

STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE E
CONSULENZA INGEGNERIA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° R.G.E. 82/2012 + 3/2013
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DR.SSA PIPITONE VITALBA.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 01
TERRENI IN CANICATTÌ FOGLIO 28 PART.LLE:
13, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 127, 151

+

RICHIESTA INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI	21/11/2018
TERMINE 90gg PER IL DEPOSITO	19/02/2019
PROSSIMA UDIENZA	20/03/2019

Agrigento li, 18/02/2019

Consulente Tecnico d'Ufficio.
Dott. Ing. Giovanni Iacono



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 28 DI CANICATTI'

1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE

I beni immobili facenti parte del presente **Lotto 01** sono ubicati in un territorio a nord della città di Canicattì e precisamente nella C. Da Mandravecchia, come evidenziati nel catastale costituente l'**allegato A1**.

L'estensione superficiale complessiva del comprensorio di terreni è di **48.180 mq.**

Nel corso del sopralluogo effettuato alla presenza dello stesso [REDACTED] lo scrivente ha effettuato la allegata documentazione fotografica (si veda **Fasc. Foto Lotto 01** [REDACTED] che consente di intuire la situazione attuale dei terreni con riferimento sia allo stato plano altimetrico del sito sia al tipo di cultura in essere.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il comprensorio di terreni in esame si trova, come detto, a Nord della città di Canicattì denominato C.Da Mandravecchia, in un contesto caratterizzato da una notevole attività agricola, che riguarda essenzialmente i vigneti ma con una buona presenza anche di frutteti.

La zona si trova urbanisticamente all'interno dell'area territoriale **omogenea E1** del territorio comunale di Canicattì, ovvero una zona denominata "**Area Agricola Normale**" normata dall'Art. 35 delle NTA allegate al PRG di Canicattì, stralciato in calce alla presente relazione come **Allegato A4**.



3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI NEL LORO COMPLESSO

Caratteristiche del comprensorio di terreni:

Il presente **Lotto 01** ha una consistenza catastale complessiva di **48.180 mq** ed è composto dalle seguenti **Part.IIe 13, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 127, 151**: ognuna di esse presenta una specifica differente tipologia colturale ma, nel complesso, risulta predominante quella a vigneto/mandorleto.

5. VINCOLI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Eventuali vincoli urbanistici riportati nello stralcio delle norme di attuazione del vigente PRG.

b) – Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:

b2) - Nota di iscrizione ipotecaria giudiziale Tribunale AG Sez. Dist. Canicattì del 05/02/2008 n. Rep. 16/2008, Trascritto il 18/02/2008 - Reg. Gen **4471** Reg. Part. **879**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca (Capitale 236.513,18 Totale 240.000,00)

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (695/3, 695/1, 695/2, 695/4);

Fondi rustici: Foglio 34 Mappali (4, 5, 18, 470, 472, 473,
Foglio 27 Mappali (76, 81, 94, 95, 96, 188, 252,
312);
Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23,



Foglio 27 Mappali (312);

Foglio 19 Mappali (239, 288, 289);

b5) - Nota di iscrizione ipotecaria Giudiziale Tribunale Milano del
16/09/2008 n. Rep. 28382 Trascritto il 18/11/2008 – Reg. Gen **31049** Reg.

Part. **6102**

Richiedente: [REDACTED]
 Importo ipoteca (Capitale **121.185,41** Totale **163.000,00**)
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Fabbricati: Foglio 45 Mappali (695/3, 695/1, 695/2, 695/4);
 Fondi rustici Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24,
 41, 43, 46, 127, 140, 170, 171 21, 140);
 Foglio 27 Mappali (312, 81, 94, 95, 96, 188, 252);
 Foglio 34 Mappali (5, 18, 4, 76, 470, 472, 473);
 Foglio 19 Mappali (296, 498, 239, 288, 289);

b6) - Nota di iscrizione ipotecaria Giudiziale Tribunale Milano del
16/09/2008 n. Rep. 28382 Trascritto il 18/11/2008 – Reg. Gen **31050** Reg.

Part. **6103**

Richiedente [REDACTED]
 A favore di [REDACTED]
 Importo ipoteca (Capitale **49.824,94** Totale **63.000,00**)
 Contro [REDACTED]
 Fabbricati: Foglio 45 Mappali (695/3, 695/1, 695/2, 695/4);
 Fondi rustici Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,
 23, 24, 38, 40, 41, 42 43, 46, 140, 127, 151, 170,
 171);
 Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289,



252);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498);

b7) - Domanda Giudiziale Tribunale Agrigento Accertamento simulazione atti del 14/06/2010 n. Rep. 1571/2010 Trascritto il 12/07/2010 – Reg. Gen **16371** Reg. Part. **12306**

Richiedente [REDACTED]

A favore di

Importo ipoteca: (Capitale Totale)

Contro [REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (695/3, 695/1, 695/2, 695/4);

Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 43, 46, 140, 127, 151, 170, 171

Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289, 252);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498);

b8) - Verbale Pignoramento Immobili Tribunale Agrigento del 28/12/2012 n. Rep. 515/2012 Trascritto il 14/01/2013 – Reg. Gen **719** Reg. Part. **646**

Richiedente [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: (Capitale Totale)

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (695/3, 695/1, 695/2, 695/4);



Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 43, 46, 140, 127, 151, 170, 171);
Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289, 252);
Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);
Foglio 19 Mappali (296, 498);

6. STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PRIMA INDIVIDUATI

6.1 Premessa

Bisogna premettere che:

- l'indagine di mercato è stata effettuata raccogliendo informazioni presso agenzie immobiliari che operano in Canicattì;
- I terreni in esame si trovano in una zona rurale a nord della città di Canicattì, comunque ben servita da strade;
- I terreni ricadono in zona urbanistica "E1", e quindi sono soggetti ai vincoli gravanti e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione, relativa alle zone agricole;
- I terreni allo stato attuale non necessitano di particolari interventi.

Premesso quanto sopra, e valutate le potenzialità agricole di questi terreni, si ritiene sensato indirizzare la stima verso acquirenti che intendano sfruttarlo per fini produttivi.

6.2 Calcolo del valore del comprensorio dei terreni oggetto di stima

La via più idonea per procedere alla stima di terreni aventi le caratteristiche descritte prima, è quella del metodo sintetico comparativo, che consiste nel determinare il valore unitario medio, desumibile tramite



indagine di mercato eseguita direttamente nella realtà della zona ovvero assumendo informazioni presso il Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'Ufficio tecnico di Canicattì o presso le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

Non scevro da inconvenienti, questo criterio, si presta tuttavia meglio per una più esatta valutazione del cespite in esame, visto anche che lo scopo della stima mira alla vendita che, necessariamente, è subordinata alla richiesta e quindi al prezzo di mercato.

Tanto premesso la stima del valore è stata sviluppata adottando come parametro tecnico quello della superficie, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei terreni a scopo agricolo.

In considerazione delle richieste di acquisto e di tutte le caratteristiche degli appezzamenti di terreno pignorati, si ritiene di adottare il parametro dei prezzi medi correnti per unità di superficie della zona, sicché il loro probabile valore è così determinabile:

Per il comprensorio di terreni agricoli ubicati in località Mandravecchia di Canicattì, costituito da diversi appezzamenti di terreno ma complessivamente esