



TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 40/2012 R.G. ES. - 



OGGETTO:

STIMA – RELAZIONE

AGRO DI BUTERA FOGLIO 31 PART. LE 37-77-79-21 sub 1 F.R
AGRO DI BUTERA FOGLIO 92 PART. LE 15 - 44 - 95 - 124 - 126

Dott. Agr.

Lo Nigro Piero S.

INCARICO- PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott. VINCENZO DI BLASI del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, in data 17 APRILE 2013, per la procedura esecutiva immobiliare numero 40/2012 R.G. ES, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, per come richiesto ed indicato ai punti, a- b- c- d- e- f- g- h- i- j-k- l- m- n- o- p- q, del verbale di conferimento incarico. I terreni ed i fabbricati oggetto della presente ricadono in agro di BUTERA, foglio di mappa 31, particelle 37-77-79-21Sub 1 fr. , nonché foglio di mappa 92 particelle 15-44-95-124-126. Tutti i beni ricadono nelle contrade denominate JUDECA i primi, PRIORATO i secondi. Gli estremi e la relativa certificazione, catastale, risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

STIMA TERRENI AGRICOLI

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

Si ricorda che i procedimenti di stima si distinguono in sintetici ed analitici.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Nell'eseguire le operazioni peritali di stima dei terreni, il tutto anche in presenza e con la collaborazione della ditta, procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e di fabbricati, in seguito riportati.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche di ogni singolo lotto del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine.

Infine procedo ad analizzare le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, oltre che dell'area in esame.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

I Fondi, ricadono nel territorio comunale di BUTERA. Dal punto di vista geomorfologico, presentano una lieve variabilità, la morfologia risulta in lieve pendenza nei fondi ricadenti nel foglio 31, accidentata quella dei fondi ricadenti nel foglio 92. Dai dati termopluviometrici della zona risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 400 ed i 500 mm, mentre le temperature medie annue si aggirano tra i 18° e 16° C, le temperature massime in estate spesso raggiungono i 38°. In accordo con la classificazione bioclimatica di Rivas-Martinez, il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DEI FONDI

Posta ad una distanza di km 5 in linea d'area ad nord-ovest del comune di BUTERA, si raggiunge attraverso la viabilità primaria e secondaria che risulta essere di circa 4 km dal centro abitato di Butera, percorrendo la SP numero 8 in direzione Caltanissetta, si imbecca inoltre a seguire la SP 79, transitata la stessa per circa 3 km, sulla destra si rinvergono i fondi di contrada Judeca.


La viabilità per accedere in azienda è buona, soprattutto in prossimità dell'azienda. La natura del terreno è di medio impasto. La giacitura è in parte in lieve pendenza, e in ridottissima parte quasi pianeggiante. Le lavorazioni si eseguono agevolmente, il fondo è destinato alla coltivazione di pesche, posti a dimora da quattro anni, risultano presenti altresì alberi di albicocche, stessa fase


d'impianto. Si rinviene inoltre un piccolo impianto ad uliveto ricadente in parte nella particella 79 ed in ridottissima parte nella particella 77.

Il paesaggio è tipico collinare, ampiamente dominato da seminativi- pescheti, e vigneti, risultano nelle vicinanze altri impianti arborei di diverso genere con dominanza frutteti ed in misura minore uliveti. L'area fin qui descritta è estesa complessivamente ettari 07.14.20.

Si riscontrano coltivazione arboree, pescheto-albicoccheto per un estensione in ettari pari a 06.00.00, alberi di ulivo per ettari 00.50.00, stradelle – tare ed incolto per ettari 00.64.20, si riscontrano inoltre i resti del fabbricato distinto con la particella 21, completamente distrutto ad eccezione della base. Il tutto si evince inoltre dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali.

pescheto-albicoccheto	ettari	06.00.00
oliveto	ettari	00.50.00
incolto- tare	ettari	00.64.20
fabbricato part. 21 e corte	ettari	00.00.00

I fondi, dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione risultano di esclusiva proprietà 

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate è opportuno procedere alla vendita in unico lotto. La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta Agricola, il tutto si evince dalla certificazione urbanistica allegata, rilasciata dal comune di Butera in data 

L'area in esame è condizionata particolarmente da fattori antropici, la stessa è vocata alle colture rinvenute, il comprensorio risulta essere altamente produttivo. Non esistono fonti irrigue nel fondo, si interviene con irrigazioni di soccorso, mediante un pozzo sito in altro fondo nella disponibilità della ditta .

Il parametro utilizzato è il valore di un ettaro di superficie, per singola coltura .

Sempre transitando per la SP 79, in direzione sud dopo un chilometro sulla destra ci si immette per una interpoderale interna, la stessa ci conduce nei fondi di proprietà [REDACTED]. La viabilità per accedere in azienda è discreta. La natura del terreno è di medio impasto. La giacitura è in pendenza. Le lavorazioni tuttavia si eseguono agevolmente, il fondo è destinato alla produzione di uva da mosto, allevata con il sistema a spalliera per ettari 06.00.00, il resto risulta incolto

Il paesaggio anche in questo caso è tipico collinare, ampiamente dominato da frutteti e come nel nostro caso anche da vigneti.

L'area è estesa complessivamente ettari 10.90.00.

Si riscontrano impianti a vigneto, ricadenti per intero nelle particelle 15-44 ed in ridottissima parte nella 124 e 126 parte sud delle stesse per un'estensione in ettari di SAU (Superficie Agricola Utile) pari a 06.00.00, limitatamente alle quote vigneto risulta attivo procedimento penale [REDACTED]

[REDACTED]. Riferisce altresì l'Avv. [REDACTED] che si è in attesa, a breve di conoscere le motivazioni della sentenza. Nello stesso il Signor [REDACTED] risulta essere parte offesa /parte civile, in ordine al diritto d'impianto rilasciato. Il resto della superficie risulta incolto-tare per ettari 04.90.00, per intero particella 95, in gran parte la 126 ed in parte la 124. Il tutto si evince altresì dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali e per come successivamente rappresentato.

vigneto da mosto spalliera ettari 06.00.00

incolto- tare ettari 04.90.00

I fondi, dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione risultano di esclusiva proprietà [REDACTED]

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate è opportuno procedere alla vendita in unico lotto. La destinazione urbanistica dei fondi in

esame risulta anche in questo caso Agricola, il tutto si evince inoltre dalla certificazione urbanistica allegata, rilasciata dal comune di Butera.

L'area in esame è vocata per le colture rinvenute, il comprensorio risulta essere altamente produttivo. Non esistono fonti irrigue nel fondo.

Il parametro utilizzato anche in questo caso è il valore di un ettaro di superficie, per singola coltura .

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI

Nella stima del fondo, secondo il criterio del valore di mercato, come detto, lo scrivente ha proceduto nel giudicare la quotazione che il fondo potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima, valutando il tutto secondo il principio del “serio, giusto, ed equo” valore del bene, anche alla luce dei dati ricavati dallo scrivente e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Indispensabile è quindi, come affermato in precedenza, la conoscenza dei luoghi e del mercato, nel nostro caso ordinario, unitamente alla conoscenza di parametri e di valori comparabili.

Per fondi simili si intendono immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si tratta di giudicare infine se i fondi presi per confronto hanno caratteristiche paragonabili, equivalenti, a quelle dei fondi oggetto di stima. Essendo tali caratteristiche numerose e di vario genere (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fissi, ecc.), valutando l'inquadramento dell'area, che risulta essere particolarmente positivo , sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed attualizzando il tutto con immediatezza e imparzialità.

Trattasi di terreni con buona fertilità, buona esposizione, ed ottima ubicazione. Il risultato finale per i fondi ricadenti nello stesso foglio di mappa, con le colture, rinvenute in situ, viene in seguito riportato.

Alla luce delle superiori determinazioni si riportano i seguenti valori per ettaro di terreno con caratteristiche colturali riscontrate :

TIPO DI COLTURA	ETTARO	€ X HA
SEMINATIVO-INCOLTO-	HA	6.000,00
VIGNETO DA VINO	HA	28.000,00
FRUTTETO	HA	35.000,00
ULIVETO	HA	10.000,00

Mentre al fabbricato distinto con la particella 21 non si attribuisce alcun valore.

1° ACCERTAMENTO STIMA DEI BENI LOTTO - FOGLIO 31

PESCHETO - FRUTTETO HA € 35.000,00 X ettari 06.00.00 = € 210.000,00

OLIVETO HA € 10.000,00 X ettari 00.50.00 = € 5.000,00

TARE-INC-PROD. HA 6.000,00 x ettari 00.64.20 = € 3.852,00

SOMMANO € 218.852,00

2° ACCERTAMENTO STIMA DEI BENI LOTTO - FOGLIO 92

VIGNETO DA VINO HA 28.000,00 x ettari 06.00.00 € 168.000,00

SEMINATIVO-INC-PROD. HA 6.000,00 x ettari 04.90.00 € 29.400,00

SOMMANO € 197.400,00

TOTALE STIMA € 218.852,00 + € 197.400,00 = € 416.252,00

IL TECNICO

Dott. Agr. Piero Lo Nigro