

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sez. Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Procedimento n° 140/2022 R.G.Es.

Centro SEIA Società Agricola

contro

Giudice: Dott.ssa Vitalba Pipitone

Prossima Udiienza 16/09/2024

RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO 2

Sommario

1.	Premessa	2
2.	Quesiti posti dal G.I.....	3
3.	Allegati	16

Il C.T.U.
Arch. Danilo Messina



1. Premessa

Con ordinanza del 27/05/2024 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Arch. Danilo Messina con studio in Canicattì (AG), via Mozart n°16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1361 del relativo Albo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 140/2022 R.G.Es. promosso da:

Centro SEIA Società Agricola

contro

Il giuramento di rito è stato prestato il giorno 30/05/2024 telematicamente tramite verbale firmato digitalmente e depositato dal sottoscritto nel relativo fascicolo telematico.

Con la sopraindicata ordinanza del 27/05/2024 il G.I. fissa la successiva udienza per il giorno 10/06/2024 e per la quale è stata chiesta in data 05/06/2024 proroga che è stata accettata, rinviando l'udienza al 16/09/2024. Nell'ordinanza il G.I. ha disposto che l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmetterne copia entro il medesimo termine al creditore precedente.

Le attività peritali hanno avuto inizio con lo studio dei fascicoli e della documentazione depositata dalle parti. Il sottoscritto C.T.U., al fine di dare inizio alle operazioni peritali, convoca le parti in causa, tramite raccomandata PEC (vedi Allegato 1), per il sopralluogo previsto per il 24 Giugno 2024 alle ore 12:00. Il verbale redatto in fase di sopralluogo è allegato alla presente relazione (vedi Allegato 2).

Al sopralluogo ha partecipato solamente:

- Dott.ssa Morreale Cinzia, custode giudiziario.

Si è quindi proceduto con la visita dei luoghi e con la redazione di una documentazione fotografica.

Durante le attività peritali si è provveduto ad eseguire delle ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, nonché a richiedere al Comune di Palma di Montechiaro (AG) il certificato di destinazione urbanistica per vedere se insistono dei vincoli. (vedi Allegato 6)

Il C.T.U. si è attenuto scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel provvedimento di nomina 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.

Sulla base della documentazione raccolta il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

La successiva udienza è stata fissata per il **16 settembre 2024**.

2. Quesiti posti dal G.I.

Quesito N. 1: *Identificare I Diritti Reali ed il Bene Oggetto Del Pignoramento*

Nell'atto di pignoramento notificato alla signora _____ in data 28/10/2022, viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobiliare:

Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Palma di Montechiaro (AG), contrada Falcone Andreasette; in catasto al foglio 64, particelle nn. 17-18-19;

Tutti i beni immobili sopra riportati risultano interamente di proprietà della signora _____.

Si tratta di un appezzamento di terreno destinato all'atto del sopralluogo ad attività agricola, nello specifico a coltivazione di uva da tavola di tipo "vittoria". L'appezzamento di terreno a forma regolare di tipo rettangolare, pressoché pianeggiante. L'accesso al cespite avviene attraverso una strada parallela alla strada che collega Palma di Montechiaro con contrada Ciotta. La sua estensione è complessivamente mq 16.690,00.

Nel proseguo della presente relazione sarà analizzato il **Lotto 2** "Appezamento di terreno sito in Palma di Montechiaro (AG), **contrada Falcone Andreasette**; in catasto al foglio **64**, particelle nn. **17-18-19**". Nei seguenti lotti non vi sono opere edili e né tanto meno manufatti realizzati in assenza di permessi degli enti pubblici

Quesito N. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ubicati in una zona periferica, a carattere agricolo, posti a sud-est del centro abitato di Palma di Montechiaro (AG) e in particolare all'uscita di Palma di Montechiaro direzione contrada Ciotta, a traffico costante, non è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa dista a circa 3 Km dalla zona balneare di Palma di Montechiaro e a circa 5 Km dal centro abitato.

Identificati al foglio 64 particelle 17-18-19, confinano a nord con le particelle nn.12, 13, 14, 15, 141, 142 e 143 ad est con la particella n.20, a sud con una strada sterrata utilizzata dai vari proprietari per raggiungere i propri appezzamenti di terreno, mentre ad ovest confina con la particella n.128 (vedi allegato 3).

