

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 Udienza 16/09/2024

**RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
*LOTTO 1***

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 1: Appenzamento di terreno sito in Palma di Montechiaro (AG), contrada Falcone Andreasette; in catasto al foglio 64, particella n. 5;

Il bene immobiliare sopra riportato risulta 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. L'accesso al cespote avviene attraverso una strada parallela alla strada che collega Palma di Montechiaro alla contrada Ciotta. La sua estensione è complessivamente mq 5.800,00.

Nel proseguo della presente relazione sarà analizzato il **Lotto 1** "Appenzamento di terreno sito in Palma di Montechiaro (AG), contrada Falcone Andreasette; in catasto al foglio 64, particella n. 5". Nel seguente lotto non vi sono opere edili e né tanto meno manufatti realizzati in assenza di permessi degli enti pubblici

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

L'appezzamento di terreno in oggetto è ubicato in 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.

L'appezzamento di terreno identificato al foglio 64 particella 5, confina a nord con le particelle nn.102 e 103, ad est con la particella n.6, 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.116 (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 rispetto al centro abitato.

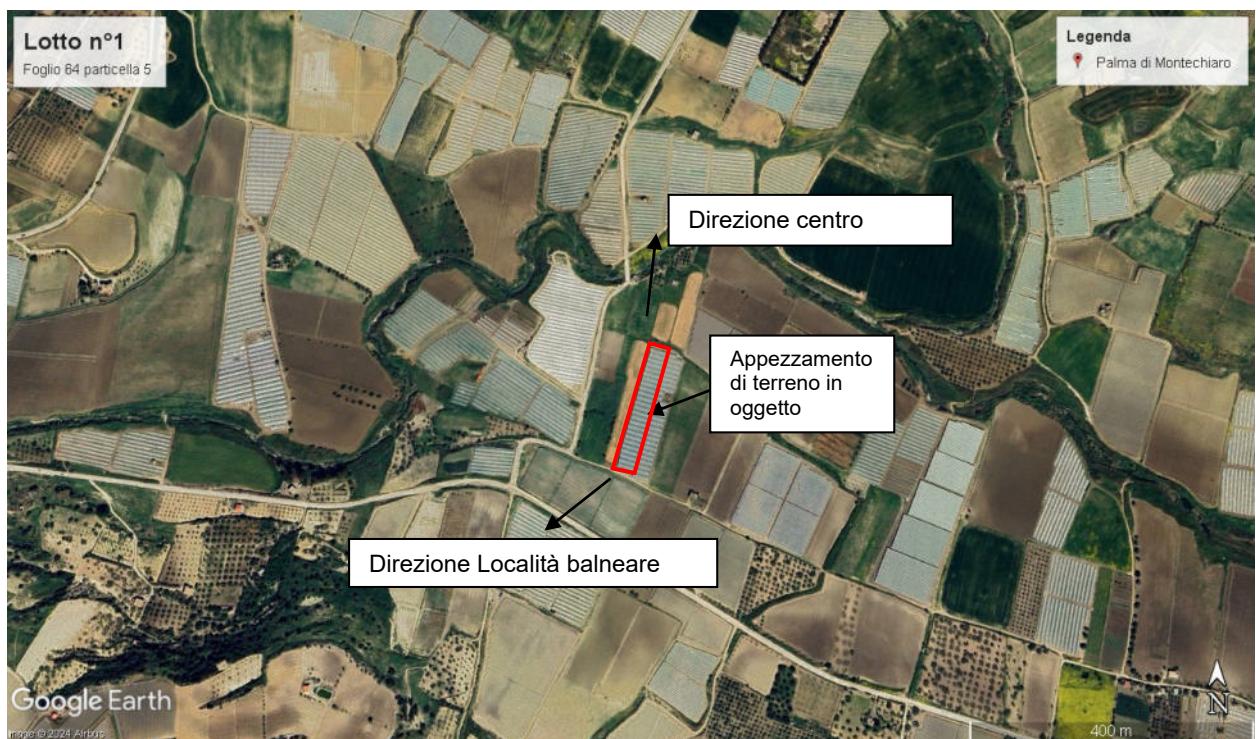


Fig. 1 – zona di ubicazione dell’appezzamento di terreno

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’appezzamento di terreno oggetto della presente trattazione risulta censito al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro (AG), foglio 64, particella 5, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 58.00, R.D. € 38,94, R.A. € 8,99, confina a nord con le particelle nn.102 e 103, ad est con la particella n.6, 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.116.

Ubicato in contrada Falcone Andreasette, Palma di Montechiaro (AG) - intestato a , nata ad il , C.F.:
(proprietà per 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni).

