

Ignazio Salvatore Tornetta
Agronomo



TRIBUNALE DI SCIACCA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.14/2016

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.



CONTRO: A- B- C-D

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Filippo Marasà



dott. Agronomo Ignazio Salvatore Tornetta, Via Del Sole 21, Sciacca (AG) Tel/Fax 092523364
cell.3403865071

e-mail: seby27@libero.it pec: i.tornetta@epap.conafpec.it



PREMESSO

Che il Giudice dell'Esecuzione, a seguito richiesta del creditore, ritiene utile e conveniente accorpare i cinque lotti, già formati dal sottoscritto nella precedente relazione di stima in soltanto due lotti, questo ovviamente anche in considerazione del fatto che alcuni di questi lotti si trovano molto vicini tra loro. La riduzione prevede l'accorpamento dei vecchi lotti n.1 e 2 e n. 3,4 e 5 .

Che è stato ritenuto opportuno, prima di procedere al conferimento della delega delle operazioni di vendita, richiamarmi affinché depositi una nuova relazione peritale che tenga conto della riduzione dei lotti da me proposta.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto dott. agron. Ignazio Salvatore Tornetta, iscritto all'Ordine professionale dei dottori Agronomi e dottori Forestali della provincia di Agrigento al n.279 dell'albo, si accinge a redigere una nuova relazione peritale riducendo i lotti già formati nella precedente relazione da cinque a due.

1. Provenienza e descrizione degli immobili

In possesso della certificazione notarile prodotta da parte creditrice, completa in tutte le sue parti, il sottoscritto ha preso atto che tutti gli immobili pignorati ricadono nel comune di **Bivona** ed esattamente nella Contrada "**Boschetto**" all'interno del **foglio di mappa 21**, la superficie complessiva pignorata è di **Ha 3.05.40**. Gli immobili di cui sopra sono pervenuti agli esecutati con le seguente modalità:

a - Per quanto riguarda la **part. 252**, l'esecutato A è divenuto proprietario per la quota di 1000/1000 in forza dell'**atto di compravendita del 05.07.1996**, stipulato in **notar Benvenuto Tornabene** da Bivona con **repertorio n.21158**, registrato ad Agrigento il **24.07.1996 al n.2316** e trascritto il **24.07.1996 ai nn.ri 13679/12230**, da potere del

signor Militello Antonino, nato a Bivona il 28.05.1951. A sua volta, al signor Militello Antonino era pervenuto per atto di donazione del 09.07.1979 in notar Salvatore Li Puma, trascritto il giorno 08.08.1979 ai nn.ri 12890/11665 da potere di Mortellaro Giuseppa o Giuseppina, nata a Bivona il 19.08.1923.

b - Per quanto riguarda le **part.lle 55 e 58**, l'esecutato A è divenuto proprietario per la metà indivisa in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato B, e l'esecutato C per la restante metà indivisa in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato D in forza dell'atto di compravendita **dell'11.11.2002**, stipulato in **notar Adriana Pizzuto** da Cammarata con **repertorio n.24744**, registrato ad Agrigento al n.19320 e **trascritto il 02.12.2002 ai nn.ri 22037/19320**. Alle danti causa era loro pervenuto per successione testamentaria in morte del loro padre apertasi il 18/06/1972 giusta dichiarazione di successione **trascritta il 20/11/1972 ai nn.19718/17693**. Per quanto riguarda tutte le restanti **particelle, 57-73-92-93-94-96-283-301-14-15-23-34-47-54 e 56**, l'esecutato A è divenuto proprietario per la metà indivisa in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato B e l'esecutato C per la restante metà indivisa in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato D in forza dell'atto di compravendita **del 23.12.2011**, stipulato in **notar Benvenuto Tornabene** da Bivona con **repertorio n.7887**, registrato ad Agrigento al n.1565 e **trascritto il 23.01.2012 ai nn.ri 1833/1565**. Alla dante causa era pervenuto per: atto in not. Tornabene del 20.11.1986 trascritto il 16.12.1986 ai nn. 18935/16470 ; successione in morte del coniuge apertasi il 11.05.2009 . Per quest'ultima provenienza si ha che al de cuius era pervenuto per atto in notar Tornabene del 20.11.1986.

Si precisa che tutti gli immobili pignorati fanno parte dei fondi patrimoniali degli esecutati, costituiti rispettivamente con atto del 14/05/2015 in notar B. Tornambene

trascritto il 15.06.2015, rispettivamente ai nn. 10005/7900 ed ai nn. 10007/7902 .

