

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
AGRIGENTO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 118/2020 R. G.  
PROMOSSA DA**

**Creditore: BCC NPLS 2021 S.r.l.**  
(Rappresentato da avv. A. Contrino)

**Contro**

**Debitore: .**

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

Elaborati:

**Perizia Lotto Unico**

TECNICO INCARICATO:

**DOTT. CALOGERO BENNICI**  
C.F. BNNCGR81M05E573T

Iscritto all'Albo dei Dott. Agronomi e Forestali della  
provincia di Agrigento al N.677

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al  
N. 369

Con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5  
Tel. 320 1177476

Email: [cbennici81@gmail.com](mailto:cbennici81@gmail.com)  
Pec: [c.bennici@conafpec.it](mailto:c.bennici@conafpec.it)

**Giudice**

**Dott.ssa Vitalba Pipitone**

---



## Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ..... ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali .....	4
3.1	Diritto reale pignorato.....	4
3.2	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali .....	4
3.3	Formazione dei lotti .....	6
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e ..... procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
4.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	8
4.2	Descrizione materiale del lotto .....	8
4.3	Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati .....	12
4.4	Descrizione del segmento di mercato interessato .....	12
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. ....	13
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	13
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento .....	14
5.3	Variazioni dati identificativi .....	14
5.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale .....	14
5.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate .....	14
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene. ....	15
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto .....	15
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	16
8.1	Attuale proprietario .....	16
8.2	Precedenti proprietari.....	16
9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	17
9.1	Servitù di passaggio .....	17



9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	17
9.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	17
10	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	18
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	18
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – .....	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. ....	18
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	20
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su .....	
	eventuali procedimenti in corso .....	20
13.1	Spese di gestione.....	20
13.2	Eventuali procedimenti in corso .....	20
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	21
14.1	Criteri di stima .....	21
14.2	Stima del terreno.....	21
14.3	Stima del fabbricato rurale.....	23
14.1	Stima dell'intero bene pignorato.....	23
14.2	Adeguamenti e correzioni di stima .....	23
14.3	Prezzo a base d'asta del lotto .....	24
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili .....	
	pignorati per la sola quota.....	24
	Allegati.....	25



## 1 **PREMESSA**

Con ordinanza dello 02/05/2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa V. Pipitone nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n.5, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa dalla Banca di credito cooperativo "San Francesco" e in seguito da BCC NPLS 2021 S.r.l. quale surrogante/sostituto rappresentata e difesa dall'avv. Contrino Antonio contro i

Il sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 16/05/2022, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 22/07/2022, giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (All. 1), il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

## 2 **Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone datata 16/11/2020.

Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre vent'anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nell stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nel fascicolo telematico non risulta depositato l'estratto di matrimonio ed il certificato di residenza. Tali documenti sono stati richiesti dallo scrivente (All. 7) e nell'estratto del certificato di matrimonio viene riportato nelle annotazioni a margine il regime patrimoniale della separazione dei beni.

La documentazione depositata dal creditore precedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (notificato in data 21/10/2020).



**3 QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali****3.1 Diritto reale pignorato**

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato accertato che il diritto reale dei beni pignorati riguarda l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debito \_\_\_\_\_ e l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata alla det \_\_\_\_\_ alle unità riportate nella tabella 1 del paragrafo 3.2, costituenti un appezzamento di terreno con al suo interno un locale magazzino censito in catasto sito nel comune di Canicattì, e corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita, trascritto in loro favore, del 21/10/2002 – Rep. n. 52578 – rogante A. Ferraro.

**3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali**

Nell'atto di pignoramento vengono indicati come beni pignorati l'intera piena proprietà del terreno sito in Canicattì e di un locale magazzino che insiste al suo interno censito al catasto fabbricati, costituiti dalle particelle riportate nella tabella 1. Nelle figure 1 2 e 3 si riporta l'individuazione di massima e di dettaglio dell'intero appezzamento di terreno.

Tabella 1 - Catasto Terreni e Fabbricati

Comune di Canicattì – Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Ubicazione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R. D.	R. A.
C/da Buccheri	36	91	Vigneto	3	0	46	80	€ 53,17	€ 18,13
C/da Buccheri	36	92	Vigneto	3	0	23	20	€ 26,36	€ 8,99
C/da Buccheri	36	93	Mandorleto	4	0	03	14	€ 1,14	€ 0,81
C/da Buccheri	36	98	Vigneto	3	0	38	90	€ 44,20	€ 15,07
C/da Buccheri	36	101	Vigneto	3	0	38	50	€ 43,74	€ 14,91
C/da Buccheri	36	124	Vigneto	1	0	41	50	€ 72,87	€ 20,36
C/da Buccheri	36	292	Porz. AA Seminativo	3	0	2	93	€ 0,83	€ 0,27
			Porz. AB Vigneto	3	0	83	47	€ 94,84	€ 32,33
C/da Buccheri	36	136	Vigneto	3	0	10	00	€ 11,36	€ 3,87
C/da Buccheri	36	211	Vigneto	3	0	12	70	€ 14,43	€ 4,92
C/da Buccheri	36	294	Seminativo Arborato	5	0	04	72	€ 0,73	€ 0,22

Comune di Canicattì – Catasto Fabbricati							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Contrada Buccheri n. snc. Piano T	36	293		C/2	2	31 mq	83,25 €





Figura 1 – Individuazione di massima del terreno – immagine satellitari estratte da Google Heart



Figura 2 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del terreno





Figura 3 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale: in giallo il magazzino (part. 293) e in rosso il fabbricato rurale non riportato nell'atto di pignoramento

Dalle indagini svolte si sono riscontrate le seguenti difformità sostanziali:

- esistenza all'interno della particella 294 di un piccolo fabbricato rurale non censito al catasto Fabbricati evidenziato in rosso nella figura 3;
- la particella 93 si presenta interamente coltivata come vigneto sebbene la stessa risulta censita con qualità colturale di Mandorleto;
- la particella 292 si presenta interamente coltivata come vigneto sebbene la stessa risulta per una porzione di superficie pari a 293 mq con qualità colturale di seminativo;
- la particella 294 si presenta interamente coltivata come vigneto sebbene la stessa risulta censita con qualità colturale seminativo arborato.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate al quesito n. 3.

