

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare
N. Gen. Esec. 179/2009

Promossa da
Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì
Contro Omissis

Oggetto

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

Elaborati:

Relazione Generale

Relazione Lotto n.1

Relazione Lotto n.2

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Mongiovì
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1123
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 689
C.F. MNG SVT 73E17 A0890
P.Iva 02442850844

Udienza di Giuramento: 22/01/2010

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Daniela Nunno

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 179/2009 R.G.E. Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì C/ OMISSIONS

III. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Agrigento
Dott.ssa Domenica Nunno

① Premessa, incarico e giuramento

Con ordinanza del 23/11/2009, l'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, nominava, il sottoscritto Arch. Salvatore Mongiovì, libero professionista con studio in Agrigento, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1126, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 179/2009 promossa da Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì Contro OMISSIONS

Invitandomi, a comparire all'udienza del 22/01/2010, nella quale ne accoglieva il giuramento di rito e mi veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti espressi nella ordinanza di nomina, tendenti ad accettare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appreso alla procedura.

Il sottoscritto, nella data suddetta, prestava giuramento e provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli.

Pertanto riceveva mandato di rispondere ai quesiti di cui al VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.

② Svolgimento delle operazioni di consulenza

Facendo seguito al gradito incarico il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti e documenti di causa; iniziava le operazioni peritali, convocando le parti presso i beni oggetto di pignoramento, al fine di dare avvio anche alle operazioni di sopralluogo, per il giorno 12 del mese di Febbraio 2010 alle ore 15.00. (*Cfr. All. 1*)

Nella suddetta data le parti risultavano assenti. Atteso invano sino alle 15.45 il sottoscritto rinviava le operazione di sopralluogo a data da destinarsi.

Successivamente, seguivano, da parte del sottoscritto, numerose telefonate al Sig. Omissis al fine di fissare una data per il sopralluogo e numerosi rinvii per impossibilità di accesso ai beni oggetto di pignoramento per le cattive condizioni delle strade rurali a seguito delle precipitazioni atmosferiche.

Dopo quanto detto, riuscivo a svolgere sopralluogo sui luoghi in causa il 03 Maggio 2010. (*Cfr. All. A2*)

Il sottoscritto è stato accompagnato sui cespiti oggetto di pignoramento dal Sig. OMISSIS padre del Sig. OMISSIS legale rappresentante della OMISSIS.

Infine, avendo effettuato anzitempo gli accessi presso gli uffici pubblici competenti e tutte le procedure tecniche del caso, passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

③ Beni facenti capo al compendio immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì Contro OMISSIS., notificato alle parti in data 27 Luglio 2009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/08/2009 ai nn. 21215 del Registro Generale e 16841 del Registro Particolare.

Per un credito di €. 858.109,42, oltre interessi e spese, venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:

- 1. Terreno Agricolo sito in Palma di Montechiaro, Contrada Perciaquartare esteso complessivamente ettari sei are sessantaquattro e centiare quarantasei (Ha. 6.64.46) con annesso fabbricato rurale costituito da un piano terra in corso di definizione, il tutto confinante con proprietà OMISSIS, con vallone, con proprietà OMISSIS, con proprietà OMISSIS e con Proprietà OMISSIS**

Censito la N.C.T. del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 71, particelle: 19 di Ha 0.14.40; 21 di are 38.20; 102 di Ha 1.80.20; 119 di Ha 1.47.20; 279 di Ha 2.84.46 e nel N.C.E.U. al Fg. 71, particella 280 P.T. in corso di definizione.

- 2. Terreno Agricolo sito in Palma di Montechiaro, Contrada Crociferi esteso complessivamente ettari uno are settantadue e centiare quaranta (Ha. 1.72.40) il tutto confinante con Strada Vicinale, con proprietà Omissis, con proprietà dei coniugi Omissis, con proprietà Omissis e con Proprietà Omissis.**

Censito la N.C.T. del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 79, particelle: 52 di are 01.00; 249 di are 10.00; 269 di are 59.80; 270 di are 11.50; 271 di are 07.40; 377 di are 27.11; 379 di are 55.59;

Successivamente con atto di intervento in esecuzione immobiliare sono intervenuti:

- La stessa Banca San Francesco Credito Coop. di Canicattì per un ulteriore credito di €. 725.620,28 depositato presso la cancelleria in data 24/12/2009;

④ Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Al punto a), si chiede "... nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto.

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza dei beni, avuto riguardo ai vari livelli tipologici, all'ubicazione ed alla zona di interesse dei singoli beni stessi, ritiene lo scrivente di considerare le unità immobiliari in pignoramento, in **due lotti**, in appresso meglio specificato, sulla scorta dell'esame della documentazione ipotecaria e catastale, risultando pertanto necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e procedere quindi alla vendita in lotto separati denominandoli come segue:

LOTTO "1"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Perciaquartare nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 66.446, censito al N.C.T. al Fg. 71, part.lle 19, 21,102,119, 279. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

LOTTO “2”

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Crociferi nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 17.240, censito al N.C.T. al Fg. 79, part.lle 52, 249, 269, 270, 271, 377, 379. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

Unità non più esistenti

Il fabbricato rurale costituito da un piano terra ed identificato al N.C.E.U. al Fg. 71 part. 280 (in corso di definizione), a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/05/2010 e per quanto dichiaratomi dal sig. Omissis, risulta essere stato demolito nel 2007 in quanto riversava in pessime condizioni statiche-strutturali.

Il fabbricato, suddetto, era stato costruito in assenza di concessione edilizia, ma sulla quale pendeva domanda di Condono Edilizio prot. n.514 del 02/02/1995 ai sensi della Legge n. 724/1994 e per la quale erano state versate per intero le somme relative all’oblazione per un importo complessivo di £. 4.168.500 e gli importi relativi agli oneri concessori per un importo di £. 436.000.

⑤ Conclusioni

Per gli immobili appartenenti ai due lotti, come richiesto dal Giudice Delegato, sono state redatte apposite relazioni di stima, in fascicoli separati, inserendo nella stessa l’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i lotti, la loro ubicazione, una dettagliata descrizione contenente tutte le informazioni utili al fine di rispondere ai quesiti formulati.

Agrigento, li 15 Maggio 2010

Il C.T.U.

.....
Arch. Salvatore Mongiovì

ALLEGATI:	
▪ 1	▪ Avvisi ai debitori ed al creditore precedente: inizio operazioni peritali.
▪ 2	▪ Verbale Avvio operazioni peritali e sopralluogo 1
▪ 3	▪ Verbale di sopralluogo 2
▪ 4	▪ Documentazione comprovante le spese sostenute

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare
N. Gen. Esec. 179/2009

Promossa da
Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì
Contro
OMISSIS

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
“Lotto n. 1”

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in
Contrada Perciaquartare nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della
superficie complessiva di mq. 66.446, censito al N.C.T. al Fg. 71, part.IIe
19, 21, 102, 119, 279. Trattasi di terreno agricolo a conformazione
collinare.**

Elaborati:

- Relazione Generale
- Relazione Lotto n. 1**
- Album fotografico n.1
- Allegati n.1

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Mongiovì
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1123
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 689
C.F. MNG SVT 73E17 A0890
P.Iva 02442850844

Udienza di Giuramento: 22/01/2010

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Daniela Nunno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Perciaquartare nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 66.446, censito al N.C.T. al Fg. 71, part.IIe 19, 21,102,119, 279. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

--- LOTTO n. 1 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag) nella Contrada Perciaquartare, identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.IIe n. 19, 21 e 279.

B Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag) nella Contrada Perciaquartare, identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.IIe n. 102 e 119.

Alla data del sopralluogo, gli immobili, sono in possesso della Società “Omissis” e non vengono coltivati da alcuni anni.

