

FASCICOLETTO DI STIMA N. 5

Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C.da Tortoresi - Stazzone, distinto al foglio di mappa 10 con le p.lle 699 e 700.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1



Quesiti:

- 3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- e) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno in carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).

Fondo agricolo sito in territorio di Castronovo di Sicilia (PA), contrada

Balestrino, distinto in catasto al foglio di mappa 10 con le p.lle 699 e 700

di complessivi mq 34.028,00. Il compendio è ubicato nel territorio del Comune

di Castronovo di Sicilia, cittadina madonita di circa 3.500 abitanti, a Sud-Ovest di Alia. Confina: a Sud con terreni distinti dalle p.lle 276 e 277, indi con impluvio naturale; ad Ovest con terreno e fabbricato di proprietà sconosciuta distinto con le p.lle 941 e 943; a Nord con la stessa p.la 941; ad Est con il foglio di mappa n. 2 del Comune di Castronovo di Sicilia. Si distende su leggero pendio collinare tra le quote 500 e 553 metri sul livello del mare (foto n. 1-3 e 7), è attivato, in piccola parte, ad uliveto, in massima parte a colture seminate a rotazione ed al suo interno c'è un complesso edilizio di tipo rurale (foto n. 2-4), ricadente sulla p.la 700, non censito in catasto e risalente a prima del 1° Settembre 1967 (si consulti lo stralcio IGM del 1968 accluso), che è funzionale all'attività agricola; di esso, i debitori, possiedono la frazione indivisa di $\frac{1}{2}$ (così recita l'atto di compravendita del 16.01.1997 in notaio Pulvino, trascritto il 05.02.1997 ai nn. 4301/3496, accluso in allegato n. 2) le cui mura perimetrali sono crollate (foto n. 7) a testimonianza delle cattive condizioni fisiche in cui versa tutto l'edificio. L'impluvio naturale che si svolge a Sud del fondo raccoglie le acque di corrivazione superficiali anche dei terreni agricoli posti nelle vicinanze. Vi si giunge viaggiando sulla vicinale Tortorersì Mercato Bianco, una stradella di campagna con il fondo in terra battuta, la quale si innesta alla Regia Trazzera per Castronovo di Sicilia e che è impossibile percorrere con un mezzo meccanico ordinario a causa della sconnessione del fondo e dell'erosione causata dalle piogge, atteso che quelle zone sono tutte caratterizzate da sabbia

affiorante. E' di medio impasto e di buona fertilità, ha una configurazione pressoché regolare a formare un trapezio e dal punto di vista urbanistico, si consulti il certificato accluso in calce, ricade in zona territoriale omogenea "E" destinata alle attività agricole e zootecniche, nonché a quelle ad esse connesse. In queste aree è possibile, per gli imprenditori agricoli a titolo diretto, a titolo professionale e/o per i coltivatori diretti, l'edificazione di stalle, fienili, magazzini, depositi di attrezzi agricoli, etc., secondo i parametri indicati nel medesimo certificato. In ultimo, sulla p.lla 699 passa la linea elettrica su pali.

Circa la storia del dominio, riferisce che il sig. "B" è diventato proprietario dei detti beni per atto di compravendita del 16.01.1997 in notaio Gianfranco Pulvino di Alia, trascritto il 05.02.1997 ai nn. 4301/3496 da potere di

La sig.ra "C", presente in fase di stipula, confermava che i beni acquistati dal marito, sig. "B", erano esclusi dalla comunione legale senza alcuna eccezione e riserva. Ne deriva che l'intera proprietà è in capo al solo sig. "B" e che l'atto di pignoramento è errato allorquando così recita: *"in proprietà al debitore, pervenutogli in regime di comunione legale dei beni con il coniuge"*. Del pari, è errata la nota di trascrizione che imputa i beni ai sig.ri "B" e "C", in ragione di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
 - b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
 - c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Stima

Il prezzo o il valore di qualsiasi cosa è determinato dal livello della domanda o dal desiderio che ha un soggetto di acquisire quel bene. Il valore, dunque, è stabilito in funzione di quanto un individuo, in un determinato momento storico ed in certe circostanze, è disposto a spendere per aggiudicarsi un bene. Poiché

questo tipo di valutazione è, sempre, soggettivo, non c'è mai un prezzo giusto, univoco e definitivo. Il prezzo che le persone sono disposte a pagare o ad accettare dipende sempre dalla loro personalità e dalla scala dei valori a cui si ispirano al momento della transazione. In tutti gli scambi volontari ed in tutte le transazioni, le parti coinvolte, concordano i prezzi e le condizioni solo se sono convinte di trarre un vantaggio economico dall'operazione. La stima che ci occupa riguarda terreni agricoli a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali, legumi, tuberi e foraggiere. Per la stima ha consultato "I valori Agricoli Medi per regione agraria della Provincia di Palermo" per l'anno 2012, i più recenti, ma anche gli operatori del settore immobiliare locali (tecnici e mediatori). Dalla indagine è emerso che il più probabile valore di mercato del fondo in parola, attesa la scarsità della viabilità, è di € 1,50/mq, ossia di circa € 2.500/tumulo (un tumulo locale è pari a 1.636 mq). La stanza di proprietà dei debitori e che fa parte del più ampio fabbricato rurale non viene stimata poiché il tetto ed i muri perimetrali sono crollati. E' necessario considerare che dietro questi valori c'è la crisi economica che ha colpito duramente il settore agricolo già da diversi anni e che stenta a placarsi. Di questo tono sono i dati ISTAT che certificano l'Italia in deflazione nel 2016 (prezzi al consumo -0,1%) con i consumi domestici tornati indietro di 50 anni *"con oltre 16 milioni di cittadini che solo nell'ultimo anno hanno ridotto gli acquisti di carne; più di 10 milioni quelli di pesce e 3,5 milioni quelli di ortofrutta"*. Il trend negativo ovviamente si fa sentire maggiormente sui prezzi all'origine. Facendo una media, la CIA calcola per ogni euro speso dal consumatore *"solo 15 centesimi sono andati nelle tasche dell'agricoltore"* e questo mentre i prezzi degli alimentari al market sono rimasti più o meno stabili (+0,2%). Un quadro che smentisce ancora una volta gli ingannevoli ottimismo di chi dipinge l'agricoltura come un settore baciato dalla sorte dove si fa reddito, occupazione, crescita.... Chi vive in agricoltura e di agricoltura sa fare i conti, si rende conto che negli ultimi dieci anni la redditività della sua azienda è nettamente peggiorata, come ha confermato quasi il 90% dei lettori dello "Informatore Agrario" ad un sondaggio on line del giornale. Questi fattori congiunturali si fanno sentire maggiormente nelle aree dell'entroterra siciliano, notoriamente svantaggiate per via degli scarsi collegamenti stradali e ferroviari,

provocando l'abbassamento generalizzato del valore dei terreni agricoli a colture seminate e non. In tutto questo, a peggiorare le cose, si registrano importazioni di grano dalla Romania a da paesi dell'ex Unione Sovietica a prezzi molto più vantaggiosi che risultano fuori mercato per i coltivatori locali che, inevitabilmente, sono surclassati dalla concorrenza.

Tabella di stima del valore commerciale del compendio:

Lotto N.	Fg. 10 P.lle:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
5	699	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	34.028,00	€ 1,50	€ 51.042,00
	700	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G. + 1/2 di F.R. semidiruto.	214,00	€ 1,50	€ 321,00
TOTALE					€ 51.363,00

Trabia, lì 03.04.2018

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli



In calce al presente fascicoletto sono acclusi:

Le fotografie;

Lo stralcio di mappa catastale con segnate le p.lle e le visure catastali;

Lo stralcio dell'I.G.M. riferito al volo compiuto nel 1968 che mostra, fin da allora, la presenza del F.R. sulla p.lla 700;

Il certificato di destinazione urbanistica;

La tabella di stima a cura dell'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