L’appezzamento di terreno, come sopra identificato, è presente su cartografia catastale, giusto impianto meccanografico del 21/07/1984, (vedi allegato 5)

Si allegano visura storica aggiornata (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, in qualità di proprietaria, insieme al proprio nucleo familiare conducendo l’attività di produttore di uva da tavola tipo “Vittoria”.

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

LOTTO 1

L'appezzamento di terreno in oggetto è ubicato in zona periferica, a carattere agricolo, posto 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.

L'appezzamento di terreno identificato al foglio 64 particella 5, confina a nord con le particelle nn.102 e 103, ad est con la particella n.6, a sud con una strada sterrata utilizzata dai vari proprietari per raggiungere le proprie terre mentre ad ovest confina con la particella n.116.

L'appezzamento di terreno è destinato alla coltivazione di uva da tavola di tipo "vittoria" nello specifico sono state piantumate circa n°825 viti 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 tale impianto è unico con quello presente nella particella n. 6 di altra proprietà. L'appezzamento di terreno è pressoché pianeggiante con forma regolare di tipo rettangolare. L'accesso al cespote avviene attraverso una strada parallela alla strada che collega Palma di Montechiaro con c.da Ciotta. La sua estensione è complessivamente mq 5.800,00 (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, particella 5, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 58.00, R.D. € 38,94, R.A. € 8,99. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla identificazione catastale, in quanto 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 soggetta a tutela) all'interno del Piano Regolare Generale vigente, ricadente in minima parte all'interno dell'area sottoposta a vincolo Paesaggio locale "31h" Paesaggio fluviale del fiume Palma livello di tutela 2;

PREZZO BASE euro **25.000,00 €.**

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

L'appezzamento di terreno in oggetto comanda da certificazione notarile, appartiene alla signora , codice fiscale, nata ad , per averlo acquistato, come di seguito specificato:

Foglio n. 64,

1. **particella 5**, zona censuaria 2, seminativo, classe 1, are 58.00, R.D. € 38,94, R.A. € 8,99, acquistata con atto di compravendita del 24/12/2015 ai rogiti del Notaio paolo Trento di Canicattì (AG), repertorio n. 34432, trascritto il

25/01/2016, ai nn. 1083/984, presso l'agenzia del territorio di Agrigento, da potere dei signori , nato il ad , , nato il a , , nato il ad , , nata il ad , , nata il a . Ai dante causa, , e , detto immobile, per la quota di 1/8 ciascuno della piena proprietà, era pervenuta in virtù della successione (den. N. 33 vol. 9990 U.R. Licata) in morte di , nata a il , deceduta il , trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/03/2010 ai nn. 6429/4726, devoluta in virtù di testamento olografo del 16/09/2009 rep. 920, a rogito notaio Gagliano registrato il 10/12/2009 al n.33, giusta accettazione tacita del 24/12/2015, a rogito notaio Paolo Trento, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 25/01/2016 ai nn. 1082/983. Ai dante causa, e , detto immobile, per la quota di 2/8 ciascuno della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. N. 10087 vol. 9990 U.R. Licata) in morte di , nato a il , deceduto il , trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/06/2014 ai nn. 8836/7056, giusta accettazione tacita di eredità del 06/03/2014, a rogito notaio Antonio Pusateri, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 08/04/2014 ai nn. 5943/4564. Alla dante causa, in regime di comunione dei beni con , detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 19/05/1988, a rogito notaio Giovanni Incarbona, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Agrigento in data 31/05/1988 ai nn. 8778/7637, da potere di , nato a il 17/08/1913.

Quesito N. 7: Formalità, Vincoli, Oneri

Sull'appezzamento 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

L'appezzamento in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene pignorato non ricade 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

L'appezzamento di terreno in oggetto, ricade nella zona del P.R.G. zona E.2 ed è sottoposto a vincolo di Aree soggette a tutela, ricadente in minima parte all'interno dell'area sottoposta a vincolo Paesaggio locale “31h” Paesaggio fluviale del fiume Palma livello di tutela 2, 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.

Al fine di regolarizzare l'identificazione catastale occorre una spesa di €100,00

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, sono stati consultati 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 cespote 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 € 10.000,00, 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 5	5800,00	5,10	€ 29.580,00

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 **€ 4.537,00** 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: **€ 2.958,00**;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: **€ 1.479,00**;
- 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: **€ 100,00**;

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 € 25.043,00. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 25.000,00 (Euro venticinquemila/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 – Verbale 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;

Canicattì (AG), 29/07/2024

Il C.T.U.
Arch. Danilo Messina






Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5