Nella figura che segue (fig. 1), tratta dal portale Google Maps, viene meglio identificata la posizione della zona in esame in agro.

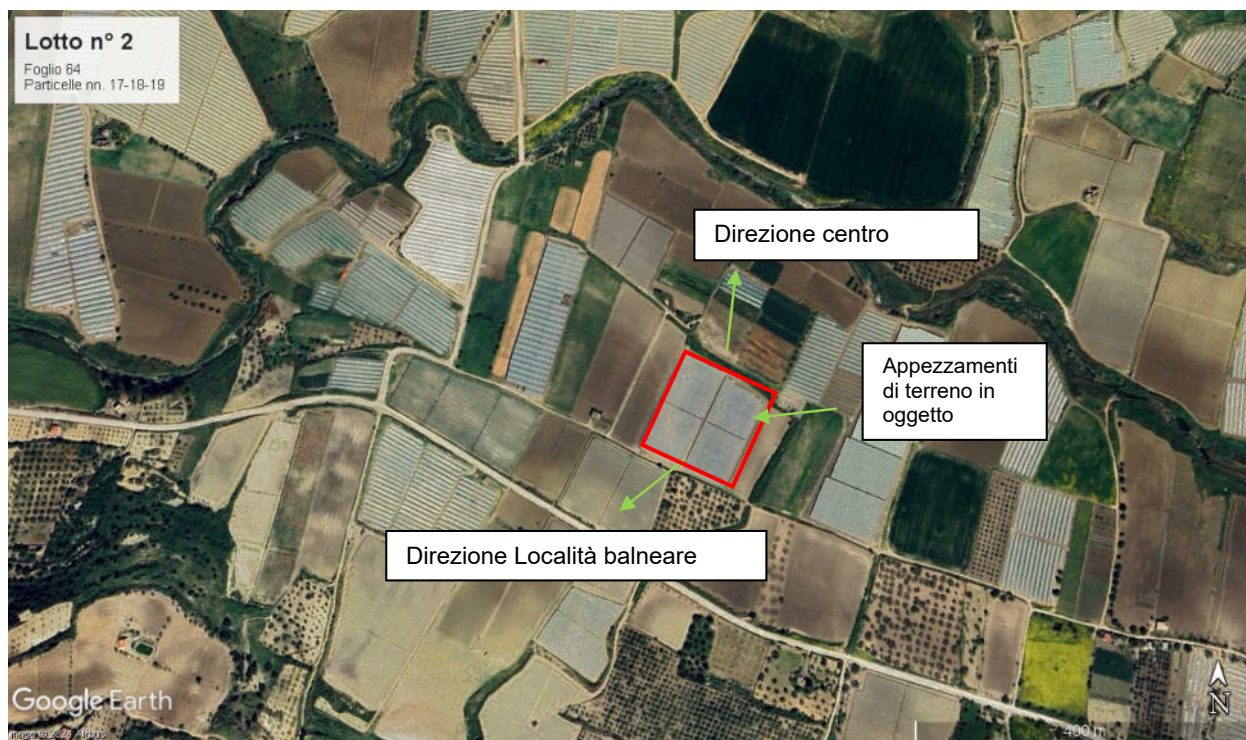


Fig. 1 – zona di ubicazione dell’appezzamento di terreno

Inoltre si specifica che essendo un terreno agricolo dove non insistono manufatti, non occorre redigere l’A.P.E

Quesito N. 3: Identificazione Catastale Del Bene Pignorato

L’immobile oggetto della presente trattazione risulta censito al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro (AG), foglio 64:

1. particella 17, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 76.60, R.D. € 51,43, R.A. € 11,87;
2. particella 18, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 40.20, R.D. € 26,99, R.A. € 6,23;
3. particella 19, zona censuaria 2, porzione AA, seminativo, classe 1, are 27.60, R.D. € 18,53, R.A. €4,28, porzione AB, vigneto, classe 4, are 22.50, R.D. € 12,78, R.A. €6,39;

ubicato in contrada Falcone Andreasette, intestato a _____, nata ad _____ il _____, C.F.: _____ (proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni).

