



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Proc. 145/2018

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2022

LOTTO 1

DEBITORE

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

GIUDICE

Dott.ssa Beatrice Ragusa

CUSTODE

Avv. Mariagrazia Meli

TECNICO INCARICATO

Arch. Triassi Gaspare Francesco
con studio in Agrigento Via Empedocle, 59
Telefono:0922556196
Email : arch.gftriassi@libero.it
Pec: gasporef.sco.triassi@archiworldpec.it



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Terreni agricoli con fabbricato rurale siti in Canicatti, in contrada Lagosecco e censiti al N.C.T. al foglio 35, particelle 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 255, 257, 258, 259, 287, 348, 415.

- Descrizione

I terreni si presentano tutti confinanti tra loro e sono raggiungibili tramite una stradella sterrata, sulla quale il signor ██████████ come dichiarato, ha il diritto di servitù di passaggio.

Si riscontrano in lieve pendenza e al momento del sopralluogo risultano coltivati a pescheto.

Sui terreni non si trova più il fabbricato rurale, censito con la particella 95 ed oggetto di pignoramento, in quanto andato distrutto come riscontrabile anche nella visura catastale.

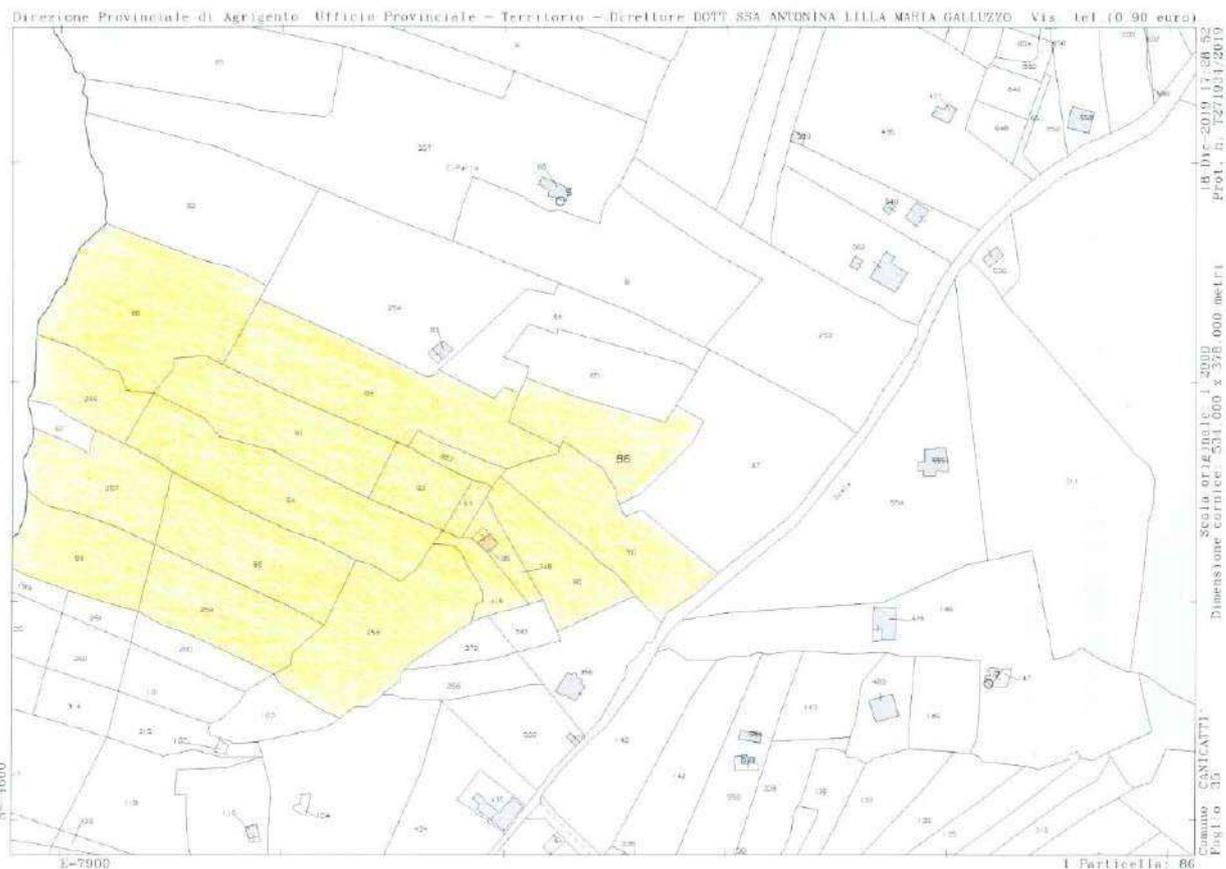
Essi sono ricadoenti in zona periferica e precisamente nella zona Nord-Est del centro abitato di Canicatti, e risultano facilmente raggiungibili dalla viabilità cittadina tramite la via De Amicis.

