



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 21/2019

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

Creditore procedente



Contro



Giudice

Dott.ssa Ragusa Beatrice

Tecnico Incaricato

Ing. Puglisi Settimo

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898

Email: puglisissettimo@alice.it
PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu



PREMESSA

Con decreto del 03/06/2020 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ragusa Beatrice consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n.21/2019 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Naro.

A seguito del verbale di accettazione dell'incarico del 08/06/2020 è stata esaminata la documentazione della procedura. Pertanto esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati riguardano lotti di terreno che sono stati raggruppati in modo tale da costituire sei lotti:

Lotto 1 = Area di sedime fabbricato rurale sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 151 part. 400-401-402;

Lotto 2 = Terreno agricolo sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 158 part. 193;

Lotto 3 = Terreno agricolo sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 159 part. 77;

Lotto 4 = Terreno agricolo sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 162 part. 5-150-152, Foglio 163 part. 265;

Lotto 5 = Terreno agricolo sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 163 part. 267-268-271;

Lotto 6 = Terreno agricolo sito nel Comune di Naro distinto in catasto al Foglio 163 part. 247-254-260-263

**Terreno agricolo sito nel Comune di Naro
Foglio 158 part. 193**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito nel Comune di Naro in contrada Torretta Albiata.

Il terreno oggetto di procedura esecutiva si trova in una zona raggiungibile dalla S.S. 123, transitando per una strada di penetrazione agricola in terra battuta della larghezza di circa mt. 3,00.

L'accesso al suddetto terreno è garantito da una strada a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla strada statale, costeggiando vari lotti di terreno adibiti a colture varie.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione regolare assimilabile ad un trapezio con andamento pianeggiante ed un'estensione complessiva di mq. 6.110 (are 61.10).



Allo stato attuale nel terreno non vi è più la coltura di “Vigneto”, indicata negli elaborati catastali, in quanto è presente una piantagione di alberi da frutto. Il terreno è di buona qualità ed è idoneo alle colture di alberi da frutto analogamente ai terreni circostanti.

Per quanto riguarda l’ambiente circostante, che risulta essere a forte vocazione agricola, grazie alle ottime caratteristiche agronomiche dei terreni, vi sono numero aziende agricole con piantagioni di varia tipologia.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di:

[REDACTED]

Foglio 158, Part. 193, Terreno agricolo, Sup. are 61.10.

Coerenze: Il lotto di terreno interessato confina con proprietà [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il bene oggetto di esproprio ricade in una zona collinare a quota 385 m. s.l.m. distante 11 km circa dal Comune di Naro, a 8 km circa dai Comuni di Canicattì e Delia. La zona è prettamente agricola con colture a tipologia diversificata che vanno dai vigneti di uva da mosto e da tavola con impianti a tendoni e a spalliera, agli uliveti, ai mandorleti con numerosi terreni adibiti a frutteti, nonché a seminativi.

La zona è facilmente raggiungibile dai vari comuni limitrofi come Canicattì, Delia, Campobello di Licata, Ravanusa, grazie alla strada statale S.S. 123, quindi percorrendo una strada di penetrazione agricola si giunge al terreno di che trattasi dopo circa 800 metri.

3. STATO DI POSSESSO

L’unità immobiliare è attualmente utilizzata dallo [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

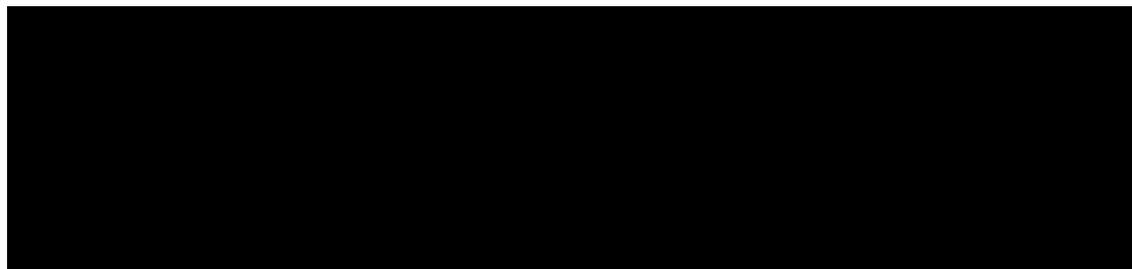
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente

- 4.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**
- 4.1.2** Convenzioni matrimoniali e provved.ti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- 4.1.3** Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- 4.1.4** Altre limitazioni d’uso: **NESSUNO**

