



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. rge **32/2021**

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

Udienza 06 Febbraio 2023

c.t.u. proroga 30gg

Prossima udienza 27/03/2023

Il Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Vitalba Pipitone

RELAZIONE DI STIMA C.T.U

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il C.T.U

Arch. Daniele Piazza



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO PER LA NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E
FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.**

Il Giudice dell'Esecuzione,

ritenuto che occorre nominare un esperto per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 569, comma 1 c.p.c., come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. p n. 2 d.l. n. 83/2015;

NOMINA

esperto stimatore l'Arch. Daniele Piazza conferendo allo stesso l'incarico specificato al presente decreto

DISPONE

che l'esperto nominato, ex artt. 569 comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al presente provvedimento (ALL.1) e depositi successivamente lo stesso nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto.

FISSA

per la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex art. 602 c.p.c.), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari, del custode giudiziario e dell'esperto stimatore davanti a sé l'udienza del **06.02.2023**, ore **9:30** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c.;

R ENDE NOTO CHE IN TALE UDIENZA:

- potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale purché dette note siano state inviate all'esperto a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo raccomandata a/r almeno 15 giorni prima dell'udienza;
- che le parti avranno facoltà di formulare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e dovranno



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non siano già decadute dal diritto di proporre;

- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.;

- ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, dovrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c., salva la facoltà – rimessa alla valutazione del Giudice – di procedere all'esperimento di un solo tentativo di vendita della quota indivisa nel caso in cui venga ravvisata la presenza di soggetti interessati all'acquisto della stessa;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopraindicata potrà essere autorizzata la vendita dell'immobile pignorato; che è sua facoltà allo scopo di evitare detta vendita sostituire al bene pignorato una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (art. 495 c.p.c.); a tal fine unitamente all'istanza da depositare in cancelleria entro l'udienza sopra indicata, dovrà versare, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un quinto dei crediti fatti valere; che qualora all'udienza dovesse essere ordinata la vendita, sarà nominato un custode giudiziario e che, anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti ad ostacolare la procedura (ad esempio il diniego di accesso all'esperto nominato per la stima del bene, locazione del bene senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, mancato versamento alla procedura delle rendite del bene, mancato deposito del rendiconto, ecc.), il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene;

LIQUIDA

in favore dell'esperto, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l'improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

ONERA

l'esperto di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato al creditore, in ipotesi di mancato pagamento dell'acconto sopra liquidato.

ORDINA

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato e al custode giudiziario designato, con avvertimento che in ogni ipotesi di diniego verrà richiesto ex art. 68 c.p.c. l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile);

DISPONE

che il debitore esecutato provveda a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita; certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile; bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

ONERA

la Cancelleria di notificare la data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. alla parte esecutata, terzo proprietario e al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali

Agrigento, 24.10.2022

Il Giudice dell'esecuzione
Vitalba Pipitone



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Daniele Piazza**, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento con n° **1262**, nonché consulente estimatore iscritto all'albo n° **606** dei consulenti tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Agrigento.

AVENDO RICEVUTO

In data **24/10/2022** veniva nominato consulente stimatore, **Arch. Daniele Piazza** dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, **dott.ssa Vitalba Pipitone**, con la presente preliminarmente, nell'accettare l'incarico conferito, per la redazione di perizia di stima del valore delle proprietà riferita ai terreni ubicati nel Territorio di Canicattì (AG), e in **C/da Vecchia Dama** e in **C/da Impisu Giardinelli** e precisamente:

Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreni censiti in al foglio 19 Particelle: 50 – 51- 356 – 324 – 327 – 329 – 331 – 265;

Piena proprietà per la quota di 1/10 di terreni censiti in al foglio xx particella xx;

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni censiti in al foglio 19 particella 326 - 333;

Lo scrivente, previo giuramento in via telematica in data **5/11/2022** di rito, riceveva l'incarico nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Nella fase di incarico, trattandosi di terreno agricolo, acquisita e analizzata la completezza della documentazione, il C.T.U. procedeva a:

Identificare gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali e l'estratto di mappa catastale del Comune di Canicatti.

Contattare il custode per concordare l'accesso all'area, al fine di eseguire un sopralluogo di verifica della consistenza attuale, mediante rilievo fotografico e metrico dei beni pignorati.

Verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;

Verificare eventuali vincoli artistici, storici, demaniali;

Reperire il certificato di destinazione urbanistica e varia documentazione, rilasciata dal Comune di Canicatti, al fine di verificare la corrispondenza con l'attuale consistenza e la regolarità sotto il profilo urbanistico.

Verificare la rispondenza con i documenti in atti al Catasto terreni relativi ai due lotti di terreno oggetto di pignoramento

Redigere una relazione sui risultati delle indagini svolte e di stima del lotto individuato.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi necessari e valutati gli atti è in grado di rimettere la seguente perizia.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti richiesti dal Giudice, **dott.ssa Vitalba Pipitone** con l'affidamento dell'incarico del 24.10.2022, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta;

COMUNICAVA la sottoscritta **Cimino Avv. Maria Antonella**, nominata custode dei beni immobiliari oggetto della intestata procedura giusto



provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 24/10/2022 che, **in data 25 NOVEMBRE 2022, ore 9.30** e ss., effettuerà - unitamente al nominato perito estimatore, **C.T.U Arch. Daniele Piazza** - **il primo accesso presso gli immobili di seguito meglio descritti:**

in conseguenza di ciò ho proceduto all'inizio delle operazioni peritali in primo luogo una ricerca documentale catastale delle proprietà oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito l'estratto estratto di mappa, dei terreni pignorati di seguito così identificati:

Inquadramento Territoriale ed Urbanistico

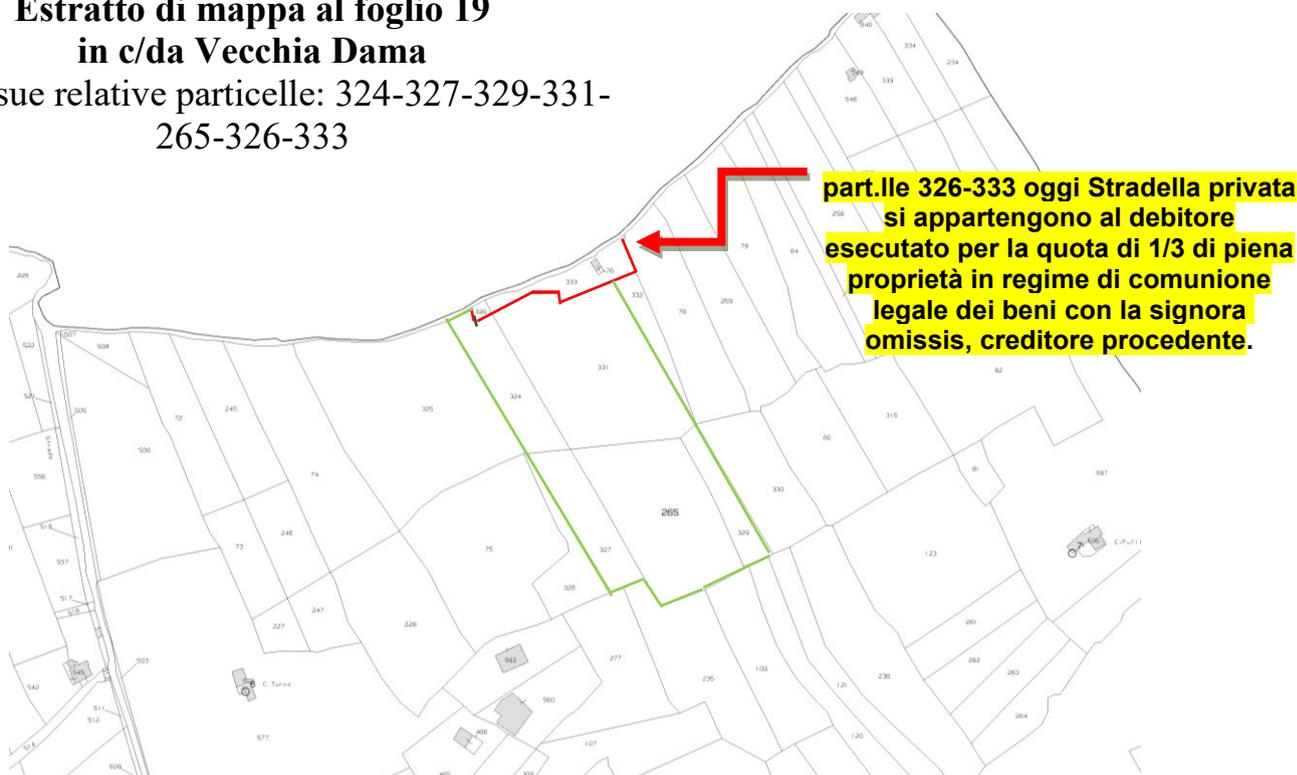
Territorio di Canicatti



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**



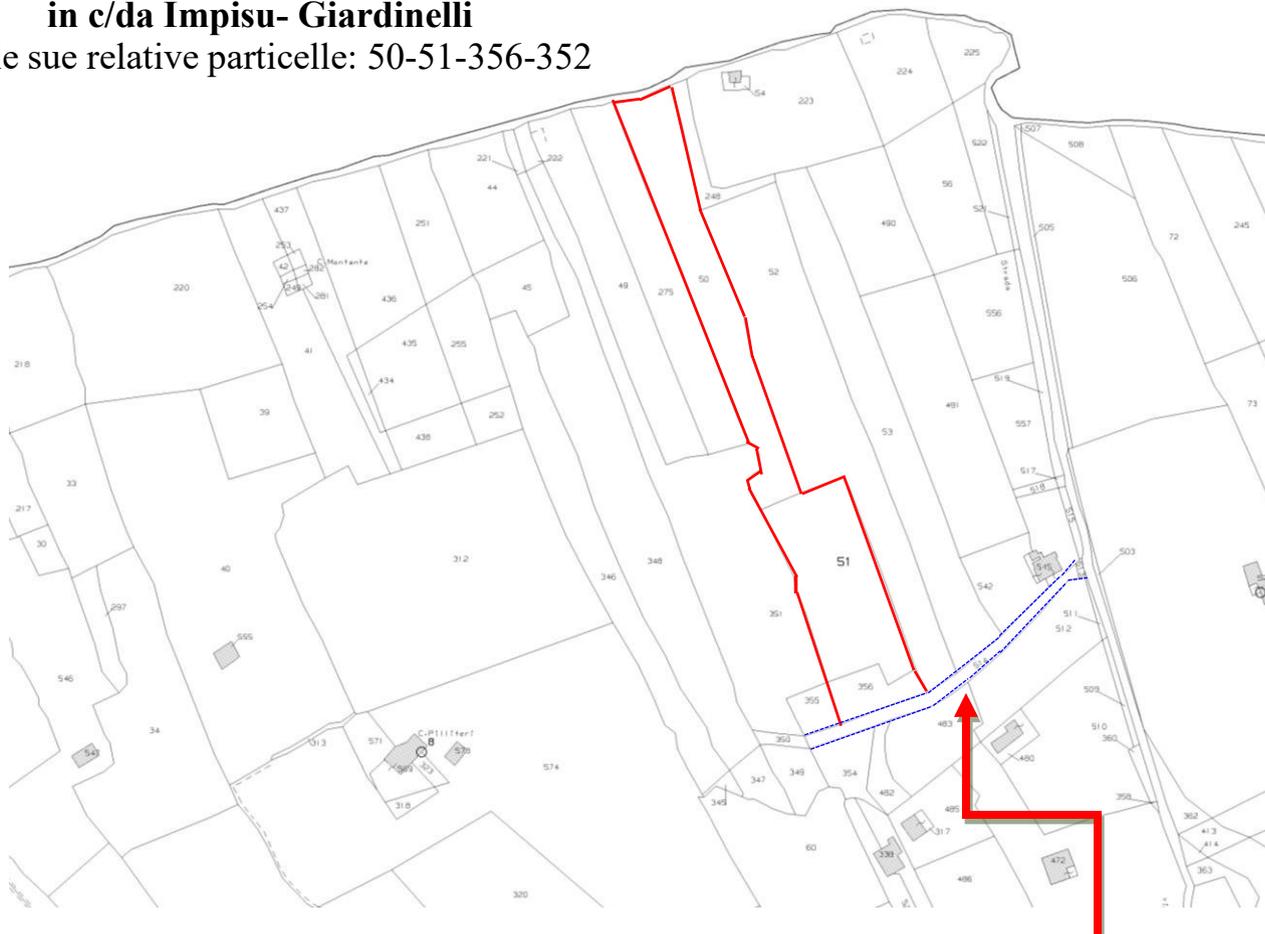
**Estratto di mappa al foglio 19
in c/da Vecchia Dama
con le sue relative particelle: 324-327-329-331-
265-326-333**



**Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it**



**Estratto di mappa al foglio 19
in c/da Impisu- Giardinelli
con le sue relative particelle: 50-51-356-352**



si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto nel foglio di mappa 19 particella 352 del comune di Canicattì (AG) risulta soppressa per frazionamento del 17.09.2002 prot. 189372 in atti dal 17.09.2002 n°2223.1/2002 (oggi 513 e 514 Stradella privata) si appartiene al debitore esecutato per la quota di 1/10 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la signora omissis, creditore procedente.



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Situazione catastale

APPEZZAMENTO A PESCHETO

**CATASTALMENTE AL COMUNE DI CANICATTI IN C/DA VECCHIA DAMA IL
COMPENDIO DI CUI TRATTASI, COMPOSTO DA TERRENI AGRICOLI IMPIANTATO
ALLA STATO ATTUALE A PESCHETO**



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022

Data: 01/12/2022 Ora: 10.34.22 pag: 3 Segue

Visura n.: T100605/2022

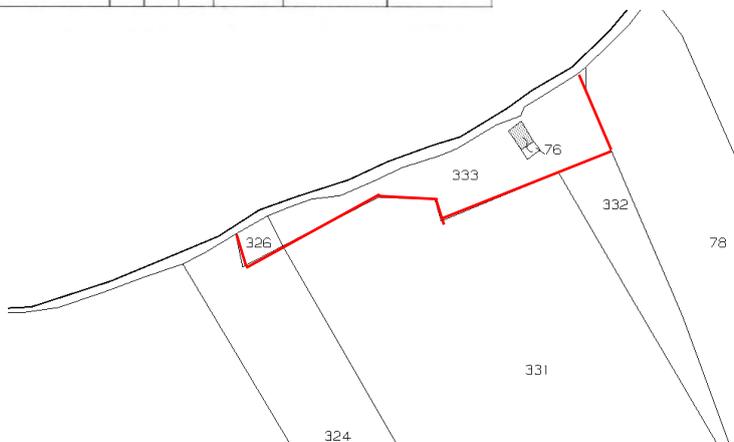
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	19	329		-	SEMIN ARBOR	03	09	60		Euro 4,46 Lire 8.640	Euro 1,74 Lire 3.360	FRAZIONAMENTO del 23/11/1992 Pratica n. 181700 in atti dal 24/07/2001 (n. 2327.1/1992)	
4	19	331		-	SEMIN ARBOR	04	53	70		Euro 11,09	Euro 2,50	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2001 Pratica n. 167132 in atti dal 24/07/2002 COMPRAVENDITA (n. 81952.1/2001)	Riserva

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	19	265		-	SEMIN ARBOR	03	42	60		Dominicale Euro 19,80 Lire 38.340	Agrario Euro 7,70 Lire 14.910	Impianto meccanografico del 21/07/1984	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	19	324		-	SEMIN ARBOR	04	16	80		Euro 3,47	Euro 0,78	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2001 Pratica n. 167132 in atti dal 24/07/2002 COMPRAVENDITA (n. 81952.1/2001)	Riserva
2	19	327		-	SEMIN ARBOR	03	15	60		Euro 7,25 Lire 14.040	Euro 2,82 Lire 5.460	FRAZIONAMENTO del 23/11/1992 Pratica n. 181698 in atti dal 24/07/2001 (n. 2327.1/1992)	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	19	326		-	SEMIN ARBOR	04	00	70		Euro 0,14	Euro 0,03		
2	19	333		AA AB	FRUTT IRRIG SEMIN ARBOR	U 04	00 07	93 27		Euro 2,21 Euro 1,50	Euro 0,91 Euro 0,34		

Allo stato attuale le part.lla
326-333
Servitù di passaggio di tutti i
comproprietari dei fondi
agricoli



Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Situazione catastale

APPEZZAMENTO B VIGNETO

**CATASTALMENTE AL COMUNE DI CANICATTI IN C/DA IMPISU-GIARDINELLI IL
COMPENDIO DI CUI TRATTASI, COMPOSTO DA TERRENI AGRICOLI IMPIANTATO
ALLO STATO ATTUALE A VIGNETO**



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2022

Data: 01/12/2022 Ora: 10.33.15 Segue
Visura n.: T99726 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CANICATTI' (Codice:B602)
Catasto Terreni	Provincia di AGRIGENTO Foglio: 19 Particella: 51

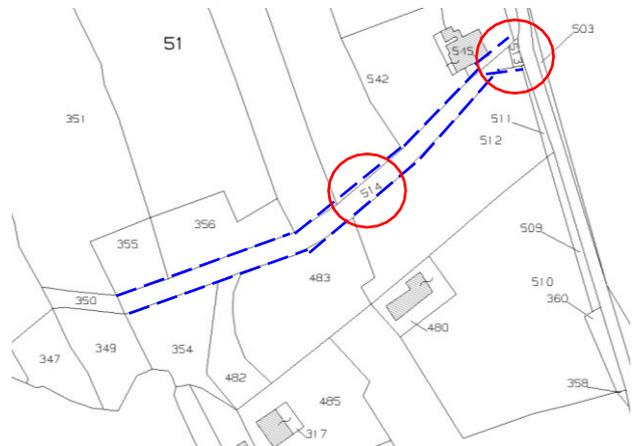
INTESTATO	I NICOSIA Salvatore nato a CANICATTI' (AG) il 20/10/1969	NCSSVT69R20B602H*	(1) Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni
------------------	--	-------------------	--