Per il bene in questione non è stato necessario alcun accesso forzoso.



Localizzazione dei terreni su vista satellitare





Inquadramento dei terreni su estratto di mappa catastale

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Terreni agricoli con fabbricato rurale (anche se non più presente) siti in Canicattì, in contrada Lagosecco e censiti al N.C.T. al foglio 35, particelle 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 255, 257, 258, 259, 287, 348, 415.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

- a Nord con le Particelle 82, 254, 84, 85, 87 del Foglio 35;
- a Est con le Particelle 356, 393, 370, 256, 105 del Foglio 35;
- a Sud con le Particelle 103, 290, 291, 289, del Foglio 35;
- a Ovest con le Particelle 330, 255, del Foglio 34

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto Terreni (CT)						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
35	86	Mandorleto	3	00 21 60	€. 11.16	€. 6.14
35	88	Pascolo/Arborato	2	00 46 20	€. 7.16	€. 2.39
35	89	Mandorleto	3	00 44 80	€. 23.14	€. 12.73
35	90	Mandorleto	3	00 29 00	€. 14.98	€. 8.24
35	91	Vigneto	3	00 28 40	€. 32.27	€. 11.00
35	92	Mandorleto	3	00 10 00	€. 5.16	€. 2.84
35	93	Mandorleto	3	00 02 30	€. 1.19	€.0.65
35	94	Seminativo/Arborato	2	00 39 70	€. 28.70	€. 7.18
35	95	Area fabbricato demolito		00 00 60		
35	96		U	00 18 30		
35	98		U	00 28 80		
35	99	Pascolo/Arborato	2	00 20 90	€. 3.24	€. 1.08
35	255	Pascolo/Arborato	2	00 14 40	€. 2.23	€. 0.74
35	257		U	00 21 20		
35	258		U	00 37 00		
35	259	Seminativo	3	00 23 80	€. 6.76	€. 2.21
35	287	Mandorleto	3	00 04 10	€. 2.12	€. 1.16
35	348	Mandorleto	3	00 05 10	€. 2.63	€. 1.45
35	415	Mandorleto	3	00 05 60	€. 2.89	€. 1.59



Corrispondenza catastale

Come già specificato, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in merito ai terreni, mentre si riscontra una difformità data dal fatto che la particella 95 che in visura risulta come area di fabbricato demolito, nel foglio di mappa risulta a tutt'oggi presente poichè lo stesso non risulta aggiornato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] (figlio dell'esecutato), a seguito di contratto di affitto di fondo rustico, registrato a Canicattì il 11/10/2017 n. 2010, Serie 3T. (*Allegato 7*)

Con tale contratto il signor [REDACTED] locava oltre ai suddetti terreni altri fondi in territorio di Caltanissetta e Canicattì al signor [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI (ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI)

ATTUALI PROPRIETARI:

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 91, 92, 94, 255, 415

[REDACTED] in piena proprietà quale bene personale, proprietario in forza di atto di vendita del 18/12/2002 a firma del notaio Antonina Ferraro ai nn. 53174 di rep. e n. 15802 di racc.; Registrato a Canicattì in data 03/01/2003 al n. 5 serie, volume S/1V; Trascritto ad Agrigento in data 11/01/2003 ai nn. 768/701 vedi atto di compravendita allegato

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 86, 88, 89, 90, 93, 95, 96, 287, 348,

[REDACTED] in piena proprietà quale bene personale, proprietario in forza di atto di vendita del 18/12/2002 a firma del notaio Antonina Ferraro ai nn. 53174 di rep. e n. 15802 di racc.; Registrato a Canicattì in data 03/01/2003 al n. 5 serie, volume S/1V; Trascritto ad Agrigento in data 11/01/2003 ai nn. 769/702 vedi atto di compravendita allegato



Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 98, 99, 257, 258, 259

██████████ in piena proprietà quale bene personale, proprietario in forza di atto di vendita del 30/05/1991 a firma del notaio Antonino Pecoraro ai nn. 20210 di rep. e n. 8126 di racc.; Registrato a Canicattì in data 14/06/1991 al n. 81117 serie, volume 1V; Trascritto ad Agrigento in data 21/06/1991 ai nn. 11586/10340 vedi atto di compravendita allegato.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 94, 255, 415

██, proprietari in forza di atto di vendita del 04/01/1990 a firma del notaio Antonina Ferraro ai nn. 22153 di rep.; Registrato a Canicattì in data 19/01/1990 al n. 169; Trascritto ad Agrigento in data 02/02/1990 ai nn. 2512/2319

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 91, 92

██, proprietari in forza di atto di donazione del 20/03/1987 a firma del notaio Antonina Ferraro ai nn. 14851 di rep.; Registrato a Canicattì in data 08/04/1987 al n. 1301; Trascritto ad Agrigento in data 22/04/1987 ai nn. 6772/5817

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 88

██, proprietari in forza di atto di vendita del 13/04/1978 a firma del notaio Antonino Pecoraro; Registrato a Canicattì al n. 1488; Trascritto ad Agrigento in data 28/04/1978 ai nn. 6424/5841

Riferito limitatamente al:

Terreno agricolo, ubicato a Canicattì in contrada Lagosecco, distinto in catasto al foglio 35 particelle 90, 95, 348



- **Ipoteca volontaria**
derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2009
a favore di **C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane di Catania**
a firma di notaio Ferraro Antonina in data 03/03/2009 ai nn. 70020/21085
iscritta in data 13/03/2009 ai nn. 6689/549
a carico di [REDACTED]
relativa alle particelle **86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 255, 257, 258, 259, 287, 348, 415**
- **Pignoramento immobiliare**
derivante da Concessione di finanziamento del 03/03/2009
a favore di **C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane di Catania**
a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 28/05/2018 ai nn. 1604/2018
trascritto in data 07/06/2018 ai nn. 8734/7298 a
carico di [REDACTED].
relativo alle particelle **86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 255, 257, 258, 259, 287, 348, 415**

REGOLARITÀ URBANISTICA

In merito alla regolarità urbanistica, non si riscontra alcuna difformità dato che i terreni non sono stati oggetto di alcuna opera edilizia. Dal punto vista urbanistico (come riscontrato nel certificato di destinazione urbanistica allegato) *i terreni siti in Canicattì, iscritti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 35 particelle 86 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 98 - 99 - 255 - 257 - 258 - 259 - 287 - 348 e 415, sulle tavole del Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15/3/2006 con prescrizioni, il cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12/2/2008 e n. 13 del 18/3/2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6/5/2010.*

Inoltre il Regolamento Edilizio e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30/11/2018 e n. 56 del 23/7/2019, esecutive giusta nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20/03/2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27/5/2019; ricadono, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:

- *in quanto alle particelle 86 - 88 - 89 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 98 - 99 - 255 - 257-258 - 259 - 287 - 348 e 415, in zona "E1" (Aree agricole normali);*



- *in quanto alla particella 90, in gran parte in zona "E1" (Aree agricole normali) e in minor parte su viabilità esistente. Inoltre, la particella è interessata dalla fascia di rispetto di strada vicinale.*

Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), in gran parte tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.), tra le componenti del paesaggio vegetale naturale e seminaturale (art. 12 delle N.d.A. - in gran parte le particelle 88 - 255 - 257-99 -94 e 91), tra le aree secondo il D.lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 134, lett. b) - aree di cui all'art. 142 e precisamente su Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento comma 1, lett. g) (particelle 88 - 255 - 257 - 99 - 91 e 94) e tra le aree con livello di tutela 2 (art. 20 delle N.d.A. - particelle 88 - 255 - 257 - 99 - 91 e 94) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

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.;
- **viabilità esistente:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **fasce di rispetto stradali:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15** ricadenti nella Provincia di Agrigento;

Si fa presente che il Territorio del Comune di Canicattì giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile del 15/01/2004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 recepita con Delibera di Giunta Regionale n. 408 del 19/12/2003, è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in zona 4.