Gli appezzamenti, come sopra identificati, sono stati generati giusto impianto meccanografico del 21/07/1984, (vedi allegato 5)

Si allegano visure storiche aggiornate (catasto terreni) ed estratto del foglio di mappa (vedi allegato 5).

Quesito N. 4: Stato di Possesso del Bene

Alla data del sopralluogo (24/06/2024) il bene oggetto della vendita risulta utilizzato direttamente dal debitore.

Quesito N. 5: Procedere alla Predisposizione di Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto**LOTTO 2**

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ubicati in una zona periferica, a carattere agricolo, posti a sud-est del centro abitato di Palma di Montechiaro (AG) e in particolare all'uscita di Palma di Montechiaro direzione contrada Ciotta, a traffico costante, non è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa dista a circa 3 Km dalla zona balneare di Palma di Montechiaro e a circa 5 Km dal centro abitato.

Gli appezzamenti di terreno identificati al foglio 64 particella 17-18-19, confinano a nord con le particelle nn.12, 13, 14, 15, 141, 142 e 143 ad est con la particella n.20, a sud con una strada sterrata utilizzata dai vari proprietari per raggiungere le proprie terre mentre ad ovest confina con la particella n.128.

Gli appezzamenti di terreno sono destinati alla coltivazione di uva da tavola di tipo "vittoria" nello specifico sono state piantumate circa n°2100 vitigni del tipo "vittoria" con tutti i parametri atti a coltivare tale coltura, oltre all'impianto di irrigazione a goccia e copertura con teloni idonei. Inoltre si specifica che non sono materializzati i confini. Gli appezzamenti di terreno sono pressoché pianeggianti con forma regolare di tipo rettangolare. L'accesso al cespite avviene attraverso una strada parallela alla strada che collega Palma di Montechiaro con c.da Ciotta. La sua estensione è complessivamente mq 16.690,00 (vedi allegato 4).

Piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), in contrada Falcone Andreasette; foglio 64:

1. particella 17, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 76.60, R.D. € 51,43, R.A. € 11,87;
2. particella 18, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 40.20, R.D. € 26,99, R.A. € 6,23;
3. particella 19, zona censuaria 2, porzione AA, seminativo, classe 1, are 27.60, R.D. € 18,53, R.A. €4,28, porzione AB, vigneto, classe 4, are 22.50, R.D. € 12,78, R.A. €6,39;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla identificazione catastale, in quando catastalmente viene identificato come seminativo di classe 1, mentre allo stato attuale è coltivato a vigneto. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla identificazione catastale, in quando catastalmente viene identificato come seminativo di classe 1, mentre allo stato attuale è coltivato a vigneto. L'appezzamento di terreno ricade in zona "E.2." (area soggette a tutela) all'interno del Piano Regolare Generale vigente; PREZZO BASE euro **72.200,00 €**.

Quesito N. 6: *Procedere alla Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà in Relazione Al Bene Pignorato*

Gli appezzamenti di terreno in oggetto della presente come da certificazione notarile, appartengono alla signora _____ nata ad _____, codice fiscale _____, per averli acquistati, nei seguenti modi:

Foglio n. 64,

- **particella 17**, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 76.60, R.D. € 51,43, R.A. € 11,87 e **particella 19**, zona censuaria 2, porzione AA, seminativo, classe 1, are 27.60, R.D. € 18,53, R.A. €4,28, porzione AB, vigneto, classe 4, are 22.50, R.D. € 12,78, R.A. €6,39, in virtù dell'atto di Compravendita del 13/10/2016, a rogito notaio Paolo Trento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/10/2016 ai nn. 17500/15164, da potere di _____, nato a _____ il _____. Al dante causa, _____, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 12/10/1972, a rogito notaio Giovanni Incardona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 08/11/1972 ai nn. 19048/17072 e dell'atto di compravendita del 01/12/1974, a rogito notaio Giovanni Incardona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/02/1974 ai nn. 2622/2358.
- **particella 18**, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 40.20, R.D. € 26,99, R.A. € 6,23, in virtù dell'atto di Compravendita del 13/10/2016, a rogito notaio Paolo Trento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/10/2016 ai nn. 17502/15166, da potere di _____, nato a _____ il _____, _____, nato a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____, _____, nata a _____ il 21/05/1976, _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____. Ai dante causa, _____, _____, _____, _____, _____, detto immobile, per la quota 4/30 ciascuno della piena proprietà e a _____, per la quota 10/30 della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. N. 107 vol. 9990 U.R. Licata) in morte di _____, nata a _____ il _____, deceduta il 20/06/2013, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 06/06/2014 ai nn. 8909/7123, giusta accettazione tacita di eredità del 13/10/2016, a rogito notaio Paolo Trento, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/10/2016 ai nn. 17501/15165. Alla dante causa, _____, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù all'atto di compravendita del 08/02/1971, a rogito notaio Giovanni Incardona, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/04/1971 ai nn. 7275/6422.

Quesito N. 7: *Formalità, Vincoli, Oneri*

Sugli appezzamenti di terreno in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Quesito N. 8: *Verificare L'esistenza Di Pesi Od Oneri Di Altro Tipo*

Gli immobili in oggetto non son gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito N. 9: *Verificare se i Beni Pignorati Ricadano su Suolo Demaniale*

I beni pignorati non ricadono su territorio Demaniale.

Quesito N. 10: *Verifica della Regolarità dei Beni Sotto il Profilo Edilizio ed Urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità degli Stessi, previa Acquisizione o Aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica*

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, ricadono nella zona del P.R.G. zona E.2 e sono sottoposti a vincolo di Aree soggette a tutela come da **Certificato di Destinazione Urbanistica** (vedi Allegato 6).

All'atto del sopralluogo è stata riscontrato che la coltivazione del terreno è a vigneto di uva da tavola del tipo "Vittoria" con impianto a goccia e copertura con teloni adeguati, mentre catastalmente è indicato seminativo. In considerazione che tutte e tre le particelle hanno tale difformità.

Per la regolarizzazione dell'identificazione catastale occorre una spesa di € 300,00.

Quesito N. 11: *Fornire ogni Informazione Utile sulle Spese di Gestione dell'immobile e su Eventuali Procedimenti in Corso*

Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso.

Quesito N. 12: *Procedere alla Valutazione dei Beni*

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

In merito ai valori medi dei terreni, è stato consultato L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i valori agricoli medi, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, e sono stati acquisiti informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili da professionisti locali.

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione urbanistica e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

In particolare si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato delle compravendite immobiliari, della destinazione urbanistica delle coltivazioni presenti e della posizione rispetto sia al centro urbano sia alla zona balneare. Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che terreni simili hanno un valore di mercato al tumulo (abolita misura locale pari a mq 2450,00) oscillanti tra € 15.000,00 e € 10.0000,00, considerando la media di detti valori il più probabile prezzo di mercato è di € **12.500,00/tumulo**, pari a € **5,10/mq**.

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Terreno agricolo			
Foglio 64			
Particella 17	7660,00	5,10	€ 39.066,00
Particella 18	4020,00	5,10	€ 20.502,00
Particella 19	5010,00	5,10	€ 25.551,00
sommano	€ 16.690,00	Sommano	€ 85.119,00

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di € **13.068,00** così determinata:

- riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € **0,00**;
- riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **8.512,00**;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € **4.256,00**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € **0,00**;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € **0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € **0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € **300,00**;

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € 72.051,00. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 72.200,00 (Euro settantaduemilaeduecento/00).

Quesito N. 13: *Procedere alla Valutazione di Quota Indivisa per gli Immobili Pignorati per la Sola Quota*

Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

3. Allegati

Si allega alla presente relazione di consulenza tecnica:

Allegato 1 – Convocazione Parti per sopralluogo;

Allegato 2 – Verbali di Accesso e sopralluogo;

Allegato 3 – Estratto del foglio di mappa;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Visura per soggetto e Storica degli Immobili;

Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Canicatti (AG), 29/07/2024

I.C.T.U.
Arch. Danilo Messina





N -27600

E -2600

Comune: (AG) PALMA DI MONTECHIARO
Foglio: 64
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
10 Giu 2024 17:55:18
Protocollo pratica T373440/2022

1 Particella: 5



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10