

FASCICOLETTO DI STIMA N. 7

Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C.da Tortoresi - Stazzone, distinto al foglio di mappa 10 con le p.lle 350, 370, 587 e 593.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1



Primo Lotto di terreno contraddistinto dalle p.lle 350 e 370

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Secondo Lotto di terreno contraddistinto dalle p.lle 587e 593

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 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;
 - c) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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).

Compendio agricolo sito in territorio di Castronovo di Sicilia (PA), contrada Urdefi - Balestrino, formato da due distinti lotti, riconosciuto in catasto al foglio di mappa 10 con le p.lle 350, 370, 587e 593 di complessivi mq 212.850,00. Il compendio è diviso in due spezzoni poco distanti uno dall'altro ed entrambi ubicati nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia, a Sud-Ovest di Alia. **Il primo**, quello individuato con le p.lle 350 e 370, confina, nel suo insieme: a Sud con terreni distinti dalle p.lle 699 (oggetto di pignoramento) e 672; ad Ovest con terreno di proprietà contraddistinto con la p.la 596; a Nord con torrente; ad Est con il foglio di mappa n. 2 del Comune di Castronovo di Sicilia ed in particolare con terreni di

Si distende, in piccolissima parte, su un falso pianoro che costeggia una stradella interpoderale dove sorge, sulla p.la 370, un fabbricato funzionale all'attività agricola la cui superficie coperta è di circa mq 56,14; in massima parte, invece, scende rapidamente, con pendenza rimarchevole, verso il torrente sottostante. Vi si praticano colture seminate a rotazione, è ben esposto e soleggiato; la viabilità interna è costituita da una pista in terra battuta che si diparte accanto al fabbricato, a quota 559 sul livello del mare, e termina parallelamente al corso d'acqua a quota 500 sul livello del mare. L'impluvio naturale che si svolge a Nord del fondo, infatti, raccoglie le acque di corrivazione superficiali anche dei terreni agricoli posti nelle vicinanze. Il fabbricato compare nella carta IGM del 1968 (la si consulti in calce alla presente) e dunque è più che verosimile che risalga a prima del 1° Settembre 1967, il che ne consente la trasferibilità a terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. Esso ha una struttura portante in conci di pietra squadrati e copertura a falde in pessime condizioni (travatura e tavolato sono consunti dal tempo e le tegole sono rotte o mancanti); non vi sono rifiniture di nessun tipo, né infissi che possano definirsi tali. Vi si giunge viaggiando sulla vicinale Tortorersi Marcatobianco, una stradella di campagna con il fondo in terra battuta, la quale si innesta alla Regia Trazzera per Castronovo di Sicilia, 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 irregolare 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.

Il secondo lotto, quello contraddistinto con le p.lle 587 e 593, è più ad Ovest del primo e si raggiunge, solo con mezzi fuori strada, attraversando terreni di terzi. E' molto accidentato ed ondulato tanto da risultare seminabile solo in minima parte, mentre la restante superficie è adibita a pascolo. La foto che segue restituisce molto efficacemente la morfologia e la notevole pendenza del terreno.



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.

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 avvicendata, 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 primo appezzamento, attesa la scarsità della viabilità e la pendenza, è di € 1,25/mq, ossia di circa € 2.045/tumulo (un tumulo locale è pari a 1.636 mq). Il fabbricato

rurale non viene stimato poiché, secondo letteratura, è parte integrante del fondo, e perché versa in condizioni molto scadenti. Il secondo lotto, più penalizzato a motivo della viabilità e della morfologia (ondulato e in forte pendenza verso il torrente), viene stimato ad 0,80/mq, ossia a circa € 1.300/tumulo (un tumulo locale è pari a 1.636 mq).

E' tenere conto 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 e 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 comprensivo del fabbricato ivi ricadente:

Lotto N.	Fg. 10 P.lle:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
7	370	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G. + F.R. di mq 56,14 circa.	8.124,00	€ 1,25	€ 10.155,00
	350	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	146.020,00	€ 1,25	€ 182.525,00
	587	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	36,00	€ 0,80	€ 28,80
	593	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	58.670,00	€ 0,80	€ 46.936,00
			212.850,00	TOTALE	€ 239.644,80

Trabia, li 03.04.2018

Il C.T.U.

7

Arch. Filippo Zerilli



In calce al presente fascicolo sono acclusi:

Le fotografie;

Lo stralcio di mappa catastale con segnate le p.lle che formano il primo lotto e le visure catastali;

Lo stralcio di mappa catastale con segnate le p.lle che formano il secondo lotto 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 350;

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 primo lotto, p.lle 350 e 370. Esso è caratterizzato da una accentuata pendenza verso il torrente sottostante. La freccia arancione segnala la posizione del fabbricato.



Foto n. 2. La p.lla 350.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 3. Altra immagine della p.lla 350.



Foto n. 4. Il fabbricato ricadente sulla p.lla 350 è lesionato ed in cattive condizioni.



Foto n. 5. Il retro prospetto.



Foto n. 6. Le condizioni del tetto sono pessime.



Foto n. 7. Altri particolari degli interni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

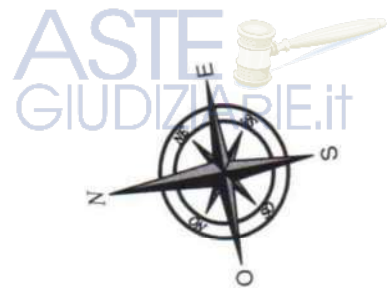
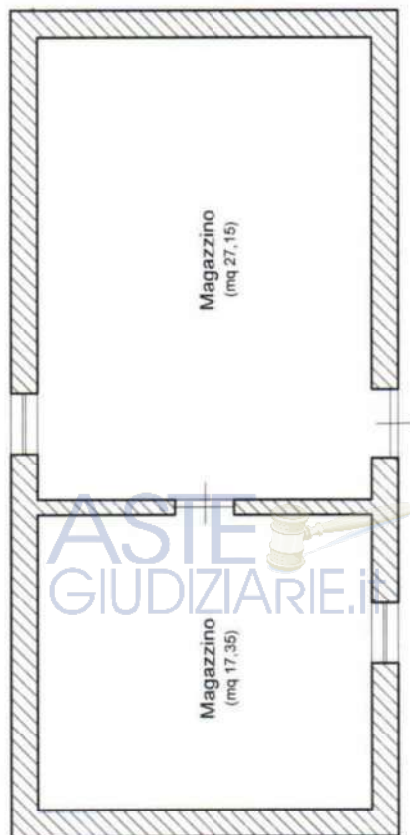
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Terra
Fabbricato ricadente sulla p.lla 350



Scala 1:100

LEGENDA:
— Superficie Coperta mq. 56,14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

