggiungibile dalla strada Zafarana Torello a pochi Km dall'Autostrada A29.

La superficie complessiva è di **mq 20.000** con coltura prevalente seminativo, poi pascolo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di

estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha ed Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.200,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 20.000*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.200,00/Ha (€ 0,62/mq)*

Si ottiene :  $mq\ 20.000 \times \text{€ } 0,62 = \text{€ } 12.400,00$

(leggesi euro Dodicimilaquattrocento/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

 IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada</i>		
<i>Zafarana di Ha 02.00.00 annotata al Catasto</i>	<b>Mq. 20.000</b>	<b>€ 12.400,00</b>
<i>terreni al Foglio di Mappa n. 22 particella</i>		
285-286-299-300-355-356		

Ribera, li 23/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

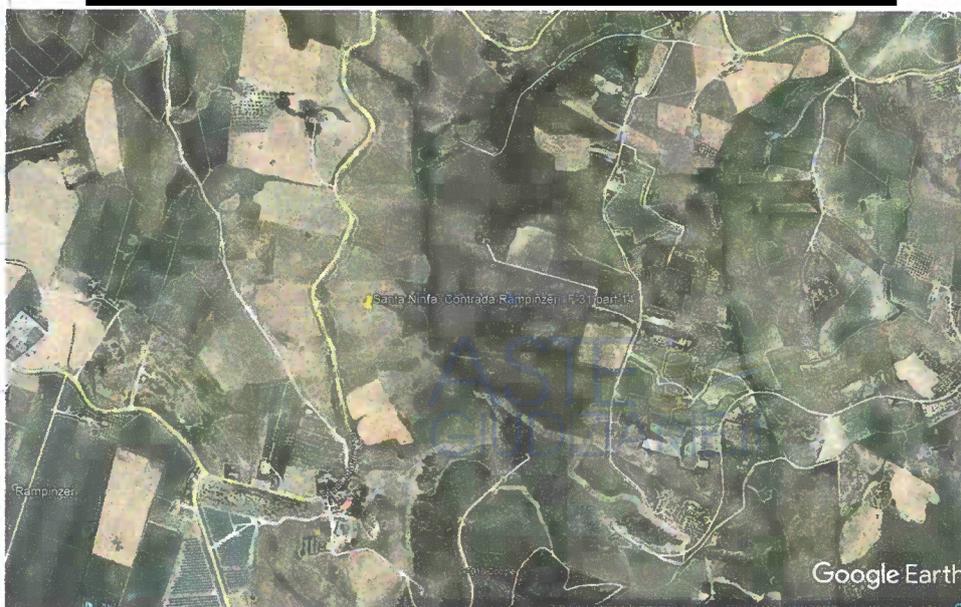
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA  
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "25"**

***"Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Rampinzeri di Ha 07.02.60  
annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n.31 particella 14"***

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Fonte Calogero**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Determinazione del valore di mercato del bene
4. Conclusioni

### Allegati:

- Foto Aerea dell'area
- Visura catastale
- Stralcio Catastale

Circa i quesiti posti, il C.T. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### Unità immobiliare. Dati identificativi:

(Terreno) Comune censuario : Santa Ninfa

F. 31: Part. 14, Qualità: AA Seminativo Cl 4, Ha 05.64.31 R.D. € 87,43 R.A. € 34,91, AB Pascolo Cl 2, Ha 01.08.90 R.D. € 11,25 R.A. € 6,19; AC Incolto produttivo, Ha 00.29.39 R.D. € 0,46, R.A. € 0,46.

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000. Dall'esame dei registri immobiliari risulta che il terreno è pervenuto al suddetto proprietario con atto di vendita del 19/02/1988 rep. 14307 in Notar Amabile Vincenzo, reg. il 07/03/1988 al n°402.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno è ubicato nella parte Est del centro urbano del Comune di Santa Ninfa, dal quale dista circa 4,00 Km, e precisamente nella Contrada Rampinzeri raggiungibile dalla SS 119.

La superficie complessiva è di **mq 70.260** con coltura prevalente seminativo, poi pascolo ed incolto produttivo.

*Destinazione urbanistica:* Sulla base del certificato prot. n. 15420 rilasciato il 23/11/2017 dal Responsabile dell'area servizi tecnici del Comune di Santa Ninfa, si attesta che in base al P.R.G. Approvato con D.A. N°47/DRU del 03/04/2000 con le modifiche e le prescrizioni di cui al voto del Consiglio regionale dell'Urbanistica n°148 del 08/07/1999, l'area oggetto di stima ricade in zona omogenea "E" - verde agricolo. (Vedi CdU allegato).

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e

detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato il valore Agricolo Medio della Provincia di Trapani, Regione Agraria n°1, determinato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n°4 del 05/02/2013.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, il valore per la tipologia **Seminativo € 6.200,00/Ha, Pascolo € 4.000,00/Ha ed Incolto produttivo € 3.500,00/Ha.**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, della resa per ettaro di coltura, dei vincoli urbanistici, delle condizioni generali in cui esso è ubicato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 6.000,00/Ha.**

*Superficie commerciale mq 70.260*

*Prezzo unitario Complessivo = € 6.000,00/Ha (€ 0,60/mq)*

*Si ottiene : mq 70.260 x € 0,60 = € 42.156,00*

**(leggesi euro Quarantaduemilacentocinquantasei/00)**

## 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Terreno sito in Santa Ninfa in Contrada Rampinzeri di Ha 07.02.60 annotata al Catasto terreni al Foglio di Mappa n. 31 particella 14</i>	<b>Mq. 70.260</b>	<b>€ 42.156,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO "26"

*"Unità immobiliare (Magazzino + tettoia) sita in Santa Ninfa, Contrada  
Magazzinazzi, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24,  
particella 95 sub 18 Categoria C/2 e sub 10 categoria D7"*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

## SOMMARIO

### Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

## 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 10:

*Fabbricato.* Comune: Santa Ninfa, Ubicazione: SS 119 di Gibellina, piano: T, Foglio: 24, Particella: 95, Sub: 10 Categoria: D/7, Classe: // Consistenza : // Rendita: € 59,39.

### Dati identificativi sub. 18:

*Fabbricato.* Comune: Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Magazzinazzi, piano : T-1; Foglio : 24, Particella: 95, Categoria: C/2 (*Magazzino*), Classe: 4, Consistenza : 930 mq, Sup. catastale mq 1090, Rendita : € 1729,09.

### Intestatari:

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto al suddetto proprietario con atto di divisione del 06/03/2013 rep. 26221, in Notar Dott. Cancemi Giovanni, e registrato a Castelvetro al n. 4934.2/2013.

*Dai rilevamenti effettuati, si precisa che il sub 18 è il magazzino nel quale si svolgeva in passato l'attività di macello, mentre il sub 10 trattasi di una tettoia ad esso accorpata.*

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di

Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è fornito da una prima concessione edilizia n°516 del 15/10/1992 rilasciata al sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unica della ditta [REDACTED], nella quale si consentiva la costruzione di un padiglione da adibire a conservazione e lavorazione carni e nuovo alloggio custode previa demolizione di alcuni fabbricati esistenti. Successivamente è stata rilasciata il rinnovo della concessione Edilizia precedente n°01/1995 del 21/01/1995. In data 22/07/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°38/2005 ed infine in data 04/10/2012 veniva rilasciata Concessione Edilizia n°24 per il frazionamento, e variazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari facente parti del complesso industriale. I fabbricati in oggetto non sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità.

### 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto è composto da due unità immobiliari quali un manufatto adibito a magazzino (sub 18) ex macello ed una tettoia (sub 10) in aderenza.

**Sub 18.** Esso fa parte di un complesso edilizio, ricadente in una zona semi-periferica del centro abitato del Comune di Santa Ninfa, facilmente raggiungibile dalla SS 119.

