

Arch
Salv
e
Mon
giov
C/d
a
Platt
ator
ma
n.47
9210
0
Agris
ento
Tel./
Fax:
0922
.525
420
sno
ngiov
l@9
mail.
com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 179/2009

Promossa da
Banca San Francesco Credito Coop. Canicatti
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

Heimdall Studio --- www.hestudio.it

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.Ile 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.Ile 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.Ile 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.Ila	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superfici e 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 cespite 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 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 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 $\frac{1}{2}$ 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.Ile 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.Ila 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.Ila 19 – Pascolo mq. 1.440;

- Part.IIa 21 – Incolto produttivo mq. 3.820.
- Part.IIa 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.IIa 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.IIa 102 – Incolto produttivo mq. 18.020.
- Part.IIa 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 6ª 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 incolto produttivo con le caratteristiche possedute dalle part. 21 e 279.
- 1,00 €/mq per terreni a incolto 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.IIIa 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.IIIa 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 insolite 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	o Sequenza fotografica dei luoghi
B	o Corografia della zona
C 1 - 2 - 3	o Visura catastale attuale dell'immobile – estratto di mappa
D	o Certificato di Destinazione Urbanistica
E	o Copia titoli di proprietà