Esaminate le visure e l'estratto di mappa si è constatato che l'azienda, dal punto di vista geografico, è suddivisa in **cinque fondi** di terreno vicini tra loro e ricadenti tutti nella contrada "**Boschetto**" del territorio di Bivona, distanti dall'abitato circa Km.1,50, in detti fondi sono praticate coltivazioni in irriguo, l'impianto d'irrigazione è quello a goccia e l'acqua viene fornita dal Consorzio di Bonifica Agrigento 3. A sua volta i cinque fondi, in considerazione appunto della loro vicinanza, si possono tranquillamente raggruppare in soli **due LOTTI** formati rispettivamente uno da due e l'altro da tre appezzamenti di terreno ; di seguito verranno descritti singolarmente i due lotti con i rispettivi fondi che ne fanno parte.

LOTTO n. 1

Fondo n.1

Appezzamento di terreno esteso nell'intero **Ha 0.52.70** e descritto al **Catasto Terreni** del Comune di **Bivona** al foglio di mappa **21** particelle: **92** qualità **uliveto** classe **2** superficie **ha 00 are 07 ca 30** Reddito Dominicale **euro 2,83** e Reddito Agrario **euro 2,45** ; **93** qualità **seminativo** classe **5** superficie **ha 00 are 06 ca 70** Reddito Dominicale **euro 0,69** e Reddito Agrario **euro 0,21** ; **94** qualità **vigneto** classe **3** superficie **ha 00 are 06 ca 10** Reddito Dominicale **euro 2,99** e Reddito Agrario **euro 1,26** ; **96** qualità **semin.arb.** classe **4** superficie **ha 00 are 18 ca 00** Reddito Dominicale **euro 5,58** e Reddito Agrario **euro 1,86** ; **283** qualità **agrumeto** classe **2** superficie **ha 00 are 14 ca 60** Reddito Dominicale **euro 42,23** e Reddito Agrario **euro 17,34** .

L'appezzamento, di forma irregolare presenta una giacitura prevalente con inclinazione verso Ovest, solamente la parte Sud della particella 96 ha una giacitura con

inclinazione verso Sud. Dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti o dissesti di alcuna natura. Allo stato attuale il lotto è coltivato, quasi interamente (**Ha 0.45.50**), a **frutteto in irriguo**, e nello specifico **albicoccheto** della varietà “**Mediabel**” impiantato da circa vent'anni con sesto d'impianto m.4,00 x 3,00. La restante parte, estesa circa **Ha 0.07.20**, risulta **non coltivata** per problemi legati al suolo ed alla eccessiva pendenza. All'interno della part.92, in mappa catastale, si nota una manufatto, ma sui luoghi non esiste nulla, potrebbe essere un pozzo o una vasca ormai demolita.



Fondo n.1

Fondo n.2

Appezamento di terreno esteso nell'intero **Ha 1.81.30** e descritto al **Catasto Terreni** del Comune di **Bivona** al foglio di mappa **21** particelle: **34** qualità **semin.arb.** classe **5** superficie **Ha 00 are 36 ca 90** Reddito Dominicale **euro 5,72** e Reddito Agrario **euro 1,52**; **54** qualità **uliveto** classe **1** superficie **Ha 00 are 32 ca 90** Reddito Dominicale **euro 21,24** e Reddito Agrario **euro 14,74**; **55** qualità **uliveto** classe **1** superficie **Ha 00 are 08 ca 90** Reddito Dominicale **euro 5,75** e Reddito Agrario **euro 3,45**; **56** qualità **uliveto** classe **1** superficie **Ha 00 are 08 ca 90** Reddito Dominicale **euro 5,75** e Reddito Agrario **euro 3,45**; **57** qualità **pascolo** classe **1** superficie **Ha 00**

are **22 ca 50** Reddito Dominicale **euro 3,49** e Reddito Agrario **euro 0,93** ; **58** qualità **pascolo** classe **1** superficie **Ha 00 are 07 ca 20** Reddito Dominicale **euro 1,12** e Reddito Agrario euro 0,30; **73** qualità **seminativo** classe **5** superficie **Ha 00 are 23 ca 70** Reddito Dominicale euro **2,45** e Reddito Agrario euro **0,73** ; **252** qualità **uliveto** classe **1** superficie **Ha 00 are 40 ca 30** Reddito Dominicale **euro 26,02** e Reddito Agrario **euro 15,61** .

L'appezzamento, di forma irregolare, presenta una giacitura con notevole inclinazione verso Nord. Dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti ma l'intero appezzamento, a causa della notevole pendenza, è sistemato a terrazzamenti . Allo stato attuale il lotto è coltivato, quasi interamente (**Ha 1.56.50**), a **frutteto in irriguo**, e nello specifico **pesca bianca** della varietà "**Montagnola**" di **Bivona** impiantato da circa trent'anni con sesto d'impianto m.4,00 x 4,00, all'interno del pescheto si notano alcune piante di ulivo della cultivar "**Cerasuola**", all'incirca della stessa età d'impianto del pescheto. La restante parte, estesa circa **Ha 0.24.80**, risulta **non coltivata** per problemi legati al suolo ed alla eccessiva pendenza.



Fondo n.2

La **superficie complessiva** del **LOTTO 1** è di **Ha 2.34.00**, mentre la



ripartizione culturale è la seguente : **Ha 2.02.00** coltivati a **frutteto irriguo** e **Ha 0.32.00** non coltivati.

LOTTO n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fondo n.3

Appezamento di terreno esteso nell'intero **Ha 0.34.20** e descritto al **Catasto Terreni** del Comune di Bivona al foglio di mappa **21** particella **47** porzione **AA** qualità **frutteto** classe **2** superficie **Ha 00 are 05 ca 10** Reddito Dominicale **euro 8,56** e Reddito Agrario **euro 4,61** , e porzione **AB** qualità **uliveto** classe **2** superficie **Ha 00 are 29 ca 10** Reddito Dominicale **euro 11,27** e Reddito Agrario **euro 9,77**.

L'appezzamento, di forma regolare, presenta una giacitura con inclinazione verso Est, dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti . Allo stato attuale il lotto è coltivato in parte a **uliveto in irriguo, per Ha 0.26.00**, e nello specifico la cultivar **“Cerasuola”** impiantato per la maggior parte intorno all'anno 1970, ed in parte si riscontrano piante molto più giovani, presumibilmente impiantate da circa dieci anni, il sesto d'impianto varia da quello sparso a m.5,00 x 5,00 . La restante parte, estesa circa **Ha 0.08.20**, è coltivato a **frutteto in irriguo**, e nello specifico **pesca bianca** della varietà **“Montagnola” di Bivona** impiantato da circa vent'anni con sesto d'impianto m.4,00 x 4,00.



Fondo n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fondo n.4

Appezamento di terreno esteso nell'intero **Ha 0.09.00** e descritto al **Catasto Terreni** del Comune di Bivona al foglio di mappa **21** particella **301** qualità **agrumeto** classe **2** superficie **Ha 00 are 09 ca 00** Reddito Dominicale **euro 26,03** e Reddito Agrario **euro 10,69** .

L'appezzamento, di forma irregolare, presenta una giacitura con inclinazione verso Est, dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti . Allo stato attuale il lotto è coltivato a **frutteto in irriguo** nello specifico **albicoccheto**, varietà "**Mediabel**" impiantato da circa vent'anni con sesto d'impianto m.4,00 x 4,00.

**Fondo n.4****Fondo n.5**

Appezamento di terreno esteso nell'intero **Ha 0.28.20** e descritto al **Catasto**



Terreni del Comune di Bivona al foglio di mappa **21** particelle: **14** porzione **AA** qualità **agrumeto** classe **2** superficie **Ha 00 are 03 ca 64** Reddito Dominicale euro **10,53** e Reddito Agrario euro **4,32** e porzione **AB** qualità **pascolo arb.** classe **U** superficie **Ha 00 are 01 ca 06** Reddito Dominicale euro **0,16** e Reddito Agrario euro **0,04** ; **15** qualità **agrumeto** classe **1** superficie **Ha 00 are 10 ca 90** Reddito Dominicale euro **38,56** e Reddito Agrario euro **14,64** ; **23** qualità **agrumeto** classe **2** superficie **Ha 00 are 12 ca 60** Reddito Dominicale euro **36,44** e Reddito Agrario euro **14,97** .

L'appezzamento, di forma regolare, presenta una giacitura quasi pianeggiante con leggera inclinazione verso Nord. Dal punto di vista morfologico non si notano smottamenti. Allo stato attuale il lotto è coltivato quasi interamente (**Ha 0.22.20**), ad **aranceto**, varietà **“Vaniglia”** impiantato da circa cinquant'anni con sesto d'impianto m.3,00 x 3,00 . La restante parte, estesa circa **Ha 0.06.00**, risulta **non coltivata** .



Fondo n.5

La **superficie complessiva** del **lotto 2** è di **Ha 0.71.40**, mentre la ripartizione colturale è



la seguente : **Ha 0.65.40** coltivati a **frutteto irriguo** e **Ha 0.06.00** non coltivati.

Eseguiti gli accertamenti di natura urbanistica, sia sulla normativa vigente che sulla cartografia, verificato il **certificato di destinazione urbanistica**, istanza prot. N.572 del 31.01.2018, rilasciato dal comune di **Bivona** in data 01.02.2018 si è constatato che i terreni **siti nella contrada "Boschetto"** del territorio **di Bivona**, **identificati in Catasto Terreni al foglio di mappa 21 part.lle 252, 55, 58, 14, 15, 23, 34, 47, 54, 56, 57, 73, 92, 93, 94, 96, 283 e 301** sono **tutti inclusi per il 100%**, secondo quanto previsto dal P.R.G.C. approvato con Decreto Dirigenziale N.1438/DRU del 05.12.2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, nella **Zona Territoriale Omogenea "E Verde Agricolo"**.

3. Valutazione

La valutazione dei cespiti si è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, prendendo come riferimento i valori di compravendite effettuate per beni con caratteristiche simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto di tutti gli elementi basilari per la sua determinazione quali l'accessibilità, la giacitura, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, non trascurando il periodo di forte flessione del mercato immobiliare che sta investendo l'intero territorio. Per un confronto sono stati presi in esame anche i Valori Agricoli Medi, annualità 2016, della Provincia di Agrigento Regione Agraria N°1 Comuni di: Bivona, Cammarata, ecct. .

Ai fini della valutazione, in considerazione delle premesse fatte, si ritiene opportuno e conveniente unire le varie qualità colturali presenti (pescheto, l'albicocchetto, l'aranceto e l'uliveto) in un'unica qualità che è quella del frutteto, pertanto si avrà una superficie parificata a **frutteto** pari a **Ha 2.67.40** e di conseguenza la restante

superficie pari ad **Ha 0.38.00** di terreno non coltivato si assimilerà alla qualità **pascolo**.

Dalla ricerche effettuate si è rilevato che il prezzo medio del frutteto è pari a **€3.200,00 tomolo**, considerato che un tomolo della corda di Bivona equivale a **mq.1.675**, si è calcolato il prezzo unitario a metro quadro del **frutteto** che è pari a **€3.200,00 : mq.1.675 = €/mq. 1,910**.

Per quanto riguarda invece il **pascolo** si ritiene congruo prendere per buono il valore tabellare dei parametri provinciali dei Valori Agricoli Medi, annualità 2016.

Relativamente ai parametri provinciali dei Valori Agricoli Medi, sono valutati :

il **frutteto** a **€/Ha 19.468,00**, pari a $€ 19.468,00 : mq.10.000 = €/mq. 1,947$, mentre

il **pascolo** a **€/Ha 1.580,00**, pari a $€ 1.580,00 : mq.10.000 = €/mq. 0,158$.

La media dei valori del **Frutteto** sarà pari a **€/mq. (1,910+1,947)/2 = €/mq. 1,928**.

Alla luce di quanto sopra si valuta :

LOTTO 1

Frutteto mq. 20.200 x €/mq. 1,928 = € 38.945,60

Pascolo mq. 3.200 x €/mq. 0,158 = € 505,60

Sommano € 39.451,20 si arrotonda a **€ 39.460,00**

LOTTO 2

Frutteto mq. 6.540 x €/mq. 1,928 = € 12.609,12

Pascolo mq. 600 x €/mq. 0,158 = € 94,80

Sommano € 12.703,92 si arrotonda a **€ 12.700,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO LOTTO 1

Ha **2.34.00** di terreno agricolo sito in contrada "Boschetto" di Bivona descritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto Terreni al foglio **21** particelle: **92,93,94,96,283,34,54,55,56,57,58,73 e 252.**

Valore a base d'asta Proposto **€. 39.460,00**

RIEPILOGO LOTTO 2

Ha **0.71.40** di terreno agricolo sito in contrada "Boschetto" di Bivona descritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - sezione Catasto Terreni al foglio **21** particelle: **47, 301, 14, 15 e 23.**

Valore a base d'asta Proposto **€. 12.700,00**

Tanto il sottoscritto riferisce in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Sciacca lì 24.09.2018

Il CTU

Dott. Agr. Ignazio Salvatore Tornetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