I due appezzamenti di terreno, distinti ai punti A e B, distano tra di loro circa 500 mt..

(Cfr. All. A – Foto e B - Corografia)

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili risultano così censiti:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Palma di Montechiaro		Partita catastale: -----			Catasto: Terreni	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
71	19		-	Pascolo 2	14 40		€. 1,49	€. 0,52
71	21			Uliveto 4	38 20		€. 9,86	€. 13,81
71	279			Mandorleto 4	2 84 46		€. 73,46	€. 66,11
71	102			Mandorleto 4	1 80 20		€. 46,53	€. 41,88
71	119			Mandorleto 4	1 47 20		€. 38,01	€. 34,21

*** Intestazione: Omissis con sede in Palma di Montechiaro**

	* Coerenze dell'immobile: Part. 102 con Vallone Secco, con proprietà Omissis e Omissis e loro aventi causa. Part. 119 con proprietà Omissis, con part. 102 e con proprietà Omissis e loro aventi causa . Part. 19-21-279 con proprietà Omissis, con proprietà Omissis, con proprietà Omissis e Omissis
--	--

* **Scheda catastale:** Presente (*Cfr. ALL. C*)

Note: richiesta presso l'Ufficio del territorio di Agrigento in data 12/02/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nella C/da Perciaquartare, al margine est del territorio di Palma di Montechiaro, distante circa 5 km dal centro cittadino.

La zona è raggiungibile attraverso strada a carattere rurale, in parte asfaltata ed in parte sterrata, che si dirama dalla S.S. 115 Sud Occidentale Sicula nel tratto compreso tra la città di Palma di Montechiaro e Licata. (*Cfr. ALL. B*)

L'area è sfornita di tutti i servizi di urbanizzazione ad eccezione dell'energia elettrica presente sul lotto.

(*Cfr. Foto 01÷ 02*)

▪ **Caratteristiche zone limitrofe:** zone agricole

▪ **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (5), ferrovia (10), superstrada (1)

▪ **Servizi offerti dalla zona:** nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili, sono in possesso della Società "Omissis".

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 provv. Assegn.ne casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.2

4.2.1. *Iscrizioni:*

1. **Ipoteca Volontaria** nascente da contratto di finanziamento del 24.04.2008 ai rogiti del notaio Pusateri rep. n.122521 racc. n. 28638,

iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – il 29.04.2008 ai nn° 10986/2125 a favore della **Banca San Francesco Credito Cooperativo** con sede in Canicattì e contro la Società “**Omissis**” con sede in Palma di Montechiaro, per un montante di €.1.275.000,00, a fronte di una sorte di €. 850.000,00 che grava sul cespote sottoposto ad esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

1. **Pignoramento immobiliare** del 27.07.2009, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 20.08.2009 ai nn° 21215/16841 a favore della **Banca San Francesco Credito Cooperativo** con sede in Canicattì e contro la Società “**Omissis**” con sede in Palma di Montechiaro, che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Non sono state riscontrate difformità.

Tutto il lotto di terreno ricade, secondo il PRG approvato con D. Dir. M. 107/DRU del 08/02/2007, in zona E1 (Aree Agricole).

Inoltre, è presente Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 sull'intero lotto e Vincolo Paesaggistico Ex L.1497/1939 art. 1 lett. C) di cui alla L.431/85 solo nelle particelle 102 e 119. (*Cfr. All. D – Certificato di destinazione urbanistica*)

4.3.2. Conformità catastale:

- **Riscontrate difformità-**

Dall'esame e dal raffronto della situazione di fatto con quanto riportato nella visura catastale, sono emerse delle difformità nelle Colture presenti sui terreni. Risulta pertanto necessario operare Denuncia di variazione Colturale.

Inoltre, relativamente al fabbricato demolito, occorre sopprimere la Particella 280 ed aggiornare il foglio di mappa 71 relativamente alla suddetta particella e alla n. 78 da sostituire con la nuova n.279.