### 3.3 Formazione dei lotti

Considerato:

- le caratteristiche morfologiche e di accessibilità dell'intero terreno;
- che l'omogeneità dell'ordinamento colturale praticato assicura una gestione relativamente efficiente;



- che un eventuale frazionamento pregiudicherebbe il valore finale del bene in esame con l'inevitabile imposizione di inutili servitù di passaggio;
- che la suddivisione del compendio immobiliare pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato dell'intero bene provocando di certo una netta differenza tra la somma del valore delle porzioni ipotizzate e il valore dell'intero terreno.

lo scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di un unico lotto di vendita corrispondente alla piena proprietà dell'intero terreno pignorato comprensivo dei fabbricati su di esso presenti. Il lotto oggetto di vendita risulta formato quindi dalle particelle 91 92 93 98 101 124 292 136 211 294 del catasto terreni e 293 del catasto fabbricati.

*Confini: Il terreno si affaccia a Nord-Ovest sulla strada vicinale Buccheri Fontana Bianca e confina a Nord con le particelle 89 290 e 287 ad Est con le particelle 190 191 277 125 280 281 128 a Sud con le particelle 138 129 241 202 e ad Ovest con le particelle 14 342 227 11 e 13. Il Fabbricato censito come particella 293 confina a Nord Est e Ovest con la particella 294 mentre a Sud con la particella 277. Il fabbricato rural non censito in catasto si trova all'interno della particella 294.*



## Lotto Unico

### 4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

#### 4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

La piena proprietà delle 2 quote di 500/1000 dei beni oggetto della vendita che consistono in un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Canicatti nel foglio di mappa 36 costituito dalle particelle 91 92 93 98 101 124 292 136 211 294 del catasto terreni in cui all'interno insiste un fabbricato adibito a locale deposito censito come particella 293 ed un piccolo fabbricato rurale non censito in catasto presente all'interno della particella 294.

Il terreno si affaccia a Nord-Ovest sulla strada vicinale Buccheri Fontana Bianca e confina a Nord con le particelle 89 290 e 287 ad Est con le particelle 190 191 277 125 280 281 128 a Sud con le particelle 138 129 241 202 e ad Ovest con le particelle 14 342 227 11 e 13. Il Fabbricato censito come particella 293 confina a Nord Est e Ovest con la particella 294 mentre a Sud con la particella 277.

La figura 4 riporta una vista in rilievo del terreno pignorato ed il particolare dei fabbricati.

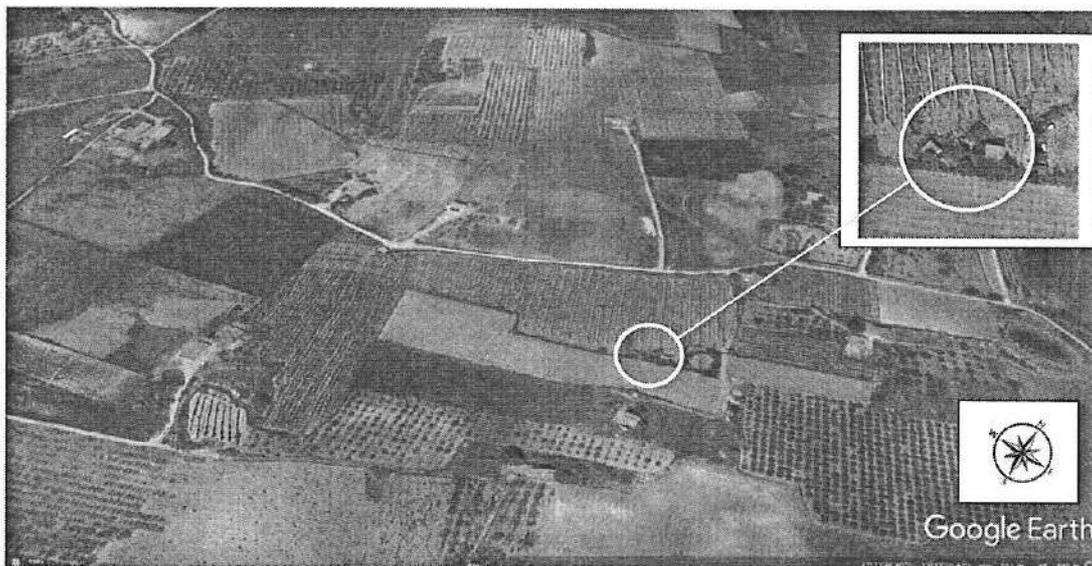


Figura 4 - Vista in rilievo del bene pignorato, in rosso il perimetro catastale in giallo i fabbricati presenti

#### 4.2 Descrizione materiale del lotto

L'intero bene oggetto della vendita consiste in un terreno coltivato a vigneto per uva da tavola (uva Italia) con struttura a tendone a circa il ventesimo anno di età comprensivo di un fabbricato ad uso deposito, censito al catasto fabbricati come particella 293, e di un piccolo fabbricato rurale, non censito nel catasto fabbricati all'interno della particella 294, ubicato in zona periferica a circa 4 km



a Nord-Est dal centro abitato del comune Canicattì nella contrada denominata Buccheri con accesso diretto dalla strada vicinale con cui confina lungo tutto il lato Nord-Ovest. È raggiungibile attraverso tale strada vicinale larga circa 3 m che si diparte dalla via E. De Amicis e conduce al fondo dopo un percorso di circa 2,3 Km in direzione Nord-Est a partire dal sovrappassaggio sulla Strada statale 122. Il terreno ha forma irregolare quasi a elle, superficie catastale pari a 30.586 mq, giacitura pianeggiante con lieve pendenza sull'asse Nord-Ovest – Sud-Est e quota sul livello del mare di 500 m.

Il vigneto, sebbene ancora coltivato risulta al limite del suo ciclo colturale e quindi prossimo all'estirpazione, inoltre al suo interno sono state riscontrate delle fallanze dovute alla presenza di piante morte. Il terreno è privo di approvvigionamento idrico e l'acqua per l'irrigazione è prelevata da altri fondi di proprietà del debitore ed estranei alla procedura.