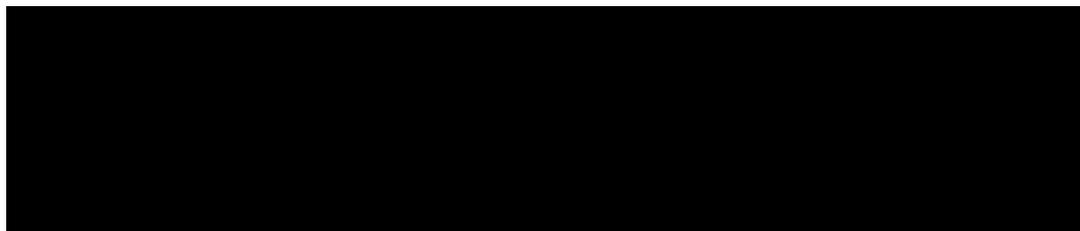


4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni



4.2.2 Pignoramenti



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Non pertinente

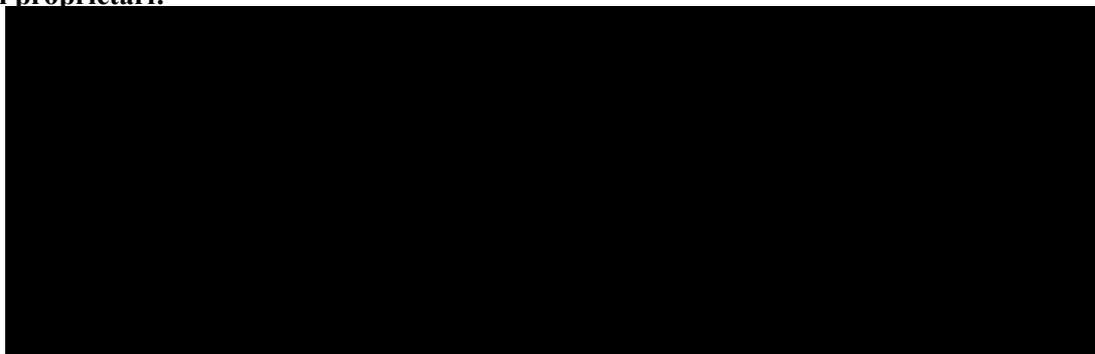
4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

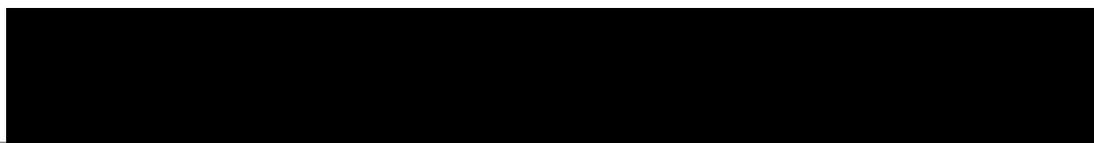
la tipologia di coltura indicata nella visura catastale “vigneto” non coincide con lo stato reale corrispondente ad “alberi da frutto”.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:



Precedenti proprietari :



per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, è stato attribuito con l'atto di divisione

particolare.

6. CARATTERISTICHE DEL TERRENO.

LOTTO 2						
Identificazione		Qualità	Paramento	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio 158	Part.193	Alberi da frutto	Superficie [mq]	6.110,00	1,00	6.110,00

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 141/2020 rilasciato dal Dirigente del Settore VI del Comune di Naro 29/10/2020, secondo le previsioni del vigente P.R.G., il terreno interessato dalla procedura esecutiva individuato al foglio 158 particella 193, ricade nella sottozona omogenea **E.1“Zona agricola”**.

Tale zona individua il territorio comunale dove la pratica delle attività agricole, normalmente non specializzata, è favorita da idonee condizioni morfologiche.

E.1 “Zone rurali in generale”, ove sono consentiti:

- A) Impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro: da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali segnalati negli elaborati dal 9.2.1 al 9.2.11.
 - sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso e con esclusione dei fabbricati di cui al capoverso precedente;
 - nuove costruzioni: indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;

Giudice Dr.ssa Ragusa Beatrice

Perito: Ing. Settimo Puglisi



- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml.10,00;
- superfici minime mq.5.000;

B) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali segnalati negli elaborati dal 9.2.1 al 9.2.11.
- ristrutturazione edilizia con interventi all'interno e all'esterno degli edifici;
- demolizioni e ricostruzioni;
- nuove costruzioni;
- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distacco dai confini minimo ml.10,00;
- superfici minime mq. 5.000;

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

C) in alternativa alle prescrizioni di cui alle lettere a) e b) e con esclusione delle zone comprese nel Piano di assetto straordinario idrologico di cui al D.A.: 04/07/2000, la sub zona E1 può essere utilizzata per insediamenti di aziende turistico-ricettive aventi i requisiti edilizi di cui al D.A. 11/06/2001 e relativo allegato e con le seguenti prescrizioni:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con interventi all'interno ed all'esterno degli edifici
- Sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso
- Demolizione e ricostruzione
- Nuove costruzioni

Indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,15 mc/mq di cui 2/3 da destinare agli edifici ricettivi ed 1/3 agli impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione di attrezzature agricole.

Volume massimo accorpato mc. 6000

Lunghezza massima delle fronti ml. 50.00

Altezza massima dei fabbricati ricettivi non superiore a mt. 10,00

Altezza massima degli impianti agricoli non superiore a mt. 7,50

Numero dei piani: Piano seminterrato + Piano Terra + Due piani

Distacco tra gli edifici mi mt 10.00

Distacco minimo dai confini mt. 10.00

Superficie minima mq. 20.000

Tipologia degli insediamenti ricettivi: edifici singoli o edifici distribuiti a padiglione

- Caratteristiche costruttive:

Copertura a tetto a falde inclinate con tegolatura tradizionale, impiego nelle finiture esterne di materiali locali e tradizionali.

- Utilizzazione della superficie fondiaria:

Superficie coperta non maggiore del 4,5% di cui 2/3 da destinare agli edifici ricettivi ed 1/3 agli impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione di attrezzature agricole.

Superficie a Parcheggio (provvista di alberatura frondosa) compresa fra il 3-5%.

Superficie viabilità interna compresa fra il 5-7%.

Superficie ad attrezzature sportive all'aperto (con quota parte di alberature distribuite ai contorni dei campetti) compresa fra 8-12%.

Superficie a verde ornamentale compresa fra 20-30%.

Superficie a verde produttivo compresa fra il 50-60%.



Tutte le piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze autoctone o comunque aventi presenza consolidata nell'ambito territoriale.

La realizzazione di edifici destinati agli impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione di attrezzature agricole e consentita nella superficie destinata a verde produttivo.

Preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere presentato al Comune atto di vincolo decennale di destinazione d'uso, registrato e trascritto nei modi di legge.

D) in alternativa alle prescrizioni di cui alle lettere a) e b) e con esclusione delle zone comprese nel Piano di assetto Straordinario idrogeologico di cui al D.A.: 04/07/2000, la sub zona E1 può essere utilizzata per insediamenti di posto di ristoro (ristoranti, pizzerie e similari) e/o punti di vendita di prodotti tipici alimentari, oggetti di interesse del turista (guide, pubblicazioni, oggettistica tipica, etc) con le seguenti prescrizioni:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con interventi all'interno ed all'esterno degli edifici
- Sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso
- Demolizione e ricostruzione
- Nuove costruzioni

Indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,10 mc/mq

Volume massimo accorpato mc. 1200. E' consentita in aggiunta la realizzazione di verande e simili in struttura leggera di superficie pari all'80% di quella coperta.

Altezza massima dei fabbricati non superiore al mt. 4,00

Numero dei piani: Piano seminterrato + Piano terra.

Distacco tra gli edifici min mt. 10,00

Distacco tra gli edifici min mt. 10,00

Distacco minimo dai confini mt 10,00

Superficie minima mq 4.000

Caratteristiche costruttive:

Copertura a tetto a falde inclinate con tegolatura tradizionale, impiego nelle finiture esterne di materiali locali e tradizionali.

Utilizzazione della superficie fondiaria:

- Superficie coperta non maggiore del 3%
- Superficie a parcheggio (provvista di alberatura frondosa) compresa fra il 20 – 30 %
- Superficie viabilità interna compresa fra il 0-7 %

Superficie per attività di intrattenimento (piccoli giochi, pista da ballo, etc) con quota parte di alberature distribuite ai contorni delle singole attrezzature, compresa tra il 10 % ed il 30%.

Superficie a verde ornamentale nella misura residua.

Tutte le piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze autoctone o comunque aventi presenza consolidata nell'ambito territoriale.

Preventivamente al rilascio della concessione Edilizia dovrà essere presentato al Comune atto di vincolo decennale di destinazione d'uso, registrato e trascritto nei modi di legge.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo sintetico comparativo parametrico in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che



è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, accessibilità, servizi, conformazione, giacitura e stato del terreno, tipologia e stato delle colture, impianti a servizio delle colture.

Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

Ciò detto, considerato che il compendio comprende un fondo agricolo sul cui terreno è attualmente presente la coltura di alberi da frutto, considerate le condizioni degli alberi da frutto che sono in un ottimo stato di vegetazione e in grado di garantire una proficua produzione stagionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di potere attribuire i seguenti valori unitari per la determinazione del più probabile valore di mercato che complessivamente potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Destinazione	Superficie totale [mq]	Valore unitario ponderale [Euro]	Valore intero [Euro]
LOTTO 2	Terreno agricolo	6.110,00	5,00	30.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 4.582,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNA
Spese ed oneri di regolarizzazione	NESSUNA
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	NESSUNA



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura. **€. 25.917,50**

in C. T. €. 25.917,50

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente. **€. 25.917,50**

in C. T. €. 25.917,50

Grotte, 23.01.2021