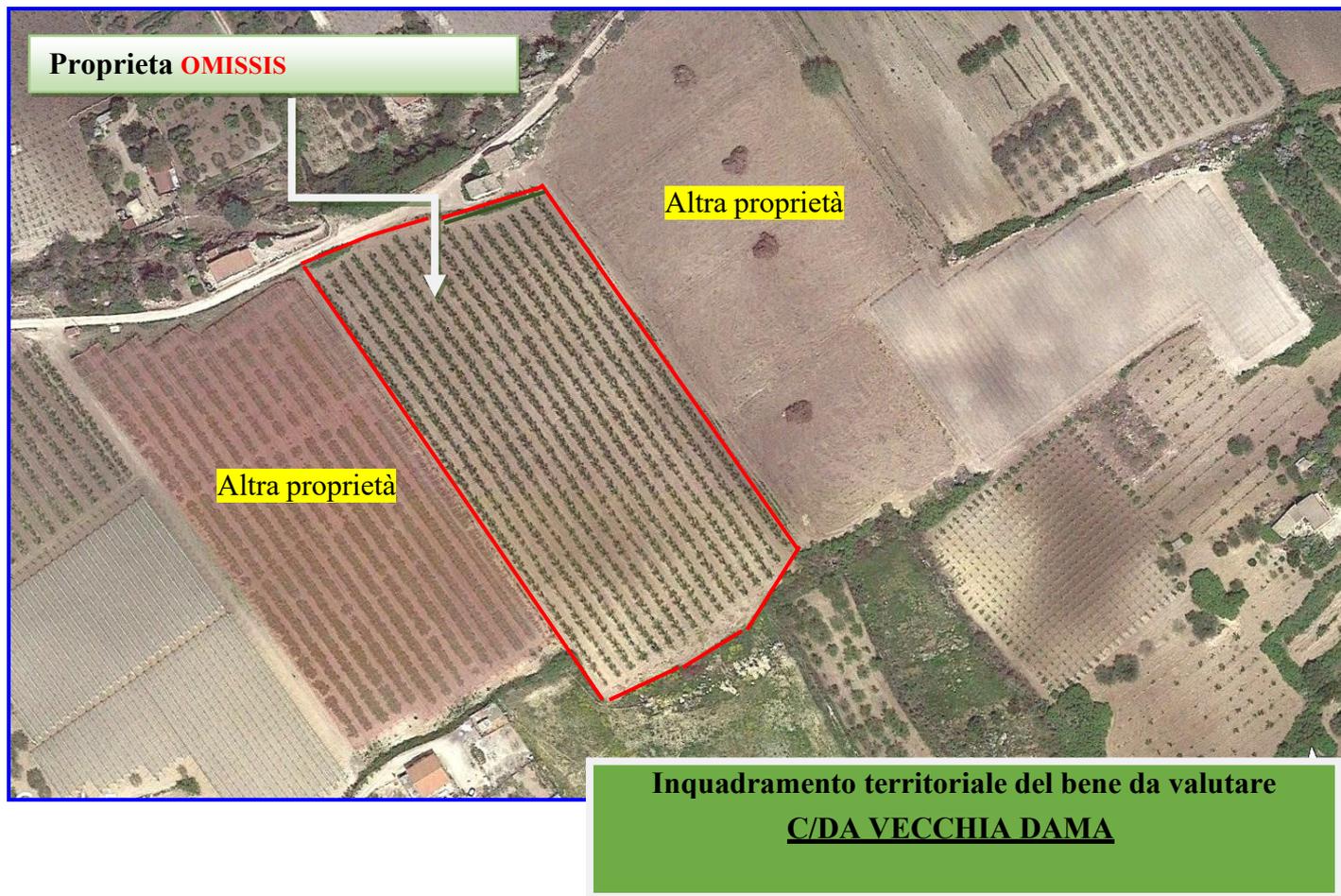
DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	19	51		-	VIGNETO 2	25 40		Dominicale Euro 36,07 L. 69.850	Agrario Euro 11,15 L. 21.590	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 180.1/1990)
Notifica						Partita		29342		

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	19	51		-	SEMIN ARBOR 4	25 40		Dominicale L. 10.160	Agrario L. 2.286	Impianto meccanografico del 21/07/1984
Notifica						Partita		2382		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
I	19	356		-	SEMINATIVO 03	05 31		Dominicale Euro 1,51 Lire 2.921	Agrario Euro 0,49 Lire 956	FRAZIONAMENTO del 08/05/1995 in atti dal 09/05/1995 (n. 1377.1/1995)	Annotazione

Allo stato attuale la part.la 352
(Oggi 513 e 514)
Servitù di passaggio di tutti i
comproprietari dei fondi agricoli



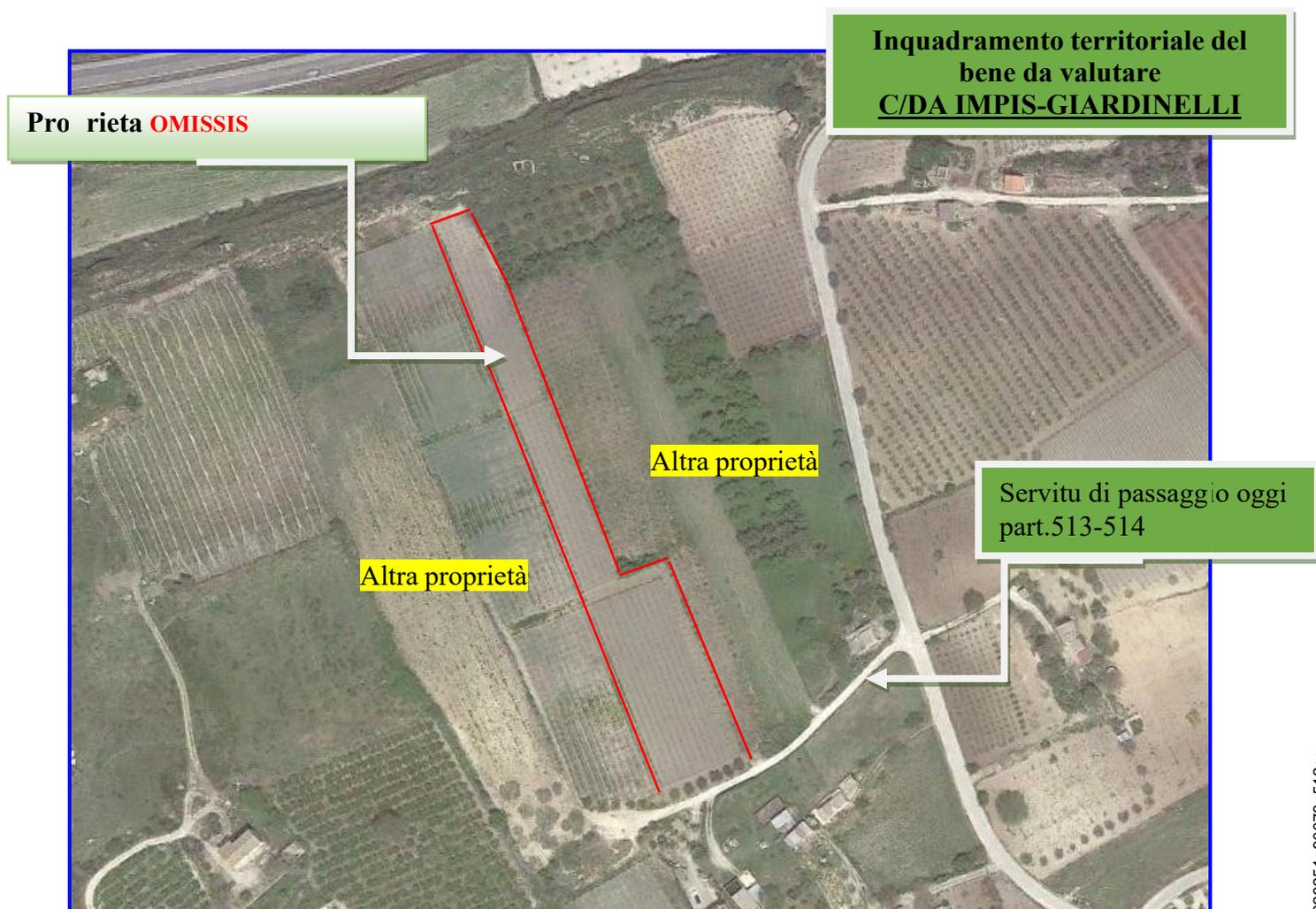


VERIFICA ISPEZIONI

Il sottoscritto **C.T.U.** di concerto con il **Custode Amministrativo Avv. Antonella Cimino**, durante la fase di accertamento dello stato dei luoghi in data 25.11.2022 in **C/da Vecchia Dama**

all.1 verbale dal verbale di sopralluogo ho constatato che dalle risultanze catastali, non risultano in line con lo stato attuale, ad oggi su tutte le sue particelle come tipologia di coltura impiantato a pescheto, da circa **4 anni** con circa **800** piante di alberi da pesco, con un fronte strada di circa 80 ml con una superficie catastale complessiva **13.830 mq.**





VERIFICA ISPEZIONI

Il sottoscritto **C.T.U.** di concerto con il **Custode Amministrativo Avv. Antonella Cimino**, durante la fase di accertamento dello stato dei luoghi in data 25.11.2022 in **C/da Impisu- Giardinelli**

all.2 verbale dalle risultanze catastali, risultano in line con lo stato attuale, ad oggi su tutte le sue particelle, si è riscontrato come tipologia di coltura impiantato a vigneto, da **circa 20 anni** con **circa 600 piante di vite** circa, con 6 alberi di ulivo a bordo Stradella con una superficie catastale complessiva **5.861 mq.**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Lo scrivente nel procedere alla descrizione dei suddetti cespiti, in base alla localizzazione, alle caratteristiche orografiche, alle qualità geomorfologiche, alle relazioni con le infrastrutture viarie, ha ritenuto opportuno raggrupparli in n.2 corpi fondiari omogenei, come di seguito elencati:

1. **Corpo Fondiario Omogeneo** (C.F.O.1), costituito dalle particelle 324, 327, 331, 329, 265, 326, 333, del foglio 19;
2. **Corpo Fondiario Omogeneo** (C.F.O.1), costituito dalle particelle 50-51-356-352, del foglio 19;

BENI IN CANICATTI' -AG- (C/DA VECCHIA DAMA)

LOTTO 1 terreno agricolo a pescheto

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Terreno di **are 13.83,07** SITO NEL COMUNE DI CANICATTI' -AG-
(C/DA VECCHIA DAMA)

in ragione di:

- piena proprietà per 1000/1000 **OMISSIS** in regime di comunione legale

dei beni

Il terreno è costituito da sette particelle adiacenti che si estendono complessivamente catastalmente **are 01.38.30** per una superficie di **mq 13.830**, ed aventi una forma rettangolare con un fronte strada di cui si accede direttamente al terreno della larghezza complessiva di circa **80 ml.**

Il terreno, attualmente è impiantato a **PESCHETO**, ha un andamento morfologico scosceso verso sud fino al confine, non risulta recintato con rete metallica e paletti in cemento lungo i confini del fronte strada



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Esso confina con: OMISSIS, eredi OMISSIS, OMISSIS, strada vicinale.

Durante il verbale di sopralluogo, **in data 25 NOVEMBRE 2022, ore 9.30** ho potuto evidenziare, **i ruderi di un fabbricato** rurale, di cui non risultante in catasto, ma insistente sulla **particella 333**, il quale è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che in esso non sono state effettuate modifiche e/o aggiunte che avrebbero comportato per detta legge 47/85 la preventiva sanatoria edilizia, viene compreso nell'atto di vendita per una quota di un mezzo appartenendosi l'altro mezzo indiviso al sig. OMISSIS nato a Canicattì del 1938.

Iscritto all'Ufficio del territorio di Agrigento, Comune Censuario di Canicattì, Catasto terreni, al foglio 19, particelle:

- **324** are 16,80____SEMIN ARBOR 04____Euro: 3,47 Euro: 0,78
- **327** are 15,60____SEMIN ARBOR 03____Euro: 7,25 Euro: 2,82
- **331** are 53,70____SEMIN ARBOR 04____Euro: 11,09 Euro: 2,50
- **329** are 9,60____SEMIN ARBOR 03____Euro: 4,46 Euro: 1,74
- **265** are 42,60____SEMIN ARBOR 03____Euro: 19,80 Euro: 7,70

La quota indivisa pari ad **1/3** di una striscia di terreno adibita a Stradella privata esteso catastalmente are otto e centinare novanta (**are 8,90**) cioè **mq.890** piena proprietà in regime di comunione legale dei beni le particelle **326** e **333** del foglio di mappa **19**, per averle acquistate per le quote sopra esposte mediante l'atto di compravendita del 31/01/2001 confinante con proprietà OMISSIS, con OMISSIS, e OMISSIS

Iscritto all'Ufficio del territorio di Agrigento, Comune Censuario di Canicattì, Catasto terreni, al foglio 19, particelle:

- **326** ca 70____SEMIN ARBOR 04____Euro: 0,14 Euro: 0,03



DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: *zona agricola*
- Caratteristiche zone limitrofe: *distanza dal paese di circa 4Km.*
- La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria
- Non ci sono collegamenti pubblici
- Servizi offerti dalla zona: nessuno

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 25 NOVEMBRE 2022 i beni oggetto della esecuzione immobiliare, risultano in testa al sig. **OMISSIS**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- + *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- + *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna*
- + *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- + *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- + *Iscrizioni: **Nessuno***
- + *Pignoramento Immobiliare del **04.03.2021**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento, repertorio n° **116/2021**, trascritto il 31.03.2021 ai nn. 5482/4818, **a favore della signora OMISSIS** nata a omissis il omissis codice **fiscale** omissis e contro il signor **OMISSIS** nato a omissis il omissis codice fiscale omissis che grava su immobili censiti in Canicattì foglio **19** particelle **265 - 324 - 327 - 329 - 331 - 356** per la quota di **1/2 della piena proprietà**, immobile censito in Canicattì foglio 19*



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTÌ –
omissis – omissis**

per la quota di **1/3** della piena proprietà immobili censiti in
Canicattì foglio **19** particelle **326 - 333**, della piena proprietà

✚ **Altri oneri: Nessuno**

Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

✚ **Conformità 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 Docfa.

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**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

✚ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna**

ATTUALE PROPRIETARIO

OMISSIS

per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni
mediante l'atto di compravendita del 31.01.2001 ai rogiti del Notaio Ferraro
Antonina da Canicattì, repertorio n° 48963, atto che risulta trascritto il
23.02.2001 ai nn. 3440/3070

PRATICHE EDILIZIE

Caratteristiche urbanistiche

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 **19** particelle **324 -**



327 – 331 – 329 – 265 – 326 e 333, sulle tavole del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di questo Comune, adottato con delibera consiliare n°43 del 15/03/1977, e approvato con decreto dell'Assessorato Regionale e Ambiente n°226 del 20/09/1980 con modifiche, ricadente in zona **E1 (produttivo agricolo)**

Si fa presente altresì che sulla particella **333** (come dichiarato del proprietario) insiste un fabbricato rudere rurale costruito antecedente al 01/09/1967

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima - 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



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

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°A4, comprendente i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrofilippo, Naro, Ravanusa.



Ufficio del territorio di AGRIGENTO

Data: 29/10/2020
Ora: 12.15.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALESSANDRIA DELLA ROCCA, ARAGONA, CASTELTERMINI, CIANCIANA, COMMITINI, GROTTI, JOPOLO GIANCAXIO, RACALMUTO, RAFFADALI, SAN BIAGIO PLATANI, SANTA ELISABETTA, SANT'ANGELO MUXARO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	18909,00				18909,00			
BOSCO CEDUO	1878,00							
CANNETO	4785,00				6055,00			
FICODINDIETO	5824,00				6449,00			
FRUTTETO	16660,00				19468,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	666,00				666,00			
MANDORLETO	7138,00	SI	SI		12084,00			
ORTO	8841,00				9629,00			
ORTO IRRIGUO	15502,00				17630,00			
PASCOLO	1030,00				1333,00			
PASCOLO ARBORATO	1333,00				1696,00			
PISTACCHIETO	7685,00				9018,00			
SEMINATIVO	4180,00				6299,00			
SEMINATIVO ARBORATO	5052,00				7173,00			

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), conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendo tra il valore massimo di **73.000 €/ha** e minimo di **45.000 €/ha** per terreni senza denominazione DOC con i seguenti criteri.

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicattì (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico, occorre andare ad esaminare quelle indicata cioè la tabella **A089C**

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.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

AGRIGENTO TABELLE DI QUALITA DI COLTURE, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITA'

Tabella A089C – Frutteto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Esposizione		Densità piante	
Buono	1,00	buona	1,00	Alta	1,00
sufficiente	0,95	normale	0,95	Ordinaria-bassa	0,80
insufficiente	0,9	carente	0,90		
Ubicazione		Età			
Eccellente	1,00	1/3 dall'impianto	1,00		
Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
Cattiva	0,90	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione;

elevata – quando il sopralluogo ha un età superiore a due terzi del ciclo vegetativo

Densità delle piante

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo.

ordinaria (o alta) – quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno



APPEZZAMENTO A pescheto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione unico lotto costituito, da terreni agricoli siti in Canicattì, in contrada **Vecchia Dama** e censiti al N.C.T. al foglio di mappa **19** particelle **324 – 327 – 331 – 329 - 265 – 326 e 333**, ricadono fuori del centro abitato di Canicattì, risultano facilmente raggiungibili dalla strada statale n°122, raggiungibili tramite una stradella sterrata, in lieve pendenza dove si accede direttamente al fondo del sig. OMISSIS.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

Coefficienti applicati

- ✚ **Accesso:** sufficiente coeff. 0,95
- ✚ **Ubicazione:** normale coeff. 0,95
- ✚ **Esposizione:** buona coeff. 1,00
- ✚ **Età:** elevata coeff. 0,85
- ✚ **Densità piante** ordinaria coeff. 0,80

Appezzamenti normalmente compravenduti in zona

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario = €/ha **73.000,00**

Fondo pescheto = **73.000,00** €/ha x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 0,85 x 0,80 =
44.800,00 €/ha = 4,48 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superfice principale 13.830 mq x 4,48 €/mq = **61.958,40**

RIEPILOGO VALORI CORPI

Valore di mercato (1000/1000 piena proprietà) **€ 61.958,40**

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€ 61.958,40**



TERRENI FOGLIO 19 C/DA VECCHIA DAMA CANICATTI

Stima valori terreni €/ha 44.800,00

Valore unitario medio 4,48 €/mq

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO PARTICELLE

PARTICELLA	COLTURA	SUPERFICIE Mq.	QUOTA DI POSSESSO	VALORE DI MERCATO
Terreno part.lla 324	Pescheto	1.680	1000/1000	€ 7.526,40
Terreno part.lla 327	Pescheto	1.560	1000/1000	€ 6.988,80
Terreno part.lla 331	Pescheto	5.370	1000/1000	€ 24.057,60
Terreno part.lla 329	Pescheto	960	1000/1000	€ 4.300,80
Terreno part.lla 265	Pescheto	4.260	1000/1000	€ 19.084,80
		<u>13.380</u>		€ <u>61.958,40</u>

**QUOTA PARI AD 1/3 INDIVISO DI STRADA PRIVATA SITA NEL COMUNE DI
CANICATTI' -AG- (C/DA VECCHIA DAMA)**

Note: Le particelle **326** (ex 77/c) e **333** (ex 260/c) giusto tipo di frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Pagliarello di Canicattì sull'estratto di mappa n°26736/1992, approvato dall' U.T.E.

Trattasi di una striscia di terreno adibita a stradella privata di circa **mq 820** della larghezza media di circa **5m**, dove insiste un fabbricato rurale con il presente atto, è stato costruito in un periodo antecedente al 1967 in virtù previsto dalla legge 47/85 art.40 comm.2 **non viene computato al procedimento di stima**



VALORE DI VENDITA 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:

	€ 9.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

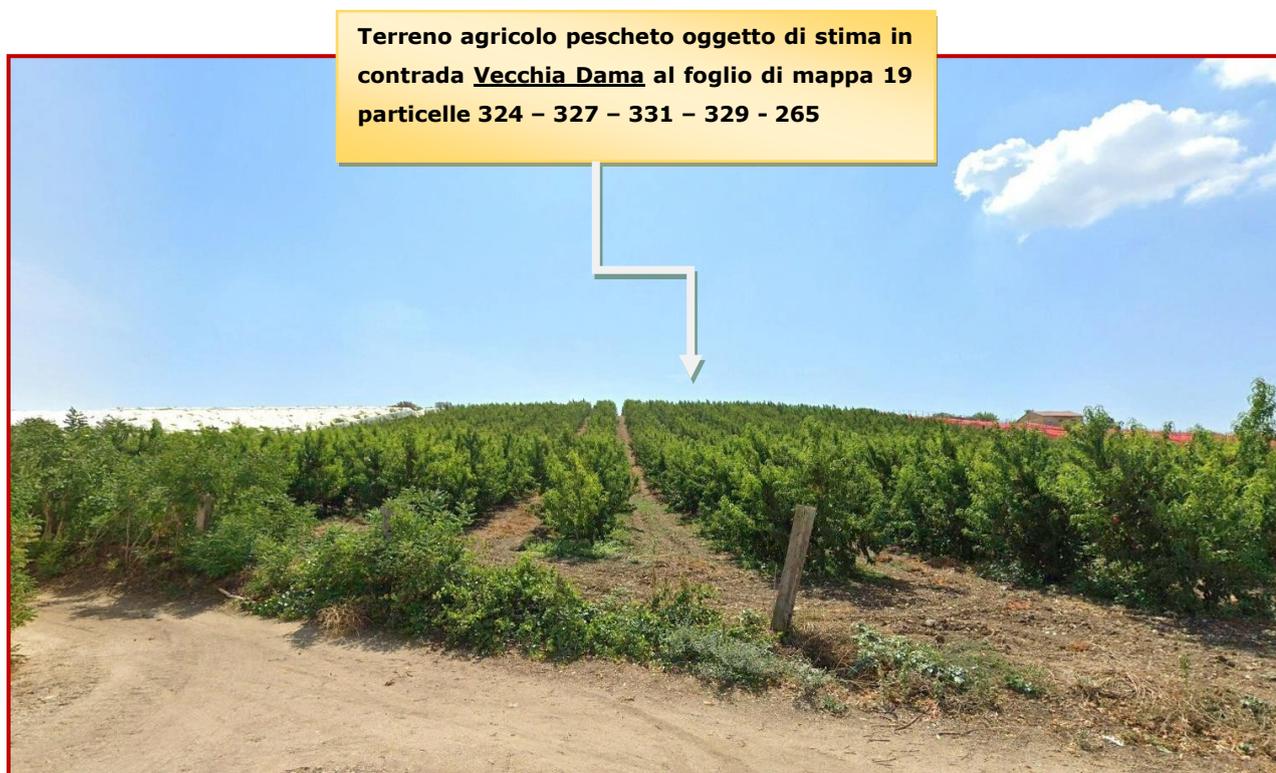
PREZZO A BASE D'ASTA

€ 52.000,00



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI OGGETTO DI STIMA



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

**Sulla particella 333 (come dichiarato del proprietario)
insiste un fabbricato rudere rurale costruito antecedente
al 01/09/1967**



**Fabbricato
insistente al
foglio 19 part.
333 sulla
stradella**

**Terreno impiantato a pescheto
allo stato attuale di proprietà di
OMISSIS**

Altra Proprietà



BENI IN CANICATTI' · AG - (C/DA IMPISU · GIARDINELLI)
LOTTO 2 terreno agricolo a vigneto

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno di **are 00.58,61** SITO NEL COMUNE DI CANICATTI' -AG-
(C/DA IMPISU- GIARDINELLI)

in ragione di:

- piena proprietà per 1000/1000 **OMISSIS** in regime di comunione legale dei beni

Il terreno è tre da particelle adiacenti che si estendono complessivamente per una superficie di **mq 5.861**, ed aventi una forma stretta e allungata della larghezza su fronte Stradella di circa ml.30. di cui si accede direttamente al terreno.

Il terreno, attualmente e coltivato a **VIGNETO** da circa 20 anni, con circa 600 piante, ha un andamento morfologico scosceso, verso sud fino al confine, non risulta allo stato attuale recintato con rete metallica e paletti in cemento lungo i confini che lo separa dalla stradina privata di ingresso, la cui quota pari ad un quinto.

Esso confina con: **Omissis**, **Omissis**, la restante proprietà del compratore esecutato **Omissis**.

La quota indivisa pari ad **1/5** di una **striscia di terreno**, trattasi di una stradina privata di are 6.55 di circa **mq 655** della larghezza media di circa **5m**, che dalla strada vicinale Taverna-Impisu conduce ai poderi dei cinque proprietari dei fondi limitrofi.

Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni la particella **352** del foglio di mappa **19**, del comune di Canicattì, che ad oggi risulta



soppressa generando le nuove particelle **513** e **514** per averle acquistate pro quote sopra mediante l'atto di compravendita del 29/06/1995.

Identificato in catasto:

Foglio19 del Comune di Canicattì

- part.IIa **513** di are 0.20 qualità seminativo, classe 3, RD €0,06 RA €0,02
- part.IIa **514** di are 6.35 qualità seminativo, classe 3, RD €1,80 RA €0,59

intestato a:

omissis e omissis proprietà di 1/5 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DELLA STRADA

La strada è sterrata, con strato di finitura in tou-venant di cava. Morfologicamente sita su un terreno pianeggiante e complanare, il percorso ne risulta discretamente agevole.

Priva di delimitazione, tranne per quei tratti in cui i terreni adiacenti presentano una recinzione con paletti e rete metallica, si estende per un percorso di ml. 130 circa, che termina in corrispondenza dell'adiacente part.IIa 354 (Lotto 3), per una superficie complessiva di circa mq.655.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Iscritto all'Ufficio del territorio di Agrigento, Comune Censuario di Canicattì, Catasto terreni, al foglio 19, particelle:

- **50** are 27,90____SEMIN ARBOR 04____Euro: 5,76 Euro: 1,30
- **51** are 25,40____VIGNETO 03____Euro: 36,07 Euro: 11,15
- **356** are 531____SEMIN ARBOR 04____Euro: 1,51 Euro: 0,49



DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: *zona agricola*
- Caratteristiche zone limitrofe: *distanza dal paese di circa 4Km.*
- La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria
- Non ci sono collegamenti pubblici
- Servizi offerti dalla zona: nessuno

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 25 NOVEMBRE 2022 i beni oggetto della esecuzione immobiliare, risultano in testa al sig. **OMISSIS**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- + *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- + *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- + *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- + *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- + *Iscrizioni: **Nessuno***
- + *Pignoramento Immobiliare del **04.03.2021**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento, repertorio n° **116/2021**, trascritto il 31.03.2021 ai nn. 5482/4818, **a favore della signora Omissis** nata a omissis il omissis codice **fiscale** omissis e contro il signor **Omissis** nato a omissis il omissis codice fiscale omissis che grava su immobili censiti in Canicattì foglio **19** particelle - **50 — 51 - 356** per la quota di **1/2 della piena proprietà**, immobile censito in Canicattì foglio 19 particella **352**, per*



la quota di **1/5** della piena proprietà immobili censiti in Canicattì foglio **19**

✚ **Altri oneri: Nessuno**

Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate la seguente difformità, il tipo di coltura dichiarata in visura catastale, non è congruente con quella esistente allo stato attuale persiste vigneto a tettoia in loco, regolarizzabili mediante variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di Pratica Docfa.