La struttura del fabbricato è del tipo mista in c.a. e muratura, composta da diversi ambienti con coperture ed altezze diverse. L'unità risulta accessibile da una piazzola comune ad altri immobili, ed è composta da diversi ambienti ognuno dei quali aveva una specifica funzione della lavorazione e conservazione della carne. L'intero fabbricato è composto da una sola elevazione fuori terra, ad eccezione di un ampio vano ubicato al piano primo e

raggiungibile dall'interno attraverso un scala a pioli in acciaio ancorata alla parete; All'interno è composto da n°15 vani magazzini, oltre a w.c, spogliatoi, disimpegno vano tecnico ed una struttura in acciaio autoportante adibita ad uso ufficio a due elevazioni, posta in prossimità dell'ingresso, per una superficie utile complessiva di mq 905 ed un superficie commerciale di circa mq 1.100,00.

**Sub 10.** Trattasi di una tettoia aperta su un lato, in aderenza al fabbricato di cui al sub 18, composta da struttura in profili in acciaio con copertura ad una falda in eternit della superficie complessiva di mq 50,00.

Il complesso versa in un mediocre stato di conservazione, in cui tutti i vani risultano pavimentati e le pareti in gran parte rivestite da piastrelle in ceramica marmo e parte rifinite con intonaco per interni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario non rispondenti alla vigente normativa.

#### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca si è basati sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017 i quali elementi economici, che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € **250,00/mq** ad un massimo di € **350,00 /mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle

condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzino, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 190,00/mq per quanto riguarda il fabbricato adibito a magazzino, ed € 150,00/mq per la tettoia.

Superficie commerciale 1.100 mq.

Prezzo unitario: mq 1.100 × € 190,00/mq = € 209.000,00 (Valore A)

Superficie commerciale 50,00 mq.

Prezzo unitario: mq 50,00 × € 150,00/mq = € 7.500,00 (Valore B)

Totale (A+B) = € 209.000,00 + € 7.500,00 = 216.500,00

*(Leggasi euro Duecentosedicimilacinquecento/40)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica ripilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino + Tettoia) sita in Santa Ninfa, Contrada Magazzinazzi, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24, particella 95 sub 18 Categoria C/2 e sub 10 categoria D7"</i>	<b><i>Mq. 1.150</i></b>	<b><i>€ 216.500,00</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero



Descrizione: ...  
Catasto: ...  
Misure: ...

Comune: ...  
Municipalità: ...  
Catasto: ...

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Terapani

Il piano, per gli atti

cat: 04/04/2017 - n. 1364773 - Richiedente: FNFCGR71P99Z135X  
file scheda: Formato di acquisizione: A31297x4201 - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

NORD



Situazione al 04/04/2017 - Catasto di FABBRICATI - Foglio 112 - Particella 92 - Subalterno 48

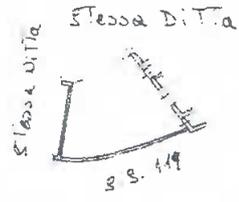


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO RD. 10-4-1939 n. 657

Comune: S. Ninfa → Strada Statale 119



Fiano Terra



0477365

Per divisione del F. 24, part. 95 sub 2  
assume il ruolo ident. licitativo F. 24, part. 95, sub 10



ORIENTAMENTO

SCALA DI

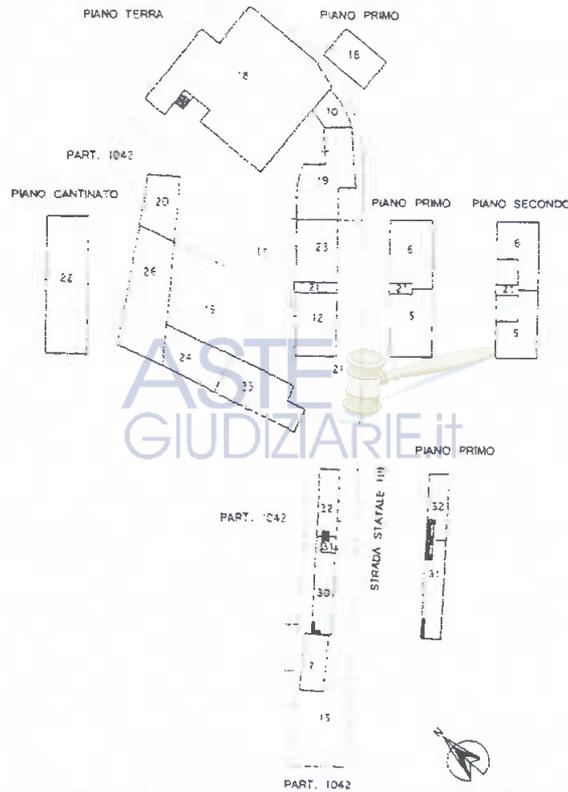
Comune: Trapani  
Data presentazione: 12/12/1991 - Data: 04/04/2017 - n. T350413 - Richiedente: [REDACTED]  
Formato stampa richiesta: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Comune di SAN LA NINFA (TP) - Catasto al 04/04/2017 - Foglio 24 - Particella 95 - Subalterno 10

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Compiato da: Stazione: Vincenzo Scritto all'atto: Geometri: Per: Trapani N. 1042		Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Trapani	
Comune di Santa Maria Sezione: Foglio 10 Particella 98		Protocollo n. TP. 1042 del 04/04/2015 Tipo Mappale n. 561	
Demostrazione prodotta dal subalterno		Scala 1:1000	





ORTOFOTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento i. 11/2016



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO "27"

*"Unità immobiliare sita in Santa Ninfa, Contrada Magazzinazzi,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24, particella 95 sub*

*19 Categoria C/2."*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

### SOMMARIO

1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

#### **Allegati**

- Visura e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 19:

Fabbricato sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada magazzinazzi, piano: T, Foglio: 24, Particella: 95, Sub: 19 Categoria: C/2 (magazzino), Classe: 7 Consistenza: mq 210, Sup. Catastale: mq 240 Rendita: € 639,89.

### Intestatari:

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto al suddetto proprietario con atto di divisione del 06/03/2013 rep. 26221, in Notar Dott. Cancemi Giovanni, e registrato a Castelvetro al n. 4934.2/2013.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è fornito da una prima concessione edilizia n°516 del 15/10/1992 rilasciata al sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unica della ditta [REDACTED] nella quale si consentiva la costruzione di un padiglione da adibire a conservazione e lavorazione carni e nuovo alloggio custode previa demolizione di alcuni fabbricati esistenti. Successivamente è stata rilasciata il rinnovo della concessione Edilizia

precedente n°01/1995 del 21/01/1995. In data 22/07/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°38/2005 ed infine in data 04/10/2012 veniva rilasciata Concessione Edilizia n°24 per il frazionamento, e variazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari facente parti del complesso industriale.

I fabbricati in oggetto non sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità.

### **3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il lotto è composto da unità immobiliare costituita da n°5 magazzini a piano terra confinanti tra loro, ognuno con ingresso indipendente dalla piazzola che fa parte del complesso industriale e due di essi accessibili dalla parte retrostante prospiciente la SS 119.

La struttura del fabbricato è così composta: i tre fabbricati che prospettano sulla piazzola sono in c.a. con copertura ad una falda in eternit con struttura in profilati di acciaio; mentre gli altri due magazzini con doppio accesso sono in muratura in conci di tufo e solaio piano in latero-cemento.

La superficie calpestabile complessiva è di mq 205,31, mentre quella commerciale è di mq 240,00.

Il complesso si trova in un mediocre stato di conservazione e non rifiniti in tutte le loro parti.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, non rispondente alla vigente normativa.

### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina,

accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche

e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con destinazione commerciale; utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 250,00/mq** ad un massimo di **€ 350,00 /mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzino, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 290,00/mq**.

