

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N.133 /2021 R.G.

PROMOSSA DA

--OMISSIS--

CONTRO

--OMISSIS--

G.E.: SPANO' DOMENICA MARIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA

Il C.T.U.

Arch. Calogero Aronica



A blue circular stamp from the Tribunale Ordinario di Agrigento, Province of Agrigento, is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text: 'TRIBUNALE ORDINARIO DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO', 'Arch. Aronica Calogero', and 'N. 133/2021 R.G.'. The signature is written in a cursive style over the stamp.



Premessa

In seguito all'atto di pignoramento promosso dalla signora --OMISSIS--, nei confronti del sig. --OMISSIS--, --OMISSIS-- [REDACTED], nella qualità di proprietario, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SPANO' DOMENICA MARIA, in data 04/10/2022, emetteva Decreto con cui nominava lo scrivente C.T.U. Arch. Calogero Aronica quale esperto estimatore; all'udienza del 26/05/2023 disponeva l'ammissione della parte al patrocinio a spese dello stato e invitava il sottoscritto CTU a dare corso all'incarico ricevuto; il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica il 6 giugno 2023 (allegato 1), per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- in data 29 settembre 2023 ricevevo comunicazione dal Custode Giudiziario dott. Davide Gentile, il quale mi comunicava che il primo sopralluogo degli immobili oggetto della presente procedura era stato fissato con l'esecutato per il 06/10/2023 ore 9.00 e s.s.
- in data 6 ottobre 2023, il sottoscritto CTU procedeva all'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Davide Gentile. In tale occasione ha proceduto ad effettuare le opportune operazioni di sopralluogo e rilevamento, effettuando anche un ampio report fotografico e redigendo apposito verbale di sopralluogo (allegato 2).
- in data 11 ottobre 2023, il sottoscritto CTU depositava l'ALLEGATO N.2 in calce al decreto di nomina;
- che in data 28 ottobre 2023 il sottoscritto C.T.U., non avendo ancora acquisito la documentazione completa richiesta agli uffici pubblici e privati, documentazione imprescindibile ai fini della redazione dell'elaborato peritale, faceva richiesta di proroga al G.E.;
- in data 19 febbraio 2024, non avendo ricevuto ancora riscontro dall'*Ufficio Urbanistico del Comune di Canicattì*, il sottoscritto CTU, tramite PEC, riproponeva istanza di presa visione ed estrazione copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima;
- in data 26 febbraio 2024 perveniva allo scrivente CTU nota prot. N. 8919 (allegato 5) con la quale l'Ente comunale comunicava che, ai fini del rilascio di destinazione urbanistica richiesta, necessita una integrazione documentale, non potendosi pertanto ottemperare



ed ottenere quanto richiesto entro il termine assegnato per il deposito della relazione peritale.

Tutto ciò premesso

Eseguito il controllo della documentazione, avendo effettuato accesso all'immobile redigendo apposito verbale di sopralluogo (allegato 2), esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU procedeva alla redazione della relazione di stima, rispondendo ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione immobiliare è la piena proprietà, per l'intero, di un terreno sito nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, foglio n.80, part. nn. 103, 104 e 105.

- **Titolo acquisto:** Decreto del 26.06.2019 Trib. AGRIGENTO Rep. 1116 – Ordinanza di approvazione del progetto di divisione Trascrizione n.464.2/2021 Reparto PI di Agrigento in atti dal 13/01/2021
- **Esecutato:** --OMISSIS--, [REDACTED]
- **Diritti Reali:** Piena proprietà 1000/1000 dal 26/06/2019 – PIGNORATO nel 2021;
- **Diritti Reali pignorati:** il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore;

Alla data del pignoramento, notificato il 27/10/2021, i beni oggetto dell'esecuzione, risultavano catastalmente censiti come segue:

- **Beni oggetto del pignoramento:** Terreni siti nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, censiti al NCT:
 - Foglio 80, Particella 103, qualità classe MANDORLETO 4, superficie 3.820 mq, reddito dominicale € 13,81, reddito agrario € 9,86;
 - Foglio 80, Particella 104, qualità FABB. DIRUTO, superficie 32 mq, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0;
 - Foglio 80, Particella 105, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie 5.880 mq, reddito dominicale € 16,70 reddito agrario € 5,47;

Difformità formali: La particella 105 si presenta interamente coltivata a pescheto sebbene la stessa risulta censita con qualità colturale SEMINATIVO.

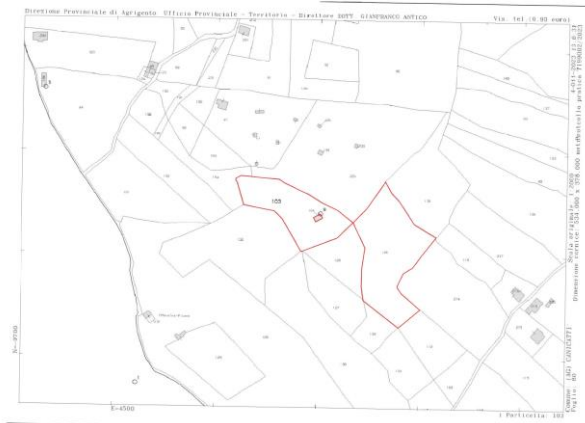


Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha proceduto ad operare il raffronto della relativa foto satellitare, reperibile sul web (fonte: **Google Maps**), con la mappa catastale. Di anzidetto raffronto, riguardo cui non si rileva alcuna criticità, si sintetizza l'esito nelle figure seguenti.

Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale dei beni pignorati

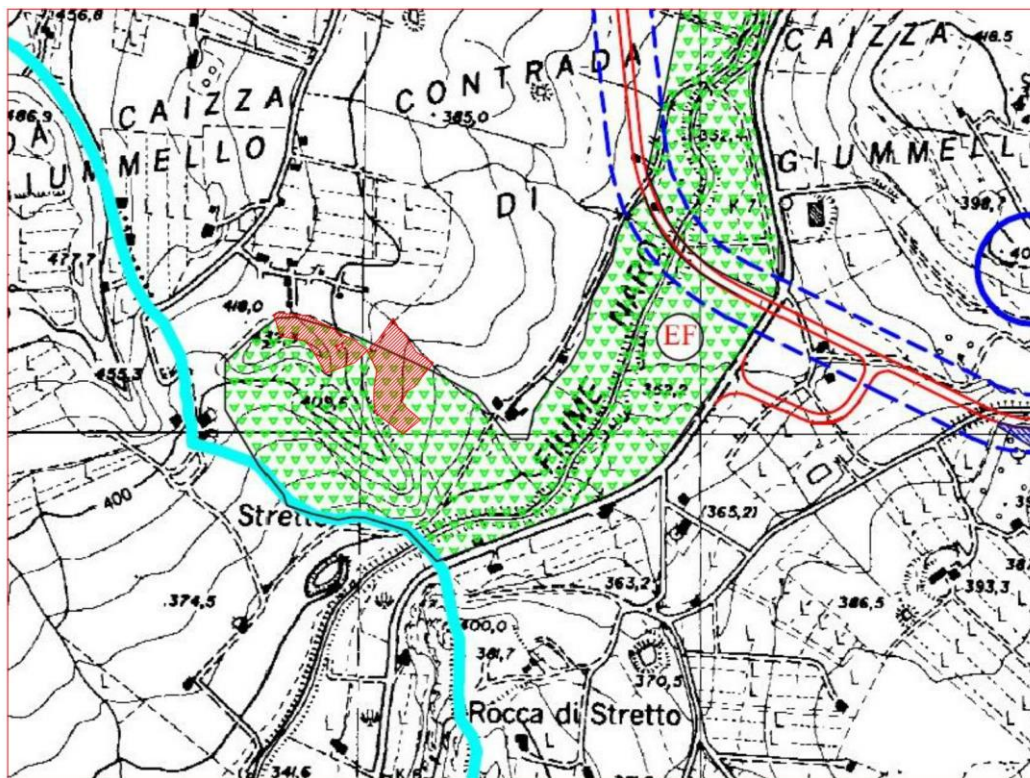


Foto satellitare



Mapa catastale

L'immobile ricade quasi tutto nella Zona EF – Parco fluviale agricolo del vigente PRG



Stralcio PRG



Zone E1 - Verde agricolo



Zone EF - Parco fluviale agricolo



QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Individuazione del bene oggetto di vendita

La piena proprietà dei beni oggetto di vendita consiste in un appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, nel foglio di mappa 80, costituito dalle particelle 103 e 105. All'interno della particella 103 insiste un piccolo fabbricato diruto di 32 mq individuato con la part. 104.

L'immobile, ubicato a circa 4 chilometri dal comune di Canicattì, è confinante: a nord con le particelle 194, 224 e 138, a sud con le particelle 139, 133 e 112, a est con le particelle 224, 138 e 274, ad ovest con le particelle 194, 132, 128, 127 e 139.



Vista in rilievo del bene pignorato con indicazione della strada di accesso dalla S.S. 410



Vista in rilievo del bene pignorato





Foto del bene pignorato



Foto del bene pignorato



Foto del fabbricato diruto (part.104) insistente sulla part. 103



Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita consiste in una porzione di terreno, part. 103, che insiste su un costone roccioso, all'interno della quale si trova un piccolo fabbricato diruto di 32 mq., individuato con la part. 104, ed un terreno interamente coltivato a pescheto, particella 105, sebbene la stessa risulta censita con qualità colturale SEMINATIVO.

Il lotto oggetto della vendita è ubicato a circa 4 km a sud del centro abitato, nella contrada denominata Stretto, sulla 410 Naro-Canicattì, alla quale si accede percorrendo per circa 700 ml una stradina adiacente alla S.S. 410.

L'accesso al terreno avviene costeggiando la particella 169, di altra proprietà, per circa 20 ml, che permette di arrivare nella particella 112, anch'essa di proprietà del sig. ████████ ma non facente parte della procedura di esproprio.

Il terreno è composto da 3 particelle di forma irregolare, in pendenza sull'asse Nord-Sud, a quota 390 m circa sul livello del mare.



QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Alla data del pignoramento, notificato il 27/10/2021, i beni oggetto dell'esecuzione, risultavano catastalmente censiti come segue:

- **Beni oggetto del pignoramento:** Terreni siti nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, censiti al NCT:



- o Foglio 80, Particella 103, qualità classe Mandorleto 4, superficie 3.820 mq, reddito dominicale € 13,81, reddito agrario € 9,86;
- o Foglio 80, Particella 104, qualità FABB. DIRUTO, superficie 32 mq, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0;
- o Foglio 80, Particella 105, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie 5.880 mq, reddito dominicale € 16,70 reddito agrario € 5,47;

Difformità formali: La particella 105 si presenta interamente coltivata a pescheto sebbene la stessa risulta censita con qualità colturale SEMINATIVO.

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare una variazione di coltura in riferimento alla particella 105 tramite atto di aggiornamento con procedura "Docet" presso l'Agenzia delle Entrate.

Le risultanze catastali relative ai beni sopra elencati (estratto di mappa e visure storiche) si rimettono in calce alla presente relazione (allegato 3).

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile non è occupato da terzi

Alla data del sopralluogo il bene risultava in possesso del debitore, il quale ve ne continua la coltivazione.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICODESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

- Piena proprietà 1000/1000 dal 26/06/2019;
 - Ubicato nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, foglio n.80, part. nn. 103, 104 e 105.
 - L'immobile è confinante: a nord con le particelle 194, 224 e 138, a sud con le particelle 139, 133 e 112, a est con le particelle 224, 138 e 274, ad ovest con le particelle 194, 132, 128, 127 e 139.
 - Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
 - Certificato di destinazione urbanistica in attesa di rilascio;
 - **PREZZO BASE € 12.000**
-



QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Passaggi di proprietà del bene in ordine cronologico:

- 1) Bene Foglio 80, Particella 103** qualità classe Mandorleto 4, superficie 3.820 mq, reddito dominicale € 13,81, reddito agrario € 9,86;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 21/07/1984

1. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

3. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1987 al 21/10/1991

1. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 30/33
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

2. [REDACTED]
Diritto di: p p 1/2
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1991 al 26/06/2019

1.--OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni
(deriva dall' Atto del 21/10/1991 Pubblico ufficiale SCAGLIA SILVIO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 13907 - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 2183 registrato in data 11/11/1991 - Voltura n. 2358.1/1992 in atti dal 25/11/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2019

1. --OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1
(deriva dall' Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 1116 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 464.2/2021 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 13/01/2021

- 2) Bene Foglio 80, Particella 104** qualità FABB. DIRUTO, superficie 32 mq, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 21/07/1984



1. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

3. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1987 al 21/10/1991

1. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 30/33
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

2. [REDACTED]
Diritto di: p p 1/2
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1991 al 26/06/2019