I costi delle suddette operazioni si attestano a circa **€ 300,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:

nessuna

-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
-- Cause in corso:	nessuna
-- Atti ablativi P.A.:	nessuno
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominale	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Omissis, rappresentata dal Legale rappresentante pro tempore *Omissis*
- proprietario per 1/1.

Il bene appartiene in piena proprietà alla società Omissis, giusti atti di compravendita rogati dal Notaio Antonio Pusateri ad Agrigento:

- Relativamente alla **part. 102**

In data 04/11/2004, Rep. N. 110.065 Racc. n. 22.373, registrato ad Agrigento il 26.11.2004 ai nn. 30309/23173 da potere dei sig.ri Omissis.

- Relativamente alla **part. 119**

In data 04/11/2004, Rep. N. 110.065 Racc. n. 22.373, registrato ad Agrigento il 26.11.2004 ai nn. 30310/23174 da potere della sig.ra Omissis

- Relativamente alle **part. 19-21-279(ex 78)**

In data 23/11/2004, Rep. N. 110.298 Racc. n. 22.445, registrato ad Agrigento il 21.12.2004 ai nn. 32901/25055 da potere dei sig.ri Omissis

(Cfr. All. E – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari

Relativamente alle **part. 19-21-279(ex 78)**

- Omissis
- Omissis

A questi pervenuto per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà, mediante atto di compravendita del 16.03.1971 rep.8436/5602 ai rogiti del notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, trascritto il 03.04.1971 ai nn. 6553/5765 da potere del Omissis

Relativamente alla **part. 102**

Omissis

A questi pervenuto, mediante atto di compravendita del 01.02.1964 rep. 9697

ai rogiti del notaio Giuseppe Maniscalco di Palma di Montechiaro, registrato in data 21.02.1964 al n.803 e trascritto il 27.02.1964 ai nn. 4982/4622.

Relativamente alla **part. 119**

- Omissis

A questi pervenuto, mediante atto di compravendita del 20.09.1966 rep. 2479 ai rogiti del notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, trascritto il 07.10.1966 ai nn. 17881/16537.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A e B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Perciaquartare nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 66.446, censito al N.C.T. al Fg. 71, part.IIe 19, 21,102,119,279. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

Come detto, gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nella C/da Perciaquartare in territorio di Palma di Montechiaro, in una zona a destinazione agricola, posta al margine est del territorio del comune suddetto.

Agli immobili si ha accesso mediante Strada rurale asfaltata che si dirama dalla S.S. 115.

Il tratto di strada di circa 500 mt, che separa le particelle 19, 21 e 279 dalle particelle 102 e 109 è sterrato ed in pessime condizioni.

I terreni non sono recintati in alcun modo, la giacitura è collinare e a tratti scoscesa.

L'immobile di cui al Punto A:

Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.IIa n. 19, 21 e 279 dell'estensione complessiva di 33.706 mq.

Il fondo, allo stato attuale non risulta coltivato e si configura, date le caratteristiche del terreno, come incolto produttivo relativamente alle particelle 21 e 279, mentre è a pascolo la particella 19. Nella porzione nord delle part. 19 e 279 sono presenti alcuni alberi di ulivo in stato di abbandono.

Negli anni passati sono state eseguite alcune opere di miglioramento fondiario volte a rendere pianeggiante alcune porzioni del lotto, e che lo hanno reso particolarmente appetibile per usi quali vigneto, seminativo, uliveto e frutteto.

Schematicamente distinguiamo il seguente stato colturale:

- Part.IIa 19 – Pascolo mq. 1.440;

- Part.Ila 21 – Incolto produttivo mq. 3.820.
- Part.Ila 279 – Incolto produttivo mq. 28.446.

La porzione di terreno, di cui al punto A, ricade secondo il PRG approvato con D. Dir. M. 107/DRU del 08/02/2007, in zona E1 (Aree Agricole).

Inoltre, è presente Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

L'immobile di cui al Punto B:

Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.Ila n. 102 e 119 dell'estensione complessiva di 32.740 mq.

Il fondo, allo stato attuale non risulta coltivato e si configura, date le caratteristiche del terreno, come incolto produttivo con presenza di rocce affioranti.

Schematicamente distinguiamo il seguente stato colturale:

- Part.Ila 102 – Incolto produttivo mq. 18.020.
- Part.Ila 119 – Incolto produttivo mq. 14.720.

Tutto il lotto di terreno ricade, secondo il PRG approvato con D. Dir. M. 107/DRU del 08/02/2007, in zona E1 (Aree Agricole).

Inoltre, è presente Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 e Vincolo Paesaggistico Ex L.1497/1939 art. 1 lett. C) di cui alla L.431/85.

Riepilogo Tabella superfici				
	Particella	Superf. Pascolo	Superficie Incolto produttivo	Superficie Totale
A	19	1.440		1.440
	21		3.820	3.820
	279		28.446	28.446
B	102		18.020	18.020
	119		14.720	14.720
Totale		1.440	65.006	mq 66.446

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Al fine di una obiettiva valutazione dell'immobile oggetto della presente stima, sono state esperite approfondite indagini che hanno riguardato il bene e la zona in cui è ubicato il lotto.

Sono state effettuate approfondite indagini sul locale mercato fondiario per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni comprese nella 6^a Regione Agraria della Provincia di Agrigento valevoli per l'anno 2009.

Il procedimento di stima seguito, risulta squisitamente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che il lotto di terreno presenta in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle **condizioni di produttività potenziali del fondo, della posizione, dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili e delle tabelle dei valori agricoli medi**, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale nella misura di:

- 1,50 €/mq per terreni a incotto produttivo con le caratteristiche possedute dalle part. 21 e 279.
- 1,00 €/mq per terreni a incotto produttivo con le caratteristiche possedute dalle part. 102 e 119.
- 0,40 €/mq per terreni a pascolo con le caratteristiche della part. 19.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Palma di Montechiaro.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

	Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.IIa n. 19, 21 e 279 dell'estensione complessiva di 33.706 mq.	32.266	€. 1,40 (part. 21 e 279)	€. 45.172,40	€. 45.172,40 (1/1)
		1.440	€. 0,30 (Part. 19)	€. 432,00	€. 432,00 (1/1)
B.	Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 71 part.IIa n. 102 e 119 dell'estensione complessiva di 32.740 mq.	32.740	€. 0,70 (part. 102 e 119)	€. 22.918,00	€. 22.918,00 (1/1)
				Totale	68.522,40

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- €. 10.278,36

Note:

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese relative a lavori di manutenzione , adeguamenti impianti ed opere di riparazione:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- € 300,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.944,04≈**
€ 57.944,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad **€ 57.944,00** (diconsi euro cinquantasettemilanovecentoquarantaquattro/00).

Agrigento, lì 20 Maggio 2010

Il C.T.U.

.....
 Arch. Salvatore Mongiovì

ALLEGATI:

A	○ Sequenza fotografica dei luoghi
B	○ Corografia della zona
C 1 - 2 - 3	○ Visura catastale attuale dell'immobile – estratto di mappa
D	○ Certificato di Destinazione Urbanistica
E	○ Copia titoli di proprietà

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare
N. Gen. Esec. 179/2009

Promossa da
Banca San Francesco Credito Coop. Canicattì
Contro
Omissis

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
“Lotto n. 2”

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in
Contrada Crociferi nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della
superficie complessiva di mq. 17.240, censito al N.C.T. al Fg. 79, part.lle
52, 249, 269, 270, 271, 377, 379. Trattasi di terreno agricolo a
conformazione collinare.**

Elaborati:

- Relazione Generale
- Relazione Lotto n. 2**
- Album fotografico n.2
- Allegati n.2

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Mongiovì
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1123
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 689
C.F. MNG SVT 73E17 A0890
P.Iva 02442850844

Udienza di Giuramento: 22/01/2010

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Daniela Nunno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Crociferi nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 17.240, censito al N.C.T. al Fg. 79, part.IIe 52, 249, 269, 270, 271, 377, 379. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

--- LOTTO n. 2 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag) nella Contrada Crociferi, identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 79 part.IIe n. 52, 249, 269, 270, 271, 377 e 379.

Alla data del sopralluogo, l'immobile, è in possesso della Società "Omissis" e non viene coltivato da alcuni anni. Sono presenti alcuni alberi di Ulivo lungo il confine nord delle particelle 270 e 379 anch'essi in stato di abbandono.

Sulla particella 269 insiste piccolo fabbricato della superficie utile di 7,00 mq costruito in assenza di concessione edilizia, non sanabile in quanto il lotto ricade in area vincolata S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario per valenze paesaggistiche ed ambientali).

Il suddetto fabbricato è stato costruito a copertura di un pozzo artesiano anch'esso realizzato in assenza di autorizzazione.

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili risultano così censiti:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Palma di Montechiaro		Partita catastale: -----			Catasto: Terreni	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
79	52		-	Seminativo Arbor. 5	01 00		€. 0,13	€. 0,04
79	249		-	Uliveto 3	10 00		€. 3,62	€. 3,62
79	269		-	Mandorleto 4	59 80		€. 15,44	€. 13,90
79	270		-	Mandorleto 4	11 50		€. 2,97	€. 2,67
79	271		-	Incolto Produttivo U	07 40		€. 0,11	€. 0,08
79	377		-	Seminativo Arbor. 5	27 11		€. 3,50	€. 1,12
79	379		-	Uliveto 3	55 59		€. 20,10	€. 20,10

* Intestazione: Omissis con sede in Palma di Montechiaro

*** Coerenze dell'immobile:**

- A Nord con Strada Vicinale Ciotta Facciomare;
- A Ovest con proprietà Omissis;

	<ul style="list-style-type: none">- A Est con proprietà Omissis;- A Sud con proprietà Omissis.
	* Scheda catastale: Presente (Cfr. ALL. C) Note: richiesta presso l'Ufficio del territorio di Agrigento in data 12/02/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nella C/da Crociferi, al margine sud-est del territorio di Palma di Montechiaro, distante circa 6 km dal centro cittadino.

La zona è raggiungibile attraverso strada vicinale a carattere rurale asfaltata denominata Ciotta-Facciomare, che si dirama dalla S.S. 115 *Sud Occidentale Sicula* nel tratto compreso tra la città di Palma di Montechiaro e Licata. **(Cfr. ALL. B)**

L'area è s fornita di tutti i servizi di urbanizzazione ad eccezione dell'energia elettrica presente sul lotto.

(Cfr. Foto)

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone agricole

- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (6), ferrovia (10), superstrada (1)

- **Servizi offerti dalla zona:** nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili, sono in possesso della Società "Omissis".

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 provv. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

4.2

4.2.1. *Iscrizioni:*

1. **Ipoteca Volontaria** nascente da contratto di finanziamento del 24.04.2008 ai rogiti del notaio Pusateri rep. n.122521 racc. n. 28638, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – il 29.04.2008 ai nn° 10986/2125 a favore della **Banca San Francesco Credito Cooperativo** con sede in Canicattì e contro la Società “**Omissis**” con sede in Palma di Montechiaro, per un montante di €.1.275.000,00, a fronte di una sorte di €. 850.000,00 che grava sul cespote sottoposto ad esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti:*

1. **Pignoramento immobiliare** del 27.07.2009, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 20.08.2009 ai nn° 21215/16841 a favore della **Banca San Francesco Credito Cooperativo** con sede in Canicattì e contro la Società “**Omissis**” con sede in Palma di Montechiaro, che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate difformità.

