



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 – 94018 Troina (EN) - Italia
 ☎ (+39) 3394012989 - 📠 (+39) 0935657154 - 📠 393 8422124
 ✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it



Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 51/2021 R.G. Es.

Lotto 004

Giudice Istruttore

dott.ssa Sara Antonelli

Allegati

1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
2. Verbale di Sopralluogo
3. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4 - 5
4. Notifica Relazione Parti

ORIGINALE

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Troina

dott. ing. - Massimiliano STAZZONE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

24/10/2022

Tavola

Visti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
51/2021 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 004



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Sara ANTONELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Massimiliano STAZZONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Piazza Santa Lucia, 9 — 94018 Troina (EN) - Italia - ☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - ✉ max@stazzone.it
Partita IVA: 00668500861 - Codice Fiscale: STZ-MSM-67R02-C351-J - PEC massimiliano.stazzone@ordine.ingegnerienna.it
www.stazzone.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it**RG. 51/2021**Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa **Sara ANTONELLI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 004:

Terreni in AGIRA (EN) – Contrada Musale



Indice sintetico**Dati Catastali****Corpo A**Beni in: **AGIRA (EN) Contrada Musale**Qualità: **Seminativo e Seminativo arborato**Dati Catastali: foglio **4**, particella **120** e **121****Stato di occupazione**Corpo **A**: al sopralluogo **occupato dal debitore esecutato****Contratti di locazione in essere**

Nessuno

ComproprietariCorpo **A**: Nessuno**Prezzo al netto delle decurtazioni**da libero **€ 9.400,00**

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Dati identificativi: foglio **4**, particella **121**

Dati Classamento: Qualità **Seminativo** – Classe **3**

- Porzione BB - Qualità **Seminativo** – Classe **3**

Indirizzo: **Contrada Musale**

Superficie complessiva: **5.397 m²**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T387548/2022** del 4 ottobre 2022

1.3. Confini

Il lotto di terreno oggetto della procedura confina:

Nord-Est: Reggia trazzera Pietralonga – Musale

Est: Particelle 122 in altra ditta ([bene non oggetto di pignoramento](#));

Sud: Particelle 64, 65, 66 e 67 del foglio 23 in altra ditta ([beni non oggetto di pignoramento](#));

Ovest: Particelle 114, 117 e 119 – in altra ditta ([beni non oggetto di pignoramento](#));

1.4. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2. Identificazione dei beni immobiliari pignorati

2.1. Descrizione sommaria della zona

In comune di: **AGIRA (EN)**

Fascia/Zona: **Extraurbana**

Codice di zona: **R1**

Destinazione: **Agricola**

Qualità prevalente: **Seminativo**

Urbanizzazione: **la zona è vicina al centro abitato ed è servita da stradelle comunali**

Servizi offerti dalla zona: **nessuno**

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **2** km dallo svincolo della strada statale 121 (Palermo - Catania) e **16** km dallo svincolo di Dittaino - A19 - Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive

CORPO A (All.to n. 12 – Immagine 1 e 2 - Foto da n. 1 a n. 10)

Fondo agricolo costituito da **due** porzioni di terreno adiacenti della superficie complessiva di **6.969 m²**, destinato catastalmente a seminativo e rispettivamente a seminativo arborato.

- stato di conduzione: **detenuto dal debitore esecutato**
- altitudine media: **560 m**
- giacitura: **da mediante inclinata a ripida**
- esposizione: **sud**
- accessi: **cancello con rete metallica da strada comunale Pietralonga - Musale**
- stato del terreno: **buona compattezza ma con presenza in una porzione di frana superficiale**
- natura del terreno: **suolo potenzialmente argilloso a spessore medio e tessitura medio-fine**
- uso prevalente: **seminativo con porzione arborata ad uliveto** (All.to n. 12 – Foto n. 6 – 8)
 - n. di piante ad ulivo: **15**
- potenzialità agronomica: **buona**
- tipo di recinzione: **metallica con paletti in legno di castagno in cattive condizioni**
- coltura in atto: **Uliveto e pascolo incolto con presenza sul terreno del soprassuolo erbaceo** (All.to n. 12 – Foto da n. 6 a n. 8).
- edificabile: **NO**
- asservito: **NO**

2.3. Breve descrizione della zona

I terreni oggetto della procedura sono alloggiati a *Nord* dell'abitato di Agira (EN) in piena zona agricola e precisamente in Contrada Musale lungo la strada comunale Pietralonga - Musale, che li costeggia sul confine *Sud*, a poche circa 1 km dalla circonvallazione SS 121 (Palermo - Catania) - (All.to 12 – Immagine n. 2 e Foto n. 9 e 10).

3. Stato di occupazione

3.1. Detentore del bene

Al momento del primo sopralluogo effettuato il **1° agosto 2022**, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, grazie alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Marcella Polizzotto, si è rinvenuto il Debitore esecutato, il quale ha dichiarato di detenere tutti i terreni oggetto d'esecuzione a sua completa disposizione, lasciando facoltà al proprio cognato di far pascolare i propri animali al bisogno e a titolo gratuito.

Lotto 004

Corpo	Particella	Porzione	Qualità	U.M.	Superficie catastale
A	120	AA	Seminativo (<i>incolto</i>)	Ha	00.14.00
		AB	Seminativo-Arborato (<i>uliveto</i>)		00.01.72
	121	-	Seminativo (<i>incolto</i>)	Ha	00.53.97

8. Stima**8.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'altitudine, dell'esposizione, della morfologia, dell'orografia, della buona natura del terreno, della vicinanza a vie di comunicazione nonché dell'appetibilità e della potenzialità agricola caratterizzanti lo stesso.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di medie e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva dell'intero fondo (Lotto 004), anche se sul podere non viene attualmente esercitata alcuna attività agricola, ad esclusione della coltivazione di un piccolo uliveto formato da circa 20 piante.

Per esprimere il giudizio di stima si ritiene, pertanto, opportuno applicare il **criterio di stima sintetica comparativa** ovvero si è adottato il procedimento del confronto di mercato con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

Dall'indagine di mercato condotta e in base alle informazioni assunte presso operatori del settore e in relazione ai valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura vigenti per la provincia di Enna, pubblicati sulla GURS Parte I n. 61 del 31 dicembre 2009 (All.to n. 13), rivalutati alla data odierna, si è avuto modo di constatare che per i terreni agricoli nel territorio di Agira, destinati a **seminativo**, **seminativo-arborato** ad **uliveto**, con analoghe caratteristiche e classe comparabili a quelli precedentemente descritti, i prezzi medi reali nella compravendita ad ettaro (*Ha*) possono oscillare tra i valori indicati nella seguente tabella:

Tabella 1 – Prezzi a ettaro (Ha) per i terreni agricoli

Comune	Contrada	Tipologia	Prezzo di Vendita		
			medio (2009)	Coefficiente Rivalutazione ISTAT	medio (2022)
AGIRA	Serrone-Capruzza	Seminativo	5.540,00	1,185	≅ 6.600,00
		Seminativo- Arborato (uliveto)	11.190,00		≅ 13.300,00

8.3. Valutazione LOTTO 004

Per l'immobile oggetto d'esecuzione, si è potuto constatare che i prezzi reali a ettaro, nella compravendita, si aggirano attorno ai valori medi tra quelli indicati in Tabella 1. Assumeremo, pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame i valori medi della Tabella 1, per tutti i corpi oggetto di stima formanti il lotto 004

Corpo A

Tabella 2A – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni

Unità Immobiliare (particella)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Valore (€/Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo (€)
120	Seminativo (incolto)	00.14.00	6.600,00	1/1	≅ 920,00
	Seminativo – Arborato (uliveto)	00.01.72	13.300,00	1/1	≅ 230,00
592	Seminativo (incolto)	00.53.97	6.600,00	1/1	≅ 3.560,00
Totale					4.710,00

8.3.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato lo stato attuale delle due particelle che formano il Corpo A (part. 120 e 121) oggetto del procedimento, in relazione all'ubicazione, prossima al centro abitato di Agira, all'esposizione a Sud dei terreni e alla loro buona qualità, al fatto che il podere è costeggiato dalla strada comunale Pietralonga - Musale, e tenuto conto dei coefficienti globali di differenziazione, così come determinati nell'allegato 14 (All.to n. 14A), si ritiene equo aumentare il valore dell'intero fondo del doppio in quanto l'intera

superficie risulta avere ancora a disposizione indice di edificabilità fondiaria poiché mai asservita (All.to n. 11), per cui si ha:

Tabella 3A – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 004 – Corpo A per confronto diretto			
Particella	Valore Complessivo (€)	Coefficiente differenziazione (%)	Importo Corretto (€)
120	1.150,00	+ 200	(*) 2.300,00
121	3.560,00		(*) 7.100,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni			9.400,00
(+) aumento ~ (-) riduzione ~ (*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 15)			

Tenuto conto dei valori determinati ai punti 8.3.1 per il Corpo A, e 8.3.2 per il Corpo B il prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni per l'intero Lotto 004 risulta pari a:

Unità Immobiliare (particella)	Qualità	Superficie Commerciale (Ha)	Quota oggetto d'esecuzione	Valore Complessivo Corretto (€)
120	Seminativo (incolto)	00.14.00	1/1	1.800,00
	Seminativo – Arborato (uliveto)	00.01.72		500,00
121	Seminativo (incolto)	00.53.97	1/1	7.100,00
Totale				€ 9.400,00 commerciali

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e/o aumenti e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

9. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

9.1. NESSUNA.

Il sottoscritto dott. ing. **Massimiliano Stazzone** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al giudice la Verità.

Con ossequio

Troina, **24 ottobre 2022**

L'Esperto Nominato

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Indice generale buste telematiche**BUSTA 1****Relazione Consulenza Tecnica****Allegato A1****❖ Tavola 1**

- 1) Prima convocazione delle parti;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di AGIRA – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di AGIRA – Ufficio Stato Civile;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Seconda convocazione delle parti;
- 6) Richiesta Chiarimenti;
- 7) Istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Certificato di stato civile;

❖ Tavola 2

- 9) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 10) Estratto di mappa aggiornato del foglio 4 del Comune di AGIRA;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica;

❖ Tavola 3

- 12) Repertorio fotografico;

❖ Tavola 4

- 13) Valori agricoli medi EN 2009
- 14) Stima immobiliare analitica per confronto diretto;

❖ Tavola 5

- 15) Titolo di proprietà dei beni pignorati;
- 16) Notifica relazione di consulenza alle parti.

Troina 24 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005