1.--OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni
(deriva dall' Atto del 21/10/1991 Pubblico ufficiale SCAGLIA SILVIO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 13907 - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 2183 registrato in data 11/11/1991 - Voltura n. 2358.1/1992 in atti dal 25/11/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2019

1. --OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1
(deriva dall' Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 1116 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 464.2/2021 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 13/01/2021

3) Bene Foglio 80, Particella 105 qualità classe SEMINATIVO 3, superficie 5.880 mq, reddito dominicale € 16,70 reddito agrario € 5,47;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 21/07/1984

1. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)



3. [REDACTED]
dall'impianto al 27/08/1987
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1987 al 21/10/1991

1. [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 30/33
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

2. [REDACTED]
Diritto di: p p 1/2
deriva dalla (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/1987 Pubblico ufficiale INFURNA ROSA Sede CANICATTI' (AG) - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione Volume 108 n. 85 registrato in data 01/09/1988 - Voltura n. 462688 in atti dal 02/09/1991

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1991 al 26/06/2019

1.--OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni
(deriva dall' Atto del 21/10/1991 Pubblico ufficiale SCAGLIA SILVIO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 13907 - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 2183 registrato in data 11/11/1991 - Voltura n. 2358.1/1992 in atti dal 25/11/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2019

1. --OMISSIS-- [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1
(deriva dall' Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 1116 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 464.2/2021 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 13/01/2021

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento è emerso che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti, risultano pubblicate le seguenti formalità:

1. --OMISSIS-- codice fiscale: [REDACTED]

Periodo dal 01/01/1991 al 24/01/2022 - dal 25/01/2022 al 27/02/2024

Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro

Elenco formalità:



Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	14/11/1991	21024	18762
ISCRIZIONE	CONTRO	17/04/2004	9285	1737
ISCRIZIONE	CONTRO	27/09/2006	25408	6279
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/01/2021	508	464
ISCRIZIONE	CONTRO	13/01/2021	509	14
TRASCRIZIONE	CONTRO	10/11/2021	19942	17110

2. --OMISSIS-- codice fiscale: [REDACTED]

Periodo dal 01/01/1991 al 24/01/2022 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	14/11/1991	21024	18762
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/01/2021	508	464
TRASCRIZIONE	FAVORE	10/11/2021	19942	17110

TRASCRIZIONE NN. 21024/18762 del 14/11/1991 ATTO DI VENDITA del 21/10/1991 notaio S. SCAGLIA di Canicattì, rep. 1397/4818

a favore di --OMISSIS-- [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 9285/1737 del 17/04/2004 IPOTECA LEGALE del 31/03/2004

a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI VIA DAMARETA AGRIGENTO
per la quota di ½ diritto di proprietà

Contro --OMISSIS-- [REDACTED]

per la quota di ½ diritto di proprietà

ISCRIZIONE NN. 25408/6279 del 27/09/2006 IPOTECA LEGALE 26/04/2006

a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI VIA DAMARETA AGRIGENTO
per la quota di ½ diritto di proprietà

Contro --OMISSIS-- [REDACTED]

per la quota di ½ diritto di proprietà



TRASCRIZIONE NN. 508/464 del 13/01/2021 ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
DIVISIONE del 26/06/2019

a favore e contro

- --OMISSIS [REDACTED]) nato [REDACTED]
per la quota di ½ diritto di proprietà;
- di --OMISSIS-- ([REDACTED] nata [REDACTED]
per la quota di ½ diritto di proprietà;

ISCRIZIONE NN. 509/14 del 13/01/2021 IPOTECA LEGALE DA DIVISIONE del 26/06/2019

a favore di --OMISSIS [REDACTED] per la quota
di 1/1 diritto di proprietà;

Contro --OMISSIS [REDACTED]
quota di 1/1 diritto di proprietà;

TRASCRIZIONE NN. 19942/17110 del 10/11/2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 27/10/2021

a favore di --OMISSIS-- [REDACTED] per la quota
di 1/1 diritto di proprietà;

Contro --OMISSIS [REDACTED]
quota di 1/1 diritto di proprietà;

Le risultanze di cui sopra elencate (certificazioni e ispezioni ipotecarie) si rimettono in calce
alla presente relazione (allegato 4).

QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

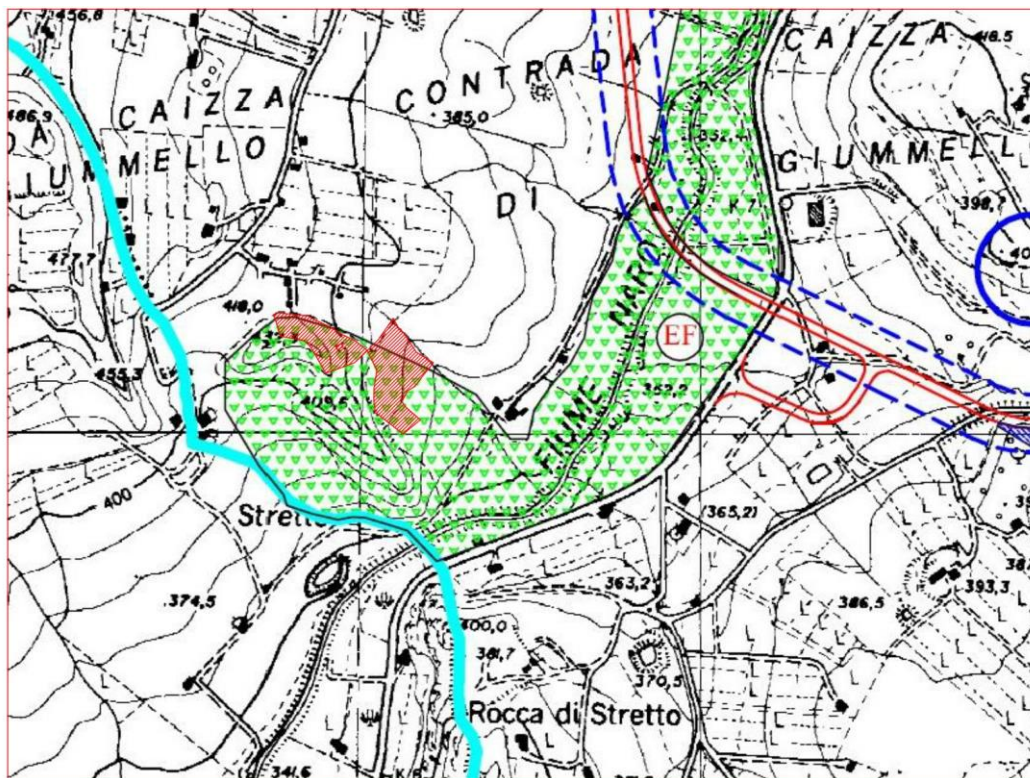
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Sulla scorta di quanto accertato nel corso delle attività peritali, non risulta che i beni pignorati
ricadano su suolo demaniale.



QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona EF – Parco fluviale agricolo del vigente PRG, salvo una piccolissima parte della p.lla 105, per come meglio si evince dallo stralcio PRG di seguito riportato.



Stralcio PRG



Dal punto vista urbanistico i terreni siti in Canicattì, iscritti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 80, censiti alle particelle

- 103 e 104, ricadono interamente nella **Zona EF** – (Zone di parco fluviale agricolo);
- 105, ricade in parte, circa mq 4.000 nella **Zona EF** – (Zone di parco fluviale agricolo), ed in parte, circa mq 1.900, nella **Zona E1** – (Aree agricole normali).



PRESCRIZIONI URBANISTICHE

zona "E1" (Aree agricole normali): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

Zone "EF" (Parco fluviale agricolo): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

REGOLARITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il tipo di coltura dichiarata in visura catastale non è congruente con quella esistente in loco.

Regolarizzabili mediante: Variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docte".

Alla data del sopralluogo del C.T.U. il terreno della p.lla 105 risultava coltivato a pescheto, invece le visure catastali riportano altri tipi di coltura (*seminativo*).

Oneri totali di regolarizzazione catastale "Pratica Docte" € 500,00.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le proprietà oggetto di pignoramento non hanno spese fisse di gestione, se non le spese derivanti dalla manutenzione ordinaria.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e commerciabilità nella zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.



Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree e la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni agricoli, per la determinazione del valore al mq, può farsi riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 (ultimo riferimento reperibile), redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione della provincia di Agrigento e pubblicata sul B.U.R..

Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato, attraverso informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Agrigento) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, procede alla stima dei beni secondo il seguente criterio.

Stima Bene Foglio 80, Particella 103

Il bene in oggetto ha una superficie di mq 3.820 e anche se dalle visure catastali risulta mandorleto si trova su un costone roccioso non coltivabile.

La particella 103, ricade interamente nella **Zona EF** – (*Zone di parco fluviale agricolo, parti del territorio agricolo latitanti al fiume Naro ed al vallone della Carnara, caratterizzate da particolare interesse ambientale e naturalistico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali*), e quindi, la stessa, è soggetta a vincoli gravanti e prescrizioni specifiche contenute nelle "Norme di Attuazione", quindi è molto limitato sia l'interesse edificatorio, sia quello produttivo visto che l'intera particella insiste su un costone roccioso.



Dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018, per la coltura Mandorleto si ha un valore di 12.084 €/Ha che corrispondono a **1,084 €/mq.**

Visto che della particella insiste su un costone roccioso non coltivabile, constatato che in corso di sopralluogo del 6/10/2023, nella stessa, come detto in precedenza, non era presente alcun tipo di coltura, se non vegetazione spontanea, assumiamo come Valore Agricolo Medio dalla tabella delle colture, la meno redditizia ovvero Incolto Produttivo che ha un valore di 666,00 €/Ha che corrispondono a **0,0666 €/mq,**

Assumendo un valore medio avremo:

$$\text{€/mq } (1,084 + 0,0666) / 2 = 0,5753 \text{ €/mq}$$

Superficie catastale del terreno = mq 3.820 x euro/mq 0,5753 = euro 2.197,65

ARRORTONDATA AD EURO 2.200,00

Stima Bene Foglio 80, Particella 104

Il bene in oggetto è un fabbricato diruto, ha una superficie di mq 32, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0.

Si trova all'interno della particella 103 su un costone roccioso non coltivabile.

Ricade interamente nella **Zona EF** – (*Zone di parco fluviale agricolo*).

L'immobile è ormai riempito di terra e pietre e i resti della muratura si presentano come terrapieno invaso da rovi.

VALORE A CORPO EURO 250,00

Stima Bene Foglio 80, Particella 105

Il bene in oggetto ha una superficie di mq 5.880 e, anche se dalle visure catastali risulta censita a SEMINATIVO, la stessa si presenta interamente coltivata a pescheto.

Ricade in parte, circa mq 4.000 nella **Zona EF** – (*Zone di parco fluviale agricolo*) ed in parte, circa mq 1.900, nella **Zona E1** – (*Aree agricole normali*).

Il pescheto, si trova circa al 10° anno dall'impianto, ma non in buono stato di produzione. Sono presenti diverse fallanze dovute alla presenza di piante morte.

Dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018, per la coltura frutteto, si ha un valore di 19.468,00 €/Ha che corrispondono a 1,9468 €/mq.



Quindi avremo:

Superficie catastale del terreno = mq 5.880 x euro/mq 1,9468 = euro 11.447,18

Visto che l'impianto ma non si trova in buono stato di produzione e che sono presenti diverse fallanze dovute alla presenza di piante morte, così come constatato in corso di sopralluogo del 6/10/2023, applicheremo un arrotondamento in riduzione

ARRORTONDATA AD EURO 11.000,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, di modo che applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato si avrà:

Valore di mercato

(p.lla 103) euro 2.200 + (p.lla 104) euro 250 + (p.lla 105) euro 11.000 = euro 13.450

meno riduzione del 10% (euro 1.345,00) = euro 13.450,00 – euro 1.345,00 = euro 12.105,00.

Il valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

euro 12.000,00

Conclusioni

Per tutto quanto fin qui esposto in narrativa, rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si può ragionevolmente ritenere che l'immobile, oggetto della presente relazione tecnica estimativa, abbia un valore complessivo di mercato, **al netto delle decurtazioni e riduzioni del 10%** nello stato di fatto in cui si trova, paria a € 12.105,00:

in cifra tonda € 12.000,00 (DODICIMILA/00).



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Sulla scorta di quanto accertato nel corso delle attività peritali, non risultano quote indivise nei beni pignorati, risultando in capo al debitore esecutato la piena proprietà, per l'intero, del bene oggetto della vendita il terreno sito nel Comune di Canicattì in c.da Stretto, foglio n.80, part. nn. 103, 104 e 105.

Con osservanza.

Naro 27.02.2024

Il C.T.U.

Arch. Calogero Aronica

A blue circular stamp is visible, containing the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO" around the perimeter and "Arch. Aronica Calogero" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.