Il fabbricato, censito come particella 293, è posizionato all'interno del vigneto e si compone di un unico livello a piano terra. Viene utilizzato come locale deposito a servizio del vigneto con accesso tramite una strada interpoderale in terra battuta. Lo stesso risulta privo di concessione edilizia o in sanatoria e come riscontrato dalle immagini aeree rilasciate dall'IGM (All. 8), risulta essere stato costruito posteriormente alla data dello 01/09/1967 e dunque in epoca in cui la realizzazione di immobili al di fuori del centro abitato implicava l'obbligo di preventiva richiesta di titolo urbanistico.

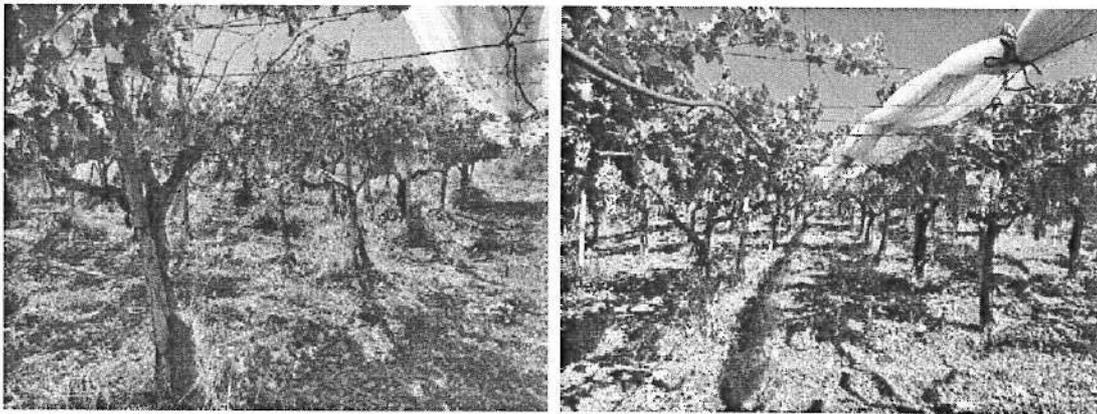
Come meglio specificato al paragrafo 12 è da considerarsi abusivo, non sanabile e quindi destinato alla demolizione. Tale fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante realizzata con setti murari in calcarenite tufacea dello spessore di cm 30, sormontata da una copertura inclinata con travi lignee e ferro e pannelli di eternit. Il locale si presenta come unico ambiente con altezza netta variabile da 4 m a 3 m ha forma rettangolare e superficie utile pari a 30,80 mq. Le pareti si presentano rifinite con sestiato e traversato di cemento, la pavimentazione è priva di piastrelle e massetto, il vano di accesso è dotato di saracinesca in ferro priva di impianto di sollevamento. Alla data di sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato rurale, non censito nel catasto fabbricati è ubicato all'interno della particella 294 in prossimità del locale deposito sopra descritto, come riscontrato dalle immagini aeree rilasciate dall'IGM (All. 8) risulta essere stato costruito anteriormente alla data dello 01/09/1967, epoca in cui la realizzazione di immobili al di fuori del centro abitato non implicava l'obbligo di preventiva richiesta di titolo urbanistico. Per tale motivo l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. Lo stesso si presenta in completo stato di abbandono, ha una struttura portante in pietra non squadrata, copertura a falda in legno e cannucciato e finitura con coppo siciliano. Alla data di sopralluogo si presenta con libero accesso e in pessimo stato di conservazione. Le figure da 5 a 10 riportano parte del rilievo fotografico sia del vigneto sia dei fabbricati mentre la figura 11 il rilievo metrico dello stato dei luoghi dei due fabbricati.