Resta ferma la piena osservanza delle disposizioni in atto in vigore in materia urbanistico-edilizia e di tutela di vincoli di legge, piani e/o urbanistici, seppur qui non citati specificatamente.

Resta inteso che per quanto attiene l'eventuale potenzialità edificatoria, di cui il presente certificato non costituisce accertamento, dovrà verificarsi se le particelle sopra indicate siano state nel passato utilizzate per la realizzazione di fabbricati oggetto anche di condono edilizio (L. n. 47/85, L. n. 724/94, L. n. 326/03).

Si evidenzia che, in applicazione dell'art. 9 del D.P.R. 8/6/2001, n. 327, e s.m.i., recepito nella



Regione Sicilia dall'art. 36 della L.R. 2/8/2002, n. 7, e s.m.i., e dell'art. 16 della L.R. 12/7/2011, n. 12, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti dal 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 risultava coltivato a pescheto, invece le visure catastali riportano altri tipi di coltura.

Oneri totali di regolazione catastale "Pratica Docte": € 500,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data odierna risulta una servitù di passaggio come dichiarato dal proprietario nel verbale di sopralluogo e come riscontrato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Antonina Ferraro in data 18/12/2002 ai nn. Rep. 53174, Racc. 15802, servitù necessaria al fine di raggiungere i terreni interessati al procedimento.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

Terreni agricoli siti in Canicattì, in contrada Lagosecco e censiti al N.C.T. al foglio 35, particelle 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 255, 257, 258, 259, 287, 348, 415.

I terreni ricadono in zona periferica e precisamente nella zona Nord-Est del centro abitato di Canicattì, risultano facilmente raggiungibili dalla viabilità cittadina tramite la via De Amicis.

Le particelle si riscontrano tutte confinanti, raggiungibili tramite una stradella sterrata, in lieve pendenza e al momento del sopralluogo risultavano coltivate a pescheto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