Oneri totali di regolazione catastale "Pratica Docte" **euro 500,00**

✚ *Conformità catastale della stradella*

Le particelle di terreno, su cui si sviluppa l'attuale strada, derivano da giusto frazionamento del 17/09/2002 n.2223

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

ATTUALE PROPRIETARIO

OMISSIS

per la quota di 1000/1000, relative alle part.lle **50-51-326** in regime di comunione legale dei beni, e per la quota **1/10** in regime di comunione legale dei beni, le part.lle. **513-514** (ex 352) sono state acquistate dal predetto mediante l'atto di compravendita del 01.05.2003 ai rogiti del Notaio Ferraro Antonina da Canicattì, repertorio n° 54069, atto che risulta trascritto il 23.05.2003 ai nn. 10453/9210

PRATICHE EDILIZIE

Caratteristiche urbanistiche

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 **19** particelle **50 – 51 – 356**, sulle tavole del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di questo Comune, adottato con delibera 5 6 luglio 2002 n°41 ricadente in zona **E1** (*produttivo agricolo*)

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canicattì il 10/05/2011, il terreno sito in contrada Impisu, in catasto al foglio 19 particelle **513** e **514** ricade, secondo le previsioni del P.R.G. (variante generale) in zona "E1" (aree agricole normali) è interessato dalla "**Fascia di rispetto di strada vicinale**".

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima - 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



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis**

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.

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

I terreni oggetto della consulenza fanno parte della REGIONE AGRARIA N°A4, comprendente i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrofilippo, Naro, Ravanusa.



Ufficio del territorio di AGRIGENTO

Data: 29/10/2020
Ora: 12.15.31

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALESSANDRIA DELLA ROCCA, ARAGONA, CASTELTERMINI, CIANCIANA, COMITINI, GROTTIE, JOPPOLO GIANCAXIO, RACALMUTO, RAFFADALI, SAN BIAGIO PLATANI, SANTA ELISABETTA, SANT'ANGELO MUXARO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	9605,00							
SOMMACCHETO	1454,00				1211,00			
SOMMACCHETO ARBORATO	1757,00				1514,00			
ULIVETO	11145,00				13463,00			
ULIVETO IRRIGUO	15592,00				19413,00			
VIGNETO	9616,00				14578,00			
VIGNETO IRRIGUO	23830,00				30808,00	SI	SI	

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), conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendo tra il valore massimo di **15.000 €/ha** e minimo di **5.000 €/ha** per terreni senza denominazioni Doc. con i seguenti criteri:



tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico paragrafo,
occorre andare ad esaminare quella indicata cioè la tabella: **A089B**

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.

AGRIGENTO TABELLE DI QUALITA DI COLTURE, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITA'

Tabella A089B – Vigneto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Esposizione		Densità piante	
Buono	1,00	buona	1,00	Alta	1,00
sufficiente	0,97	normale	0,95	Ordinaria-bassa	0,80
insufficiente	0,95	carente	0,90		
Fertilità		Età		Impianto	
Ottima	1,00	1/3 dall'impianto	1,00	Tendone o pergolato	1,00
Buona	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925	Intelaiato alto	0,90
Carente	0,90	oltre 2/3 dall'impianto	0,85	A filari ordinari	0,80
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.



Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Buona – nel caso che anche a fronte di concimazione più intense nell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultano inferiore al 66% di quelle massime in zona

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Età

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione;

elevata – quando il sopralluogo ha un età superiore a due terzi del ciclo vegetativo

Densità delle piante

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo.

ordinaria – quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno



APPEZZAMENTO B vigneto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione unico lotto costituito, da terreni agricoli siti in Canicattì, in contrada **IMPISU-GIARDINELLI** e censiti al N.C.T. al foglio di mappa **19** particelle **50 – 51 – 326** - I terreni ricadono fuori del centro abitato di Canicattì, risultano facilmente raggiungibili dalla strada statale n°122, raggiungibili tramite una stradella sterrata, in lieve pendenza e al momento del sopralluogo risultavano coltivate a vigneto.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

Coefficienti applicati

- + **Fertilità:** ottima coeff. 0,95
- + **Esposizione:** buona coeff. 1,00
- + **Densità piante** ordinaria coeff. 1,00
- + **Età:** elevata coeff. 1,00
- + **Accesso:** sufficiente coeff. 1,00
- + **Impianto:** normale coeff. 1,00

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario = €/ha 10.000,00

Fondo vigneto = **10.000,00** €/ha x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 =
14.250,00 €/ha = 14,25 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superfice principale 5.861 mq x 14,25 €/mq = **83.519,25**

RIEPILOGO VALORI CORPI

Valore di mercato (1000/1000 piena proprietà)	€ 83.519,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 83.519,25



TERRENI FOGLIO 19 C/DA IMPISU-GIARDINELLI CANICATTI

Stima valori terreni a vigneto ordinario €/ha 83.500,00

Valore unitario medio 14,25 €/mq

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO PARTICELLE

PARTICELLA	COLTURA	SUPERFICIE Mq.	QUOTA DI POSSESSO	VALORE DI MERCATO
Terreno part.IIa 50	VIGNETO	2.790	1000/1000	€ 39.757,50
Terreno part.IIa 51	VIGNETO	2.540	1000/1000	€ 36.195,00
Terreno part.IIa 356	VIGNETO	531	1000/1000	€ 7.566,75
		<u>5.861</u>		€ <u>83.519,25</u>
				€ <u>83.500,00</u>

**QUOTA PARI AD 1/5 INDIVISO DI STRADA PRIVATA COMUNE DI CANICATTI' -
AG- (C/DA IMPISU-GIARDINELLI)**

Note: Le particelle **513** e **514** derivano dalla particella 352 di **are 6.55**, soppressa con frazionamento del 17/09/2002 n.2223, e derivata a sua volta dalla originaria particella 59 con frazionamento del 08/05/1995 n.1377. **non viene computato al procedimento di stima**



VALORE DI VENDITA 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: **€ 12.450,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**

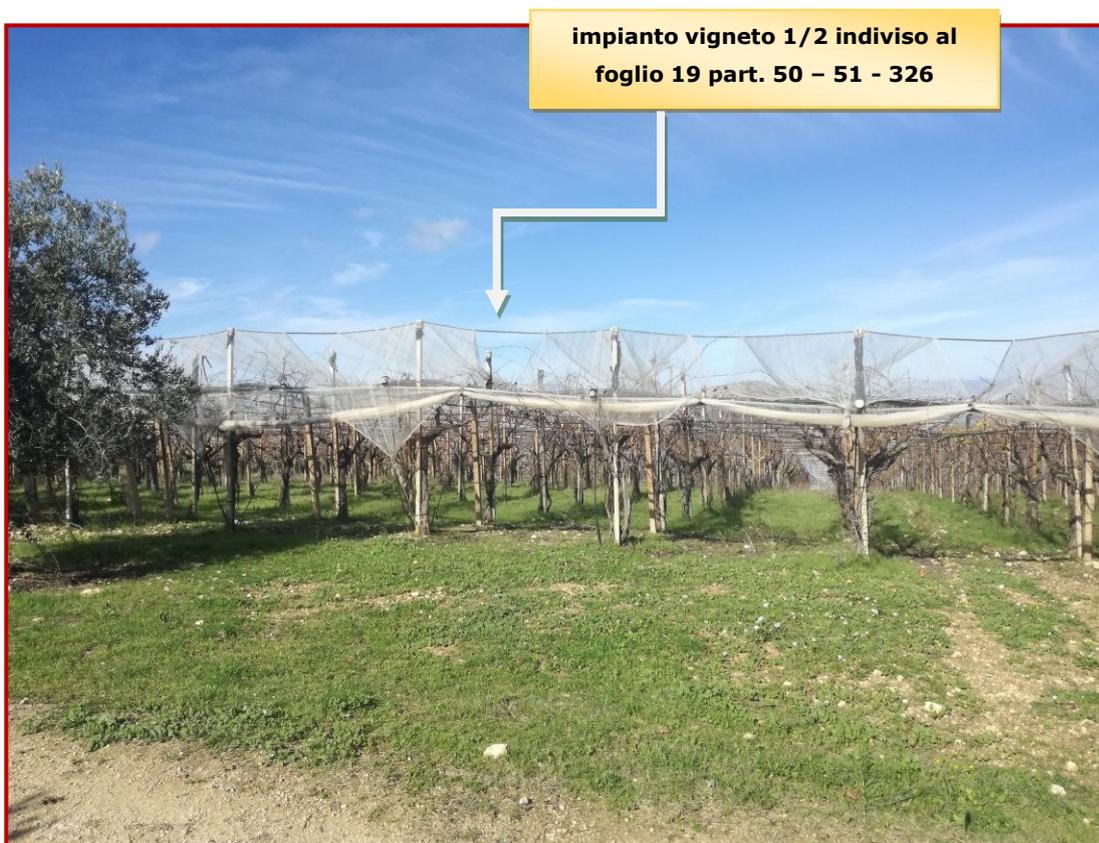
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 70.570,00



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI OGGETTO DI STIMA



CONCLUSIONI

Pertanto alla luce di quanto esposto e dai calcoli effettuati, il valore di vendita giudiziaria dei terreni arrotondando, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese relative per la regolarizzazione del tipo di coltura catastale a carico dell'acquirente che sarà arrotondato:

Lotto 1 Appezamento A € 52.000,00 pescheto c/da Vecchia dama

Lotto 2 Appezamento B € 70.500,00 vigneto c/da Impisu-Giardinlli

Restando a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriori chiarimenti, la presente relazione viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, perche sia allegata al fascicolo telematico d'ufficio relativo al procedimento citato, al n°32/2021 R.G.E.

Agrigento, li 03/03/2023

C.T.U
TECNICO STIMATORE
ARCH. DANIELE PIAZZA



***PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2021 – CANICATTI –
omissis – omissis***



Architetto **DANIELE PIAZZA**
Via Fazello n°29 - 92024 Canicatti (AG)
Tel. 0922822495 – 3477263185
Pec: arch.piazza@archiworldpec.it

G. E. DOTT.SSA V. PIPITONE

Procedura esecutiva immobiliare n. **32/2021** r.g.e.i.

Creditore procedente: **OMISSIS**

Debitore esecutato: **OMISSIS**

NOTA DELLA C.T.U.

Alla luce di quanto esposto dalla stima effettuata dalla C.T.U. in perizia, in data 07 /03/2023 il valore di vendita giudiziaria dei terreni agricoli pignorati sito nel territorio del Comune di Canicatti in C/DA Vecchia Dama, sia in C/DA Impisu Giardinelli del sig. **OMISSIS**, per averle acquistate nella comunione dei beni, con la sig.ra **OMISSIS** ad oggi trattandosi di separazione giudiziale dei coniugi *la stima da intendersi ½ ciascuno.*

RISPONDENDO AL QUESITO N°13

OMISSIS

Tabella del valore di mercato abbattuto di ogni lotto
(valore dell'intero bene indipendentemente dalla quota pignorata)

Lotti	Valore di stima intero bene	Abbattimento 15%	Valore di mercato dell'intero lotto
Lotti 1	<u>61.958,40</u>	9.293,76-	52.664,64
Lotti 2	<u>83.519,25</u>	12.527,89-	70.991,36

I valori determinati al precedente punto sono relativi al valore dell'intero bene, questi sono però stati pignorati solo in quota parte e devono quindi essere messi in vendita solo tali quote parte di proprietà pignorate risultanti dalla seguente tabella:



Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto può tranquillamente concludere dichiarando che:

- I beni oggetto di pignoramento, alla vendita dei due lotti, sono catastalmente censiti secondo quanto riportato nella tabella che segue:

Tabella del valore di mercato di ogni lotto - quota parte pignorata

UBICAZIONE	Intestatari	Foglio di mappa 19	Quota di possesso	Valore del Lotto	VALORE QUOTA alla vendita
<u>Canicatti</u> C/DA VECCHIA DAMA superficie mq. 13.830 Pari ad € 4,48 /mq.	Omissis Omissis	Part.11e 324-327- 331-265-329	1/2	€ 61.958,40 9.293,76 - Abbattimento 15% € 52.664,64	€ 26.332,32 Lotto 1 Pescheto

**QUOTA PARI AD 1/3 INDIVISO DI STRADA PRIVATA DI ARE 8.90, SITA NEL
COMUNE DI CANICATTI' -AG- (C/DA VECCHIA DAMA)**

La quota indivisa pari ad **1/3 IN COMUNIONE DEI BENI, 1/6 LA QUOTA VENDIBILE a favore della signora Omissis** di una striscia di terreno adibita a Stradella privata esteso catastalmente **mq. 890** piena proprietà in regime di comunione legale dei beni le particelle **326** e **333** del foglio di mappa **19**, per averle acquistate per la pro quota per atto di vendita del 16/02/2001 al n°277 registrato a Canicatti



Tabella del valore di mercato di ogni lotto - quota parte pignorata

	Intestatari	Foglio di mappa 19	Quota di possesso	Valore del Lotto	VALORE QUOTA alla vendita
UBICAZIONE				€ 83.519,25	
<u>Canicatti</u>				12.527,89 -	
C/DA impisu Giardinelli	Omissis	Part.11e		Abbattimento	€ 35.495,68
superficie mq. 5.861	Omissis	50-51-356	$\frac{1}{2}$	15%	Lotto 2
Pari ad € 14,25 /mq.				€ 70.991,36	Vigneto

QUOTA PARI AD 1/10 INDIVISO DI STRADA PRIVATA DI ARE 8.90, SITA NEL COMUNE DI CANICATTI' -AG- (C/DA IMPISU-GIARDINELLI)

La quota indivisa pari ad **1/10 IN COMUNIONE DEI BENI, 1/20 LA QUOTA VENDIBILE a favore della signora omissis** di una striscia di terreno adibita a Stradella privata esteso catastalmente **mq. 655** piena proprietà in regime di comunione legale dei beni le particelle **352** del foglio di mappa **19**, per averle acquistate per la pro quota per atto di vendita del 21/05/2003 al n°663 registrato a Canicatti

Prezzo base d'asta

LOTTO 1 *Valore della quota $\frac{1}{2}$ nello stato in cui si trova arrotondamento di stima*

€ 26.300,00

Prezzo base d'asta

LOTTO 2 *Valore della quota $\frac{1}{2}$ nello stato in cui si trova arrotondamento di stima*

€ 35.400,00



Conclusioni

omissis

Restando a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriori chiarimenti, la presente relazione viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, perché sia allegata al fascicolo telematico d'ufficio relativo al procedimento citato, al n°32/2021 R.G.E.

AGRIGENTO 26.04.2023

C.T.U
Arch. Piazza Daniele

.....



ESTRATTO DI MAPPA AL FOGLIO 19 IN C/DA VECCHIA DAMA CANICATTI

con le sue relative particelle: 324 – 327 – 329 – 331 - 265

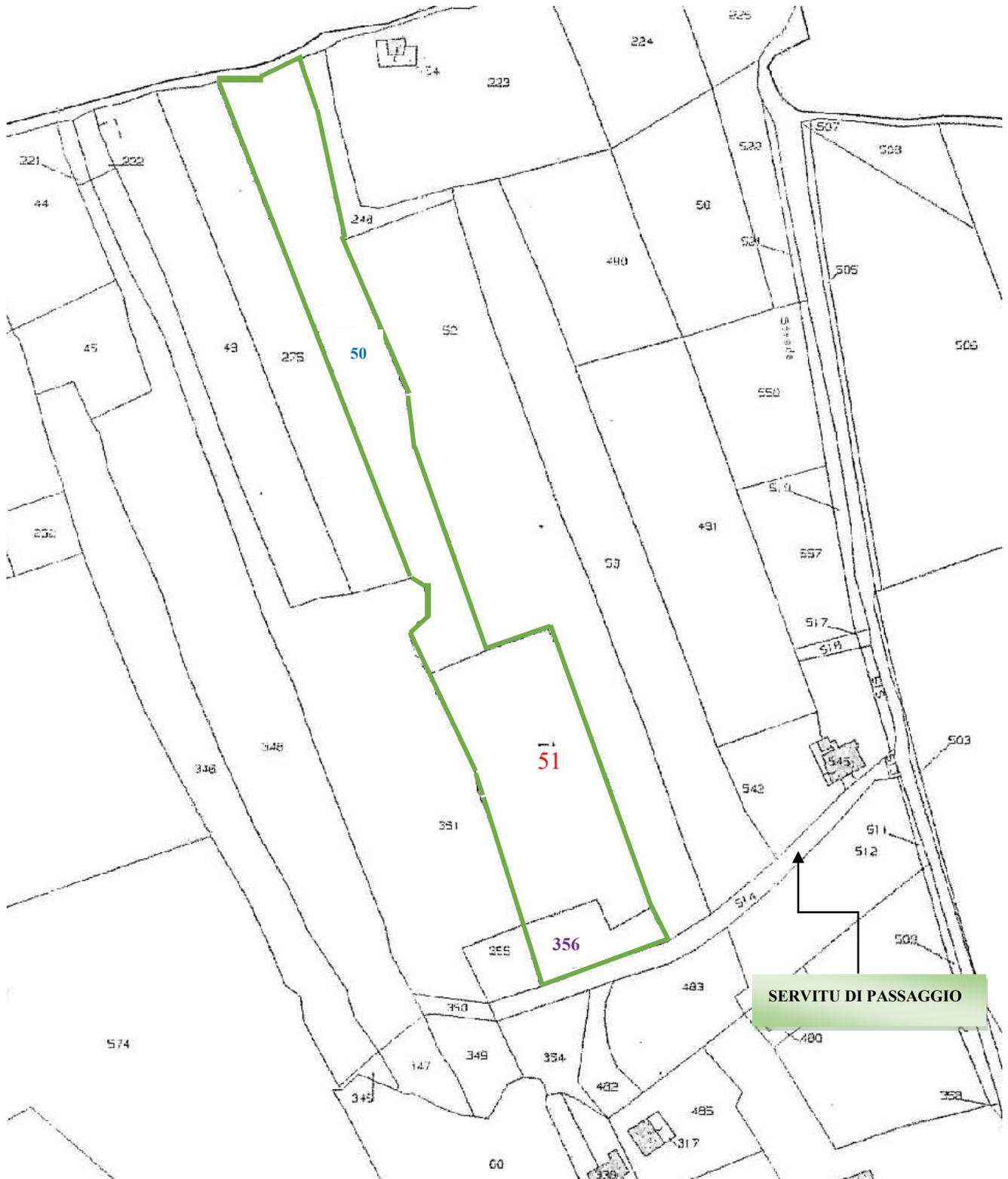
vendita della quota indivisa



ESTRATTO DI MAPPA AL FOGLIO 19 IN C/DA IMPISU-GIARDINELLI CANICATTI

con le sue relative particelle: **50 – 51 – 356**

vendita della quota indivisa



Architetto **DANIELE PIAZZA**

Via Fazello n°29 - 92024 Canicatti (AG)

Tel. 0922822495 – 3477263185

Pec: arch.piazza@archiworldpec.it

G. E. DOTT.SSA V. PIPITONE

Procedura esecutiva immobiliare n. **32/2021** r.g.e.i.