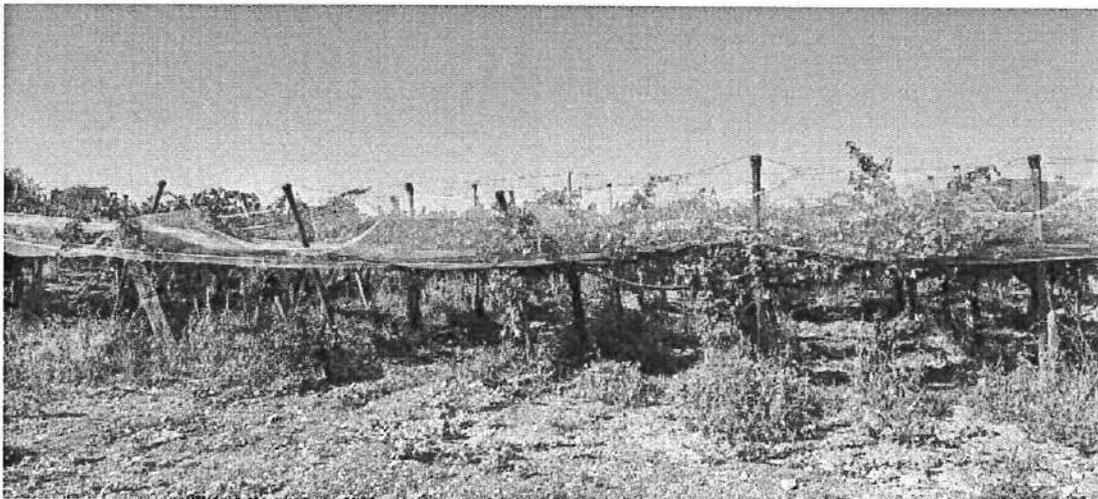




*Figura 5 – Vista del vigneto dalla strada vicinale Buccheri Fontata Bianca*

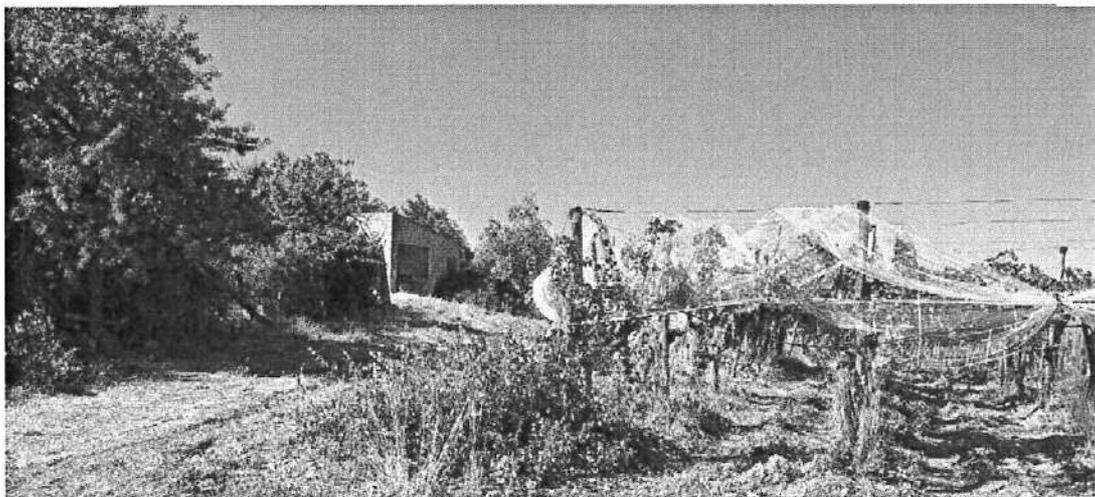


*Figura 6 – Vista del vigneto – particolare di piante ancora in produzione e no*

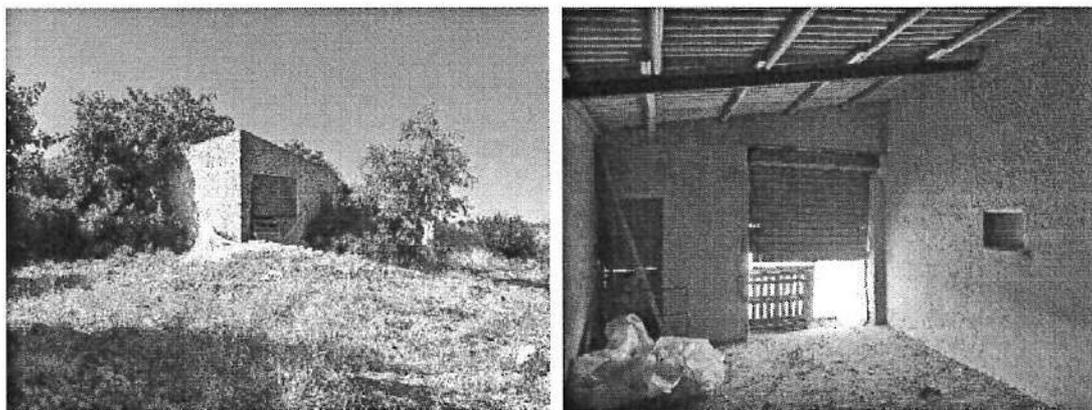


*Figura 7 – Vista vigneto dalla strada interpoderale*

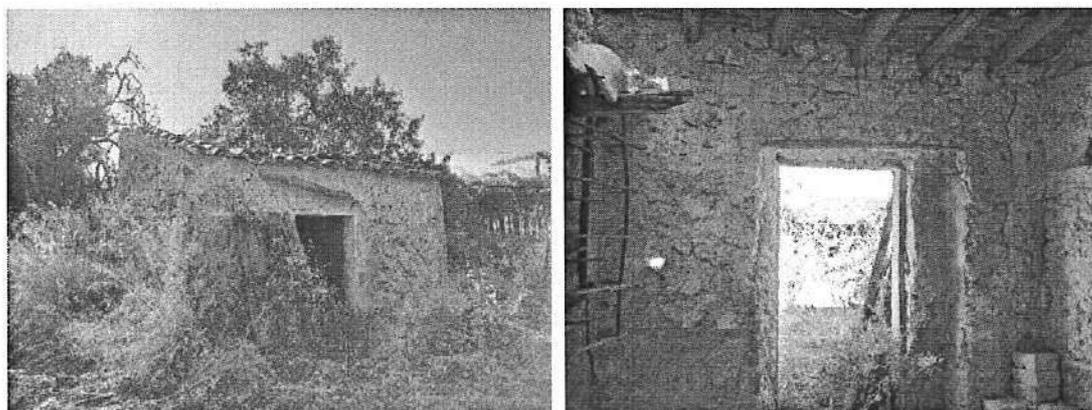




*Figura 8 – Vista del vigneto e del magazzino censito come particella 293*



*Figura 9 – Vista esterna e interna del magazzino censito come particella 293*



*Figura 10 – Vista esterna e interna del fabbricato rurale non censito*



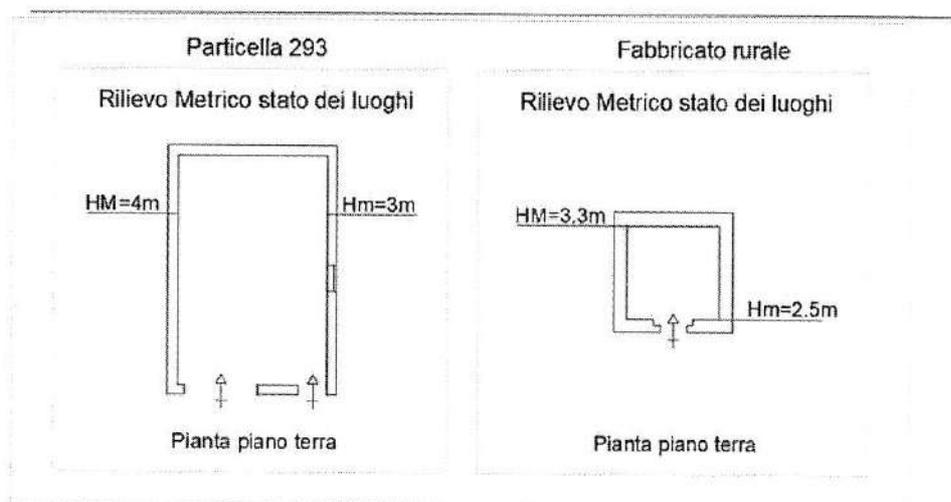


Figure 11 – Rilievo metrico dei fabbricati

#### 4.3 Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione lo scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

La superficie commerciale per i vani principali dei magazzini è misurata come somma della superficie coperta al netto delle murature esterne e dei muri perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La consistenza dell'immobile è stata valutata dalla planimetria catastale e confrontata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale. La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Particella 293 Locale deposito	38	100	38
Fabbricato rurale	15	100	15

#### 4.4 Descrizione del segmento di mercato interessato

Il terreno ricade nella parte periferica a ridosso del comune di Canicatti in direzione Nord – Est. La zona presenta vocazione agricola e risulta dotata solo delle necessarie opere di urbanizzazione



primaria. La zona in esame risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea, si distinguono terreni di natura alluvionale vertici e bruni. Fa parte dell'alta valle del fiume Naro circondata da basse colline con terreni molto fertili e tradizionalmente vocati alle colture frutticole quali l'uva Italia l'uva da mosto la pesca e l'albicocca. La zona ha carattere prettamente agricolo, risulta a traffico limitato e collegata al comune di Canicattì tramite strade vicinali in parte asfaltate e in parte sterrate, le cui carreggiate ostacolano in parte il doppio senso di marcia.

## 5 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 3 - Catasto Terreni e Fabbricati

Comune di Canicattì – Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Ubicazione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R. D.	R. A.
C/da Buccheri	36	91	Vigneto	3	0	46	80	€ 53,17	€ 18,13
C/da Buccheri	36	92	Vigneto	3	0	23	20	€ 26,36	€ 8,99
C/da Buccheri	36	93	Mandorleto	4	0	03	14	€ 1,14	€ 0,81
C/da Buccheri	36	98	Vigneto	3	0	38	90	€ 44,20	€ 15,07
C/da Buccheri	36	101	Vigneto	3	0	38	50	€ 43,74	€ 14,91
C/da Buccheri	36	124	Vigneto	1	0	41	50	€ 72,87	€ 20,36
C/da Buccheri	36	292	Porz. AA Seminativo	3	0	2	93	€ 0,83	€ 0,27
			Porz. AB Vigneto	3	0	83	47	€ 94,84	€ 32,33
C/da Buccheri	36	136	Vigneto	3	0	10	00	€ 11,36	€ 3,87
C/da Buccheri	36	211	Vigneto	3	0	12	70	€ 14,43	€ 4,92
C/da Buccheri	36	294	Seminativo Arborato	5	0	04	72	€ 0,73	€ 0,22

Comune di Canicattì – Catasto Fabbricati							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Contrada Buccheri n. snc. Piano T	36	293		C/2	2	31 mq	83,25 €

### 5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento delle particelle 91 92 93 98 101 124 136 sono stati assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

La particella 211 è stata costituita a seguito del frazionamento del 23/06/1976 (n. 102.1/1976) con cui veniva soppressa l'originaria particella 125 i cui dati identificativi e di classamento erano stati



assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

Le particelle 292 293 (ente urbano) 294 sono state costituite a seguito del Tipo Mappale del 28/12/2010 Pratica n. AG0449672 con cui venivano soppresse le originarie particelle 126 e 196 i cui dati identificativi e di classamento erano stati assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 296 (catasto urbano) sono stati assegnati all'unità in data 30/12/2010 a seguito della sua costituzione (Pratica n. AG0463578).

Successivamente vengono riportati in visura in data 09/11/2015 i dati riguardanti la superficie catastale.

## **5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento**

I dati indicati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

## **5.3 Variazioni dati identificativi**

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

## **5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale**

Il terreno risulta interamente coltivato come vigneto e la corrispondenza culturale dichiarata in catasto è stata confermata durante il sopralluogo per tutte le particelle ad eccezione:

- della particella 93 a cui risulta attribuita la coltura di mandorleto per la sua intera estensione;
- della particella 292 a cui risulta attribuita la coltura di seminativo per una porzione di 293 mq;
- della particella 294 a cui risulta attribuita la coltura di seminativo arborato per l'intera estensione.

All'interno della particella 294 è stata riscontrata la presenza di un vecchio fabbricato rurale di piccole dimensioni non censito in catasto.

Per quanto riguarda il locale magazzino censito come particella 293 non si procede alla verifica sulla conformità catastale in quanto, sebbene regolarmente censito in catasto, non dispone di titolo autorizzativo (come meglio specificato al paragrafo 1) ed è quindi da considerarsi urbanisticamente abusivo e non sanabile pertanto destinato alla demolizione fisica e alla soppressione catastale.

## **5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate**

Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre:

- presentare una variazione di coltura in riferimento alle particelle 93 292 294 tramite atto di



- aggiornamento con procedura "Docet" presso l'Agenzia delle Entrate;
- censire il fabbricato rurale presente all'interno della particella 294 con la presentazione di un atto di aggiornamento PREGEO per l'inserimento in mappa ed un successivo atto di aggiornamento DOCFA per la costituzione dell'unità urbana previa regolarità urbanistica dello stesso;
  - demolire catastalmente il fabbricato censito come particella 293 presentando un Tipo mappale per "Demolizione Totale" mediante la procedura PREGEO, ed un atto di dichiarazione di variazione DOCFA per la soppressione dell'unità urbana censita nel Catasto Fabbricati.

La spesa preventivata, comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, da detrarre al valore stimato del bene è pari a 3.500 €.

#### **6 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.**

Alla data del sopralluogo il bene risultava in possesso dei debitori i quali continuano la coltivazione del vigneto.

#### **7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO UNICO – Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Canicattì nel foglio di mappa 36 costituito dalle particelle 91 92 93 98 101 124 292 136 211 294 del catasto terreni in cui all'interno insiste un fabbricato adibito a locale deposito censito come particella 293 ed un piccolo fabbricato rurale non censito in catasto presente all'interno della particella 294.

Il terreno si affaccia a Nord-Ovest sulla strada vicinale Buccheri Fontana Bianca e confina a Nord con le particelle 89 290 e 287 ad Est con le particelle 190 191 277 125 280 281 128 a Sud con le particelle 138 129 241 202 e ad Ovest con le particelle 14 342 227 11 e 13. Il Fabbricato censito come particella 293 confina a Nord Est e Ovest con la particella 294 mentre a Sud con la particella 277. Il fabbricato rurale non censito in catasto si trova all'interno della particella 294.