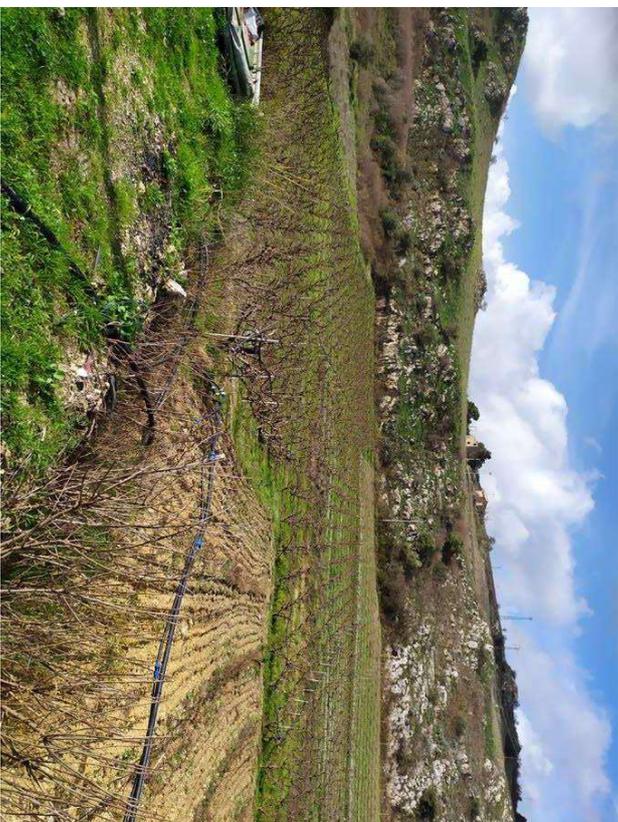


Stradella di accesso al fondo

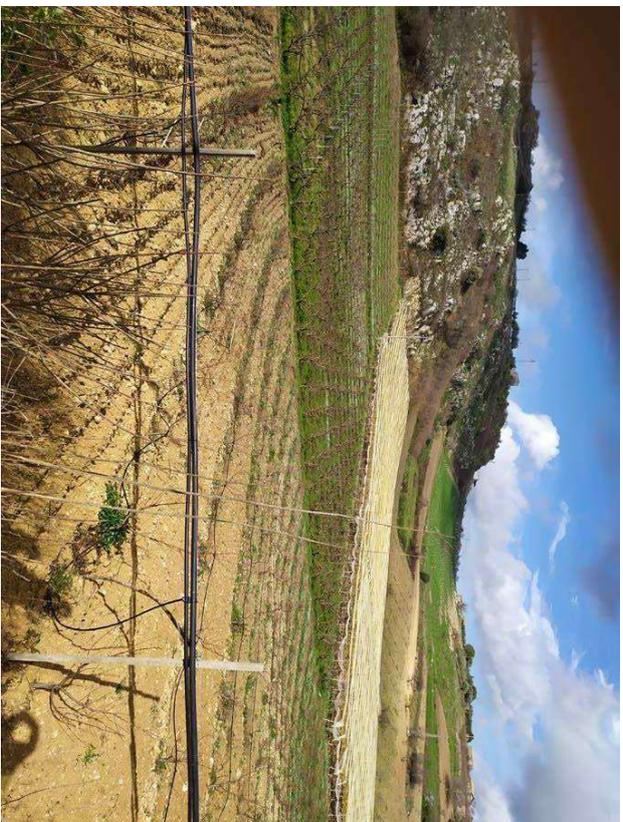


Vista panoramica del fondo





Vista panoramica del fondo



Vista panoramica del fondo



Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica

Il valore di mercato relativo ai terreni in oggetto sarà determinato tramite procedimento diretto "sintetico-comparativo parametrico" basato sulla rilevazione dei valori di mercato riscontrati nelle zone assimilabili a quelle in esame. L'applicazione del procedimento consente la determinazione del più probabile valore di mercato che il bene in oggetto avrebbe alla data di redazione della presente perizia, tenuto conto di tutte quelle variabili che saranno determinanti al fine di poter stabilire il prezzo finale, quali le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche e l'andamento del mercato delle compravendite che gli compete.

Il procedimento in esame consiste sostanzialmente nell'esaminare tali variabili facendone una media finale che costituirà la base di partenza della stima, adottando come parametro di riferimento il valore unitario per metro quadro di superficie (€/mq).

Trattandosi di terreni agricoli, inoltre, un'utile riferimento è costituito dai valori agricoli medi, di cui si è tenuto conto insieme al confronto con i valori di mercato di recenti compravendite, al fine di esprimere una valutazione più congrua del bene in esame.

Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata.

I terreni oggetto della consulenza fanno parte della REGIONE AGRARIA N°4, comprendente i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrofilippo, Naro, Ravanusa.

Nello specifico, si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2018 (ultimo riferimento reperibile).

Inoltre per quando riguarda il fondo agricolo, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi e dell'andamento del mercato immobiliare odierno.



Per l'appezzamento di terreno in oggetto, infine, non si può non tenere conto anche del potenziale edificatorio e di quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica prodotto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì (art. 35 delle Norme tecniche di Attuazione), pertanto, considerata la posizione rispetto al tessuto urbano e la possibilità di facile accesso al bene, considerate inoltre, le caratteristiche geomorfologiche nonché il suo potenziale edificatorio si è ritenuto congruo adottare un valore unitario di € /mq 10,00.

Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 - Parla Immobiliare, via Garibaldi n° 54, Canicattì
 - Agenzia Immobiliare Metro Quadro, via Sammarco n° 31, Canicattì
- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- Mediatori Locali.

Valutazione corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreni agricoli - Contrada Lagosecco in Canicattì	40180 mq	10,00 €/mq	€. 401.800,00	100,00%	€. 401.800,00
Valore di stima:					€. 401.800,00

Valore di stima: €. 401.800,00



VALORE DI STIMA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 60.270,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle declinazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 341.030,00

CONCLUSIONE

Pertanto, alla luce di quanto esposto e dai calcoli effettuati, il valore di vendita giudiziaria dell'immobile arrotondato, al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto in cui si trova, risulta pari ad €. 341.030,00 che sarà arrotondato ad **€. 340.000,00**.

Restando a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, la presente relazione viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, perché sia allegata al fascicolo d'ufficio relativo al procedimento citato, distinto al n°145/2018 R.G.E..

Agrigento, li 18/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Triassi Gaspare Francesco

Allegati:

1. Elaborato Fotografico
2. Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Canicattì – Zona E
4. Foglio di mappa e visure catastali
5. Verbale di sopralluogo
6. Titoli di proprietà
7. Copia Contratto affitto Fondo Rustico