*Superficie commerciale lorda di 240,00 mq.*

*Prezzo unitario:  $mq\ 240,00 \times €\ 290,00/mq = €\ 69.600,00$*

***(Leggasi euro Sessantanovemilaseicento/00)***

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare sita in Santa Ninfa, Contrada Magazzinazzi, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24, particella 95 sub 19 Categoria C/2"</i>	<i>Mq. 240,00</i>	<i>€ 69.600,00</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

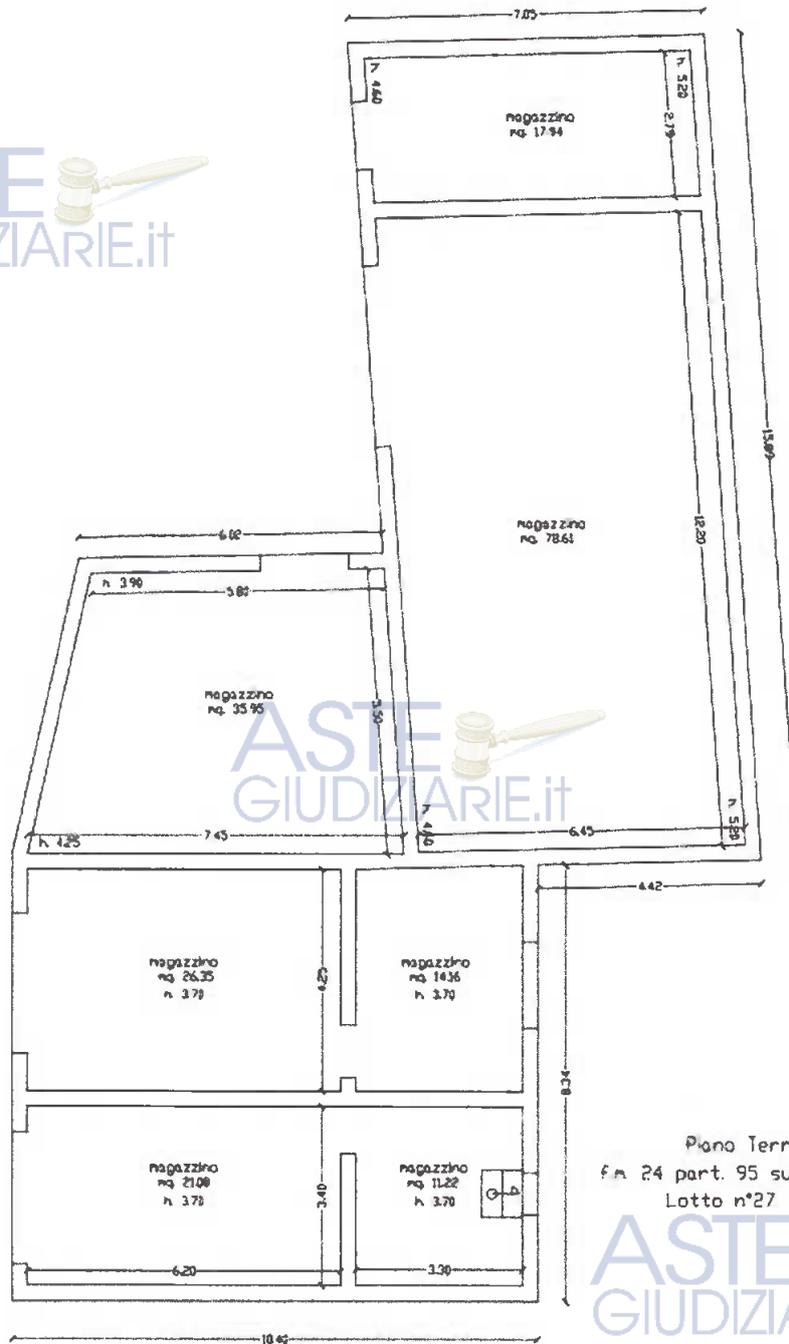


ORTOFOTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano Terra  
f.m. 24 part. 95 sub. 19  
Lotto n°27