Il fabbricato adibito a magazzino indicato come particella 293 non dispone di titolo autorizzativo ed è da considerarsi abusivo e non sanabile quindi destinato alla demolizione. Lo stato dei luoghi relativo al magazzino censito come particella 293 non risulta conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato rurale presente all'interno della particella indicato come particella 294 risulta antecedente alla data dello 01/09/1967, epoca in cui la realizzazione di immobili al di fuori del centro abitato non implicava l'obbligo di preventiva richiesta di titolo urbanistico. Per tale motivo l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

Il terreno risulta interamente coltivato come vigneto e la corrispondenza culturale dichiarata in catasto è stata confermata per tutte le particelle ad eccezione delle particelle 93 292 e 294.

Le spese di regolarizzazione catastali e di demolizione vengono detratte dal valore stimato del lotto. L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. nella zona "E1 – Aree agricole normali".



**Prezzo base d'asta** comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **34.676,60 €**.

**8 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per le unità immobiliari pignorate.

**8.1 Attuale proprietario**

L'intero terreno comprensivo dei fabbricati appartiene per l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 al debitore . L'intera piena proprietà della quota di 500/1000 all'attuale proprietario in regime della separazione dei beni tra di loro in forza dell'atto di compravendita del 21/10/2002 – Rep. n. 52578 – trascritto in loro favore il 13/11/2002 ai nn. 20798/18272 - rogante A. Ferraro.

**8.2 Precedenti proprietari**

- **Situazione degli intestati dal 28/12/1990 - particelle 101 ex 126 (oggi 292 293 e 294)**  
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a Canicatti (AG) il 16/03/1935 in forza dell'atto di donazione del 28/12/1990 – Rep. n. 24474 – trascritto in suo favore il 17/01/1991 ai nn. 1587/1461 – rogante Antonina Ferraro – dante causam a Canicatti il 20/12/1908;
- **Situazione degli intestati del 20/05/1987 – particelle 91 92 93 98 136**  
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a Canicatti (AG) il 16/03/1935 in forza dell'atto di compravendita del 20/05/1987 – Rep. n. 14224 – trascritto in suo favore il 17/06/1987 ai nn. 10840/9459 – rogante Antonino Pecoraro – dante causam a Canicatti il 23/10/1926;
- **Situazione degli intestati dello 01/03/1985 - particelle 124**  
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a Canicatti (AG) il 16/03/1935 in forza dell'atto di compravendita dello 01/03/1985 – Rep. n. 14224 – trascritto in suo favore il 28/03/1985 ai nn. 6295/5740 – rogante Antonina Ferraro – dante causa Canicatti il 20/12/1908 , nata a Canicatti l'11/01/1907;
- **Situazione degli intestati dello 08/11/1977 – particella 211 (125b)**  
Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a Canicatti (AG) il 16/03/1935 in forza dell'atto di compravendita dello 08/11/1977 – Rep. n. 30568 – trascritto in suo favore il 17/11/1977 ai nn. 17935/16480 – rogante Giovanni Iudice – dante causam a Canicatti il 28/10/1926, nata a Canicatti il 28/09/1936, nato a Canicatti il 26/01/1928.



## **9 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri**

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 16/11/2020 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

### **9.1 Servitù di passaggio**

Risulta una concessione di servitù di passaggio sulle particelle 91 92 e 93 con atto dello 06/02/1980 Rep. n. 33579 ai rogiti del notaio Giovanni Iudice a partire dalla strada vicinale Buccheri Fontana Bianca in corrispondenza del cancello in ferro posto al confine con la particella 93 a favore dei fondi limitrofi (All. 2).

### **9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Resteranno a carico dell'acquirente la formalità relativa alla regolarizzazione catastale del fabbricato rurale con l'accatastamento dello stesso e la formalità relativa alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile censito come particella 293 mediante la demolizione dello stesso.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 5.4 e 5.5). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di **3.500,00 €** la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a **1.194,34 €** la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

### **9.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- 1) Iscrizione del 16/07/2015, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Registro Particolare 832 Registro Generale 11797 – Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO – Repertorio 80803/31468 del 17/06/2015 – a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo Società Cooperativa di Canicatti e contro gli odierni debitori;



- 2) Pignoramento immobiliare dello 04/11/2020 nascente da pignoramento notificato dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento del 21/10/2020 Rep n. 1672 – Registro Particolare 12884 Registro Generale 17110 a favore di Banca di Credito Coop. San Francesco con sede in Canicattì e contro gli odierni debitori.

**10 QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Sui beni non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

**11 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.**

Come dichiarato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattì (All. 6), non sono state riscontrate pratiche edilizie aventi ad oggetto concessioni edilizie o concessioni in sanatoria presentate sia per il locale magazzino censito come particella 293 sia per il fabbricato rurale.

Il fabbricato rurale all'interno della particella 294 , sotto il profilo urbanistico, può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica in quanto realizzato in data antecedente allo 01/09/1967, come si evince dall'immagine aerofotogrammetriche rilasciata dall'IGM datata 06/05/1955 (All. 8) (figura 12), dunque anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 10 della legge dello 06/08/1967 n. 765, epoca in cui la realizzazione di immobili al di fuori del centro abitato non implicava l'obbligo di preventiva richiesta di titolo urbanistico.

Il fabbricato censito in catasto come particella 293 risulta privo di concessione edilizia o in sanatoria. Dall'immagine richiesta all'IGM relativa al volo del 19/05/1968 (figura 13) non è stata rilevata la presenza di tale costruzione per tali motivi si considera la costruzione abusiva.

La distanza di questo fabbricato dalla linea di confine risulta inferiore a quella prevista nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Canicattì per la zona E1 in esame: *le costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali ... depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo ... devono staccarsi almeno m. 5 dai confini o in aderenza se con pareti chiuse... ”*, e tenuto conto che al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, quindi all'attualità non risulta possibile sanare tale abuso e pertanto si considera destinato alla demolizione. Il prezioso prezzo unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia (aggiornato ai sensi del c. 2 art.



26 D.L. n.50 del 17/05/2022) 2022 riporta al punto 1.3.3 un costo di 8,98 €/mc per la “demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, ... e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km ...”. Tenuto conto che il volume complessivo del fabbricato risulta pari a 133 mc si stima un costo di demolizione pari a 1.194,34 € che verrà detratta al valore stimato del bene.

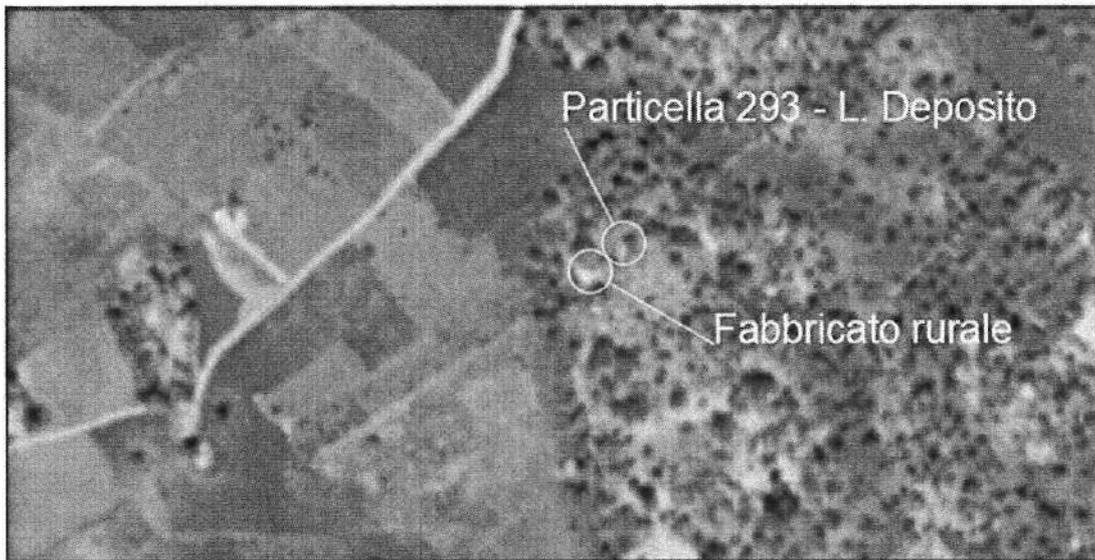


Figure 12 – IGM volo aereo dello 06/05/1955

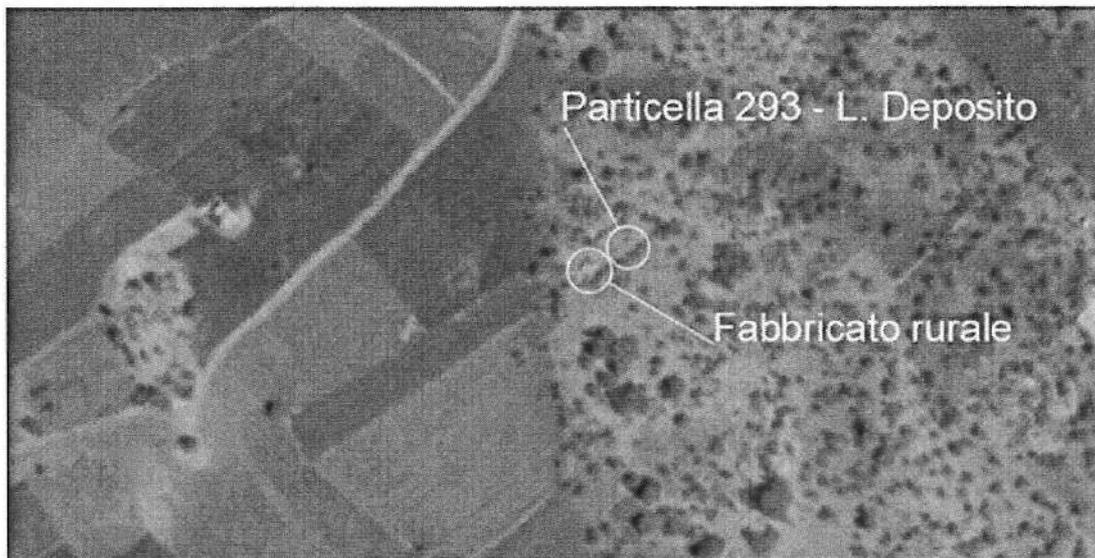


Figure 13 – IGM, volo aereo del 19/05/1968



## 12.1 Certificato di destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'intera area ricade all'interno della Zona E1 "Aree agricole normali" del P.R.G. adottato dal Comune di Canicatti, in figura 14 si riporta la rappresentazione grafica relativa alla zonizzazione, consultabile dal portale WebGis del comune di Canicatti, <http://94.141.16.44:8081/geonext-ctw/>. Le particelle 91 98 124 e 292 sono interessate per una minima parte dalla viabilità della strada vicinale lungo il confine con la stessa. Non risulta alcuna difformità con la documentazione rilasciata dal dipartimento di urbanistica del comune di Canicatti sulla destinazione urbanistica riguardante il terreno (All. 6).



Figure 14 – Rappresentazione della classificazione delle zone territoriali omogenee come da S.I.T.R.

## 13 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

### 13.1 Spese di gestione

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale, se non le spese derivanti dalla manutenzione ordinaria.

### 13.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l'immobile e soggetti (All. 4) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.



## 14 **QUESITO N. 12 – Valutazione del bene**

### 14.1 **Criteri di stima**

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutata la consistenza del terreno, lo stato colturale del vigneto e lo stato di fatto del fabbricato rurale si è proceduto alla stima dell'intero bene in oggetto.

Il valore complessivo del lotto verrà ricercato come somma del valore del terreno in funzione delle qualità e dell'età colturale del vigneto e del valore del fabbricato rurale, a tale valore verranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistiche e catastali nonché le spese di estirpazione della struttura a tendone al fine di determinare il valore della sola terra nuda.

Dalle indagini di mercato, per la suddetta area, non sono scaturiti dati sufficienti e attendibili, tali da consentire una comparazione diretta per tale motivo la valutazione del terreno in oggetto si basa sui dati reperiti presso l'Osservatorio dei valori agricoli pubblicati da Exeo edizione 2021 per la provincia di Agrigento verificati tramite indagine presso gli operatori immobiliari locali mentre per il fabbricato rurale si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;
- della superficie commerciale dei fabbricati determinata al paragrafo 4.3.

Tali valori consentiranno d'individuare, con metodo analitico, il valore che con maggiore attendibilità rappresenta quello venale di libero mercato dell'intero bene nell'effettivo stato uso e manutenzione.

### 14.2 **Stima del terreno**

Tenuto conto che il vigneto in esame produce uva da tavola e non da mosto risulta corretto assimilarlo ai fini della stima ad un frutteto.

L'osservatorio riporta per tale coltura un valore minimo pari a 16.000,00 €/ha ed un valore massimo pari a 37.000,00 €/ha. Per il vigneto in esame si ritiene congruo adottare il valore unitario minimo pari a 16.000 €/mq, tenuto conto che:

- si trova alla fine del suo ciclo produttivo, dove i ricavi sono ridotti notevolmente rispetto ad una fase di piena produzione;
- risulta privo di approvvigionamento idrico;



- sono presenti diverse fallanze dovute alla presenza di piante morte.

Considerato, inoltre, che l'intervallo dei valori riportati nell'Osservatorio "Exeo" è riferito all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali al fine di adeguare tali valori al bene in esame occorre effettuare una valutazione puntuale adoperando dei parametri di merito al fine di considerare le principali variabili agronomiche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.). Il più probabile valore di mercato €/mq viene calcolato, quindi, come prodotto tra il valore minimo indicato e il parametro correttivo, calcolato come prodotto dei coefficienti numerici di merito considerati.

Conoscendo le caratteristiche agronomiche/ambientali del terreno, possiamo ricavare utilizzando i parametri indicati in tabella 4 il coefficiente correttivo da applicare:

Tabella 5: calcolo coefficiente correttivo da applicare ai valore dell'Osservatorio

Variabile	Giudizio Agronomico		
	OTTIMA 1,00	BUONA 0,975	DISCRETA 0,95
Fertilità	1,00		
esposizione	1,00		
Giacitura	1,00		
Accesso	1,00		
Vie di comunicazione	1,00		
Ubicazione	1,00		
Forma	1,00		
Distanza da a centro urbano e stoccaggio	1,00		
Prodotto parziale	1,00*		

Il coefficiente correttivo da applicare ai valori riscontrati nell'osservatorio è pari a 1.

Alla superficie del terreno viene detratta l'area di sedime del fabbricato rurale e aggiunta quella relativa alla particella 293

$$\text{Superficie terreno} = (30.586 \text{ mq} - 15 \text{ mq} + 38 \text{ mq}) = 30.609 \text{ mq}$$

Il valore del terreno è dato dal prodotto tra la sua superficie il valore minimo indicato dall'Osservatorio e il coefficiente correttivo calcolato

$$\text{Valore vigneto a fine ciclo} = 30.609 \text{ mq} (1,6 \text{ €/mq} * 1) = 48.974,40 \text{ €}$$

Tenuto conto che il vigneto è ormai prossimo all'estirpazione poiché prossimo alla fine del suo ciclo culturale si ritiene opportuno detrarre a questo valore delle spese di estirpazione e di smaltimento dei materiali di risulta relativi al soprassuolo e all'impianto. Queste spese, stimate attraverso la



consultazione del prezzario regionale per le opere e/o investimenti nelle aziende agricole e forestali della regione Sicilia (D.A. n.14/GAB del 25.02.2015), ammontano a 2.800,00 €/Ha e, quindi, corrispondono per il terreno in esame ad una spesa di 8.570,52 €.

Il valore del terreno, inteso come valore della terra nuda, è dato dalla differenza tra il valore del vigneto a fine ciclo e le spese di estirpazione e smaltimento:

$$\text{Valore terra nuda} = 48.974,40 \text{ €} - 8.750,52 = 40.223,88$$

### 14.3 Stima del fabbricato rurale

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "Extraurbana Zona Rurale R1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2021 per magazzini in stato conservativo normale oscillano fra 250 e 375 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per magazzini oscillano fra 294 e 394 €/mq.

Secondo quanto riscontrato e tenuto delle caratteristiche dimensionali del bene in esame e dello stato di manutenzione nonché la posizione all'intero del terreno, la difficoltà di trovare beni simili in zona e considerato che i valori riportati si riferiscono a beni ordinari si ritiene adottare un valore unitario pari a 200 €/mq. Tale parametro risulta, secondo l'esperienza della scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione del bene.

Il valore del fabbricato rurale si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale

$$\text{Valore Fabbricato rurale} = (15 \text{ € mq} * 200 \text{ €/mq}) = 3.000 \text{ €}$$

### 14.1 Stima dell'intero bene pignorato

Il valore complessivo del bene è dato dalla somma tra il valore della terra nuda riscontrato ed il valore del fabbricato rurale.

$$\text{Valore del bene pignorato} = 40.223,88 + 3.000 = 43.223,88 \text{ €}$$

### 14.2 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento



dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 4.694,34 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 5.4 pari a 3.500,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 12 pari a 1.194,34 €.

#### 14.3 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

$$\text{Prezzo base asta} = (43.223,88 \text{ €} - 4.694,34 \text{ €}) \times 0,9 = 34.676,60 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **34.676,60 €**.

#### 15 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

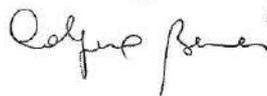
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà delle due quote di 500/1000 entrambe come bene personale tra i due esecutati.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, li 16/09/2022

Il CTU

Dott. Calogero Bennici



CTU Dott. Calogero Bennici



### **Allegati**

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà e servitù di passaggio
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico di Canicattì
7. Note di riscontro Anagrafe e Stato civile di Canicattì
8. Voli aerei IGM
9. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
10. Ricevute pec