Creditore procedente: **omissis**

Debitore esecutato: **omissis**

**NOTA DELLA C.T.U. integrazione e valutazione sulle particelle 326 e 333 del
foglio 19 al lotto 1**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

QUOTA PARI AD 1/3 INDIVISO DI STRADA PRIVATA DI ARE 8.20, SITA NEL COMUNE
DI CANICATTI' -AG- (C/DA VECCHIA DAMA pescheto)

in ragione di:

- Piena Proprietà di **omissis**

Trattasi di una stradina privata di circa **mq 820** della larghezza media di circa **5m**, che dalla strada vicinale, conduce ai poderi dei proprietari dei fondi limitrofi.

- Identificato in catasto:

Foglio19 del Comune di Canicatti

1. part.lla 326 (ex 77/C) di **are ca 0.70** qualità seminativo, classe 4, RD €0,14 RA €0,03
2. part.lla 333 (ex 260/C) di **are 8.20** qualità seminativo, classe 3, RD €3,71 RA €1,25

per averle acquistate nella comunione dei beni, con la sig.ra **omissis** ad oggi trattandosidi separazione giudiziale dei coniugi la stima da intendersi ½ ciascuno.



Alla luce di quanto sopra esposto *All'udienza del 15 maggio del 2023*, il sottoscritto C.T.U integrerà i beni oggetto di pignoramento, alla vendita del **lotto 1**, inserendo le part.lle **326 e 333** sono catastalmente censiti secondo quanto riportato nella tabella che segue:

UBICAZIONE	Intestatarì	Foglio di mappa 19	Quota di possesso	Valore intero	VALORE DI DIRITTO alla vendita
<u>Canicattì</u> C/DA VECCHIA DAMA	omissis	Strada privata		€ 3.987,20 598,08 -	
superficie mq. 890	Omissis	Part.lle 326-333	1/6	Abbattimento 15% € 3.389,12	€ 564,85
Pari ad € 4,48 /mq.					Lotto 1 Pescheto

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima metodo sintetico

Fonti di informazione Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

Valutazioni delle superfici Quale strada privata a servizio di terreni agricoli, le relative particelle la 326 di mq. 70 e la 333 di mq. 820, trattasi di 1/3 quota indivisa dei beni, 1/6 la quota vendibile a favore della sig./ra omissis, sarà valutata come da terreni agricoli incolti e non edificabili, il cui valore varia da € 4,48/mq come da valutazione in perizia di stima.

Tabella del valore di mercato di ogni lotto - quota parte pignorata

UBICAZIONE	Intestatarì	Foglio di mappa 19	Quota di possesso	Valore del Lotto	VALORE QUOTA alla vendita
<u>Canicattì</u> C/DA VECCHIA DAMA	Omissis	Part.lle		€ 61.958,40 9.293,76 -	
superficie mq. 13.830	omissis	324-327-331- 265-329	1/2	Abbattimento 15% € 52.664,64	€ 26.332,32
Pari ad € 4,48 /mq					Lotto 1 Pescheto



Prezzo base d'asta

LOTTO 1 *Valore della quota ½ nello stato in cui si trova arrotondamento di stima*

€ 26.897,00

Prezzo base d'asta

LOTTO 2 *Valore della quota ½ nello stato in cui si trova arrotondamento di stima*

€ 35.400,00

Conclusioni

omissis

Restando a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriori chiarimenti, la presente relazione viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, perché sia allegata al fascicolo telematico d'ufficio relativo al procedimento citato, al n°32/2021 R.G.E.

AGRIGENTO 29.06.2023

C.T.U
Arch. Piazza Daniele

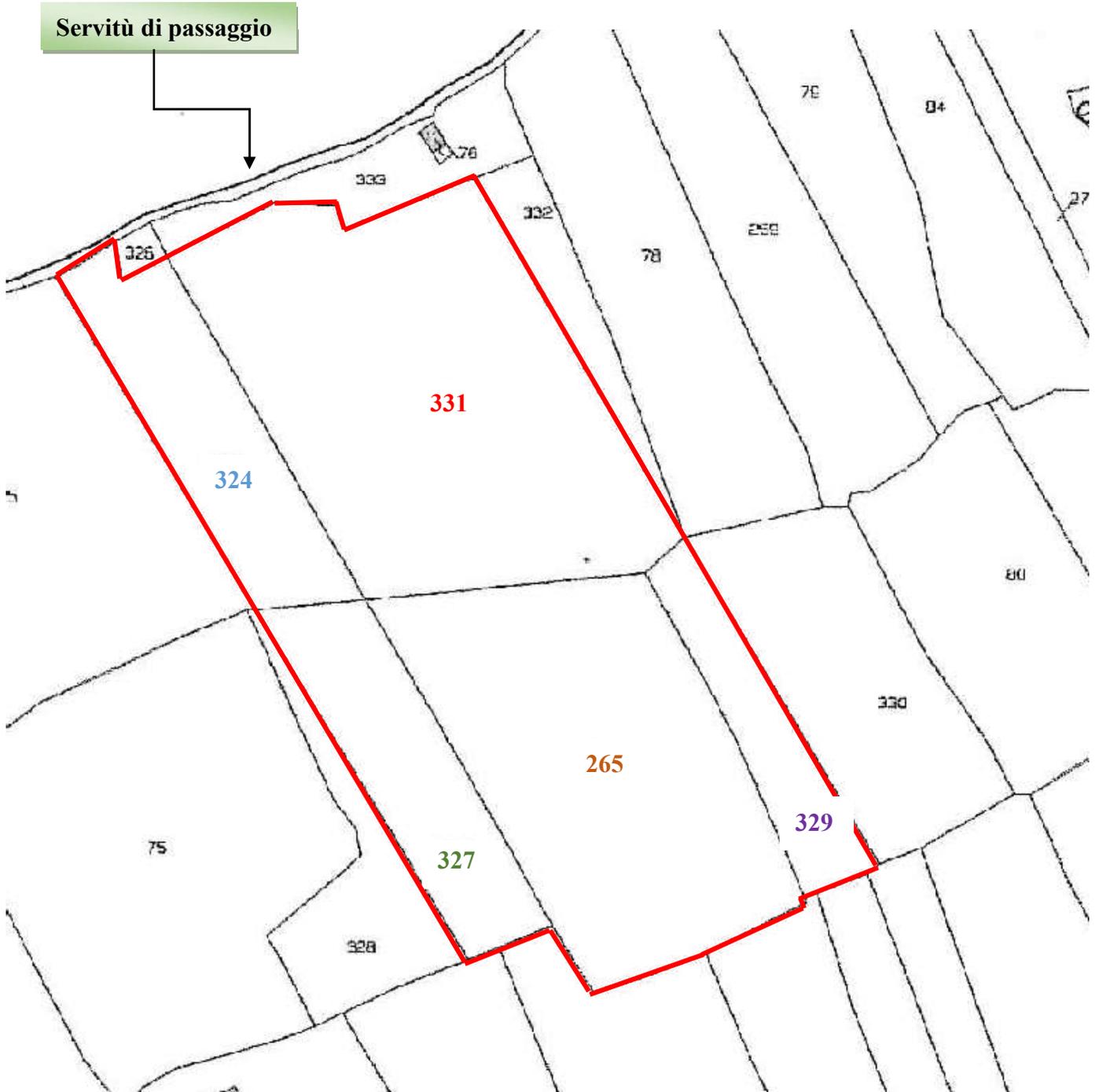
.....



ESTRATTO DI MAPPA AL FOGLIO 19 IN C/DA VECCHIA DAMA CANICATTI

con le sue relative particelle: 324 – 327 – 329 – 331 – 265 – 326 - 333

vendita della quota indivisa



ESTRATTO DI MAPPA AL FOGLIO 19 IN C/DA IMPISU-GIARDINELLI CANICATTI

con le sue relative particelle: **50 – 51 – 356**
vendita della quota indivisa