Sulla particella 269 insiste piccolo fabbricato abusivo della superficie utile di 7,00 mq, costruito a copertura di un pozzo artesiano, anch'esso realizzato in assenza di autorizzazione.

Dette opere, per come dichiaratomi dal sig. Omissis sono state realizzate nel 2009.

Essendo il fabbricato ricadente in Zona S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario per valenze paesaggistiche ed ambientali), configurandosi come Area Naturale Protetta, non risulta sanabile.

Infatti, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, non essendo consentito interventi di carattere edificatorio, su detti terreni insiste regime di immodificabilità assoluta.

Per dette opere non risultando istanze presentate a nome della Omissis, considerato inoltre, la labilità strutturale delle stesse e configurandosi come opere non sanabili, verrà decurtato dal valore del bene, il costo corrispondente al ripristino dello stato di fatto, le cui spese delle suddette operazioni si attestano a

circa **€ 600,00**.

Dal punto di vista urbanistico tutto il lotto di terreno ricade, secondo il PRG approvato con D. Dir. M. 107/DRU del 08/02/2007, in Zona S.I.C. (Aree Naturali Protette). Sugli immobili è, inoltre, presente Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 (*Cfr. All. E – Certificato di destinazione urbanistica*)

4.3.2. **Conformità catastale:**

- Riscontrate difformità-

Dall'esame e dal raffronto della situazione di fatto con quanto riportato nella visura catastale, sono emerse delle difformità nelle Colture presenti sui terreni. Risulta pertanto necessario operare Denuncia di variazione Colturale.

I costi delle suddette operazioni si attestano a circa **€ 200,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	nessuna
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
-- Cause in corso:	nessuna
-- Atti ablativi P.A.:	nessuno
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Omissis, rappresentata dal Legale rappresentante protempore **Omissis**.
- *proprietario per 1/1.*

Il bene appartiene in piena proprietà alla società Omissis, giusti atti di compravendita rogati dal Notaio Antonio Pusateri ad Agrigento:

- Relativamente alle **part. 52, 249, 269 e 271**

In data 04/11/2004, Rep. N. 110.065 Racc. n. 22.373, trascritto ad Agrigento il 26.11.2004 ai nn. 30311/23175 da potere dei sig.ri Omissis.

- Relativamente alle **part. 270, 377 e 379**

In data 07/07/2005, Rep. N. 112.942 Racc. n. 23.383, trascritto ad Agrigento il 05.08.2005 ai nn. 19896/12703 da potere del sig.r Omissis
(Cfr. All. F – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari

Relativamente alle **part. 52, 249, 269 e 271**

- **Omissis**

A questi pervenuto per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 21.12.1981 rep.7296 racc. 2091 ai rogiti del notaio Beatrice Monari, trascritto il 31.1.1981 ai nn. 22396/20149 da potere del Omissis

Relativamente alle **part. 270, 377 e 379**

- **Omissis**

A questi pervenuto, mediante atto di donazione del 29.04.2005 rep. 88219 ai rogiti del notaio Angelo Comparato, trascritto il 16.05.2005 ai nn. 11141/7675 da potere dei sig.ri Omissis ai detti danti causa detti appezzamenti erano pervenuti per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà, per averli acquistati, in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del 12.09.1979 ai rogiti del notaio Giovanni Incardona, rep. N. 18626, trascritto il 25.09.1979 ai nn. 15954/14567 da potere della Sig.ra Omissis
(Cfr. Certificazione notarile sostitutiva Ex art.567, comma 2, c.p.c.)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in Contrada Crociferi nel comune di Palma di Montechiaro (AG) della superficie complessiva di mq. 17.240, censito al N.C.T. al Fg. 79, part.ille 52, 249, 269, 270, 271, 377, 379. Trattasi di terreno agricolo a conformazione collinare.

Come detto, gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nella C/da Corciferi in territorio di Palma di Montechiaro, in una zona a destinazione agricola, posta al margine sud-est del territorio del comune suddetto.