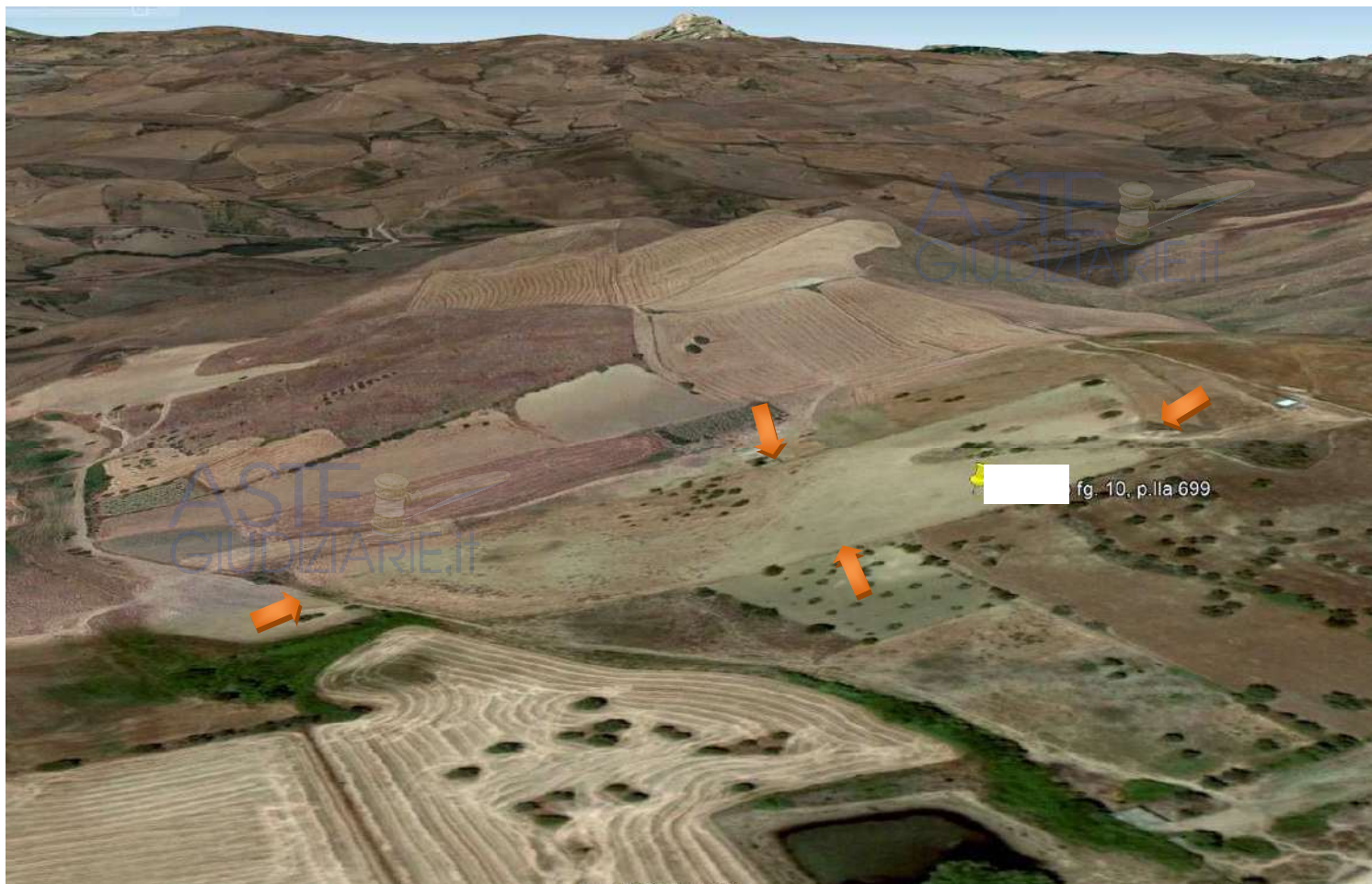


Foto n. 1. Immagine aerea che mostra l'ubicazione del compendio. Esso è caratterizzato dalla presa di due impluvi naturali facilmente individuabili per la presenza di erba verde lungo il loro sviluppo.



Foto n. 2. Il terreno come si distende su un pendio collinare. La freccia più in alto segnala il fabbricato rurale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 3. Dettaglio del terreno. Si scorge la linea elettrica che lo attraversa ed in cima il fabbricato rurale non censito.



Foto n. 4. Il fabbricato visto da lontano; esso ricade sulla p.lla 700.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 5. I soli due prospetti, Est e Nord, rimasti quasi illesi



Foto n. 6. Il prospetto Sud e parzialmente quello est sono crollati. Il debitore ne è proprietario per la frazione di $\frac{1}{2}$ indiviso.



Foto n. 7. Il fondo fotografato dalla parte più alta verso quella più a valle.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