Agli immobili si ha accesso mediante Strada Vicinale asfaltata che si dirama dalla S.S. 115

Sud Occidentale sicula, denominata Ciotta-Facciomare.

I terreni non sono recintati in alcun modo, la giacitura è collinare ed a tratti scoscesa.

L'immobile di cui al Punto A:

Terreno agricolo sito nel comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 79 part. Ile n. 52, 249, 269, 270, 271, 377 e 379 dell'estensione complessiva di mq. 17.240

Il fondo, allo stato attuale non risulta coltivato e si configura, date le caratteristiche del terreno, come incolto produttivo di buone caratteristiche. Appetibile per usi quali vigneto, seminativo, uliveto e frutteto.

Nella porzione nord delle part. 270 e 379 sono presenti alcuni alberi di ulivo in stato di abbandono, mentre le particelle 52, 271 e parte delle part. 249, 269 e 377, per una superficie complessiva di circa 3.355 mq ricadono su area rocciosa e scoscesa non facilmente coltivabile e si presterebbe ad un utilizzo tipo pascolo.

Tutto il lotto di terreno ricade, secondo il PRG approvato con D. Dir. M. 107/DRU del 08/02/2007, in Zona S.I.C. (Aree Naturali Protette).

Sugli immobili è, inoltre, presente Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 3267/23.

(*Cfr. All.to A -- Foto e All. D – Certificato di destinazione urbanistica*)

Riepilogo Tabella superfici				
	Particella	Superf. Pascolo	Superficie Incolto produttivo	Superficie Totale
	52	100		100
	249	165	835	1.000
	269	1.140	4.840	5.980
	270		1.150	1.150
	271	740		740
	377	1.210	1.501	2.711
	379		5.559	5.559
Totali		mq. 3.355	mq. 13.885	mq 17.240

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Al fine di una obiettiva valutazione dell'immobile oggetto della presente stima, sono state esperite approfondite indagini che hanno riguardato il bene e la zona in cui è ubicato il lotto.

Sono state effettuate approfondite indagini sul locale mercato fondiario per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni comprese nella 6^ Regione Agraria della Provincia di Agrigento valevoli per l'anno 2009.

Il procedimento di stima seguito, risulta squisitamente sintetico, infatti, anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire

nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un confronto, quindi è un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che il lotto di terreno presenta in un libero mercato. Tenendo, quindi, conto delle **condizioni di produttività potenziali del fondo**, della **posizione**, dei **prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili** e delle **tabelle dei valori agricoli medi**, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale nella misura di:

- 1,20 €/mq per terreni a incolto produttivo.
- 0,30 €/mq per terreni a pascolo.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Palma di Montechiaro.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

	Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	Terreno agricolo sito nel Comune di Palma di Montechiaro (Ag), identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 79 partille n. 52, 249, 269, 270, 271,377 e 379 dell'estensione complessiva di mq 17.240.	13.885	€. 1,20 (incolto produttivo)	€. 16.662,00	€. 16.662,00 (1/1)
		3.355	€. 0,30 (Pascolo)	€. 1.006,50	€. 1.006,50 (1/1)
				Totale	€. 17.668,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- €. 2.650,27

Note:

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

- Spese relative a lavori di manutenzione , adeguamenti impianti ed opere di riparazione:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

- € 600,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - € 200,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.218,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad € 14.218,00 (diconsi euro quattordiciduecentodiciotto/00).

Agrigento, lì 20 Maggio 2010

Il C.T.U.

.....
Arch. Salvatore Mongiovi

ALLEGATI:

A	○ Sequenza fotografica dei luoghi
B	○ Corografia della zona
C 1 - 2 - 3	○ Visura catastale attuale dell'immobile – estratto di mappa
D	○ Planimetria opera abusiva
E	○ Certificato di Destinazione Urbanistica
F	○ Copia titoli di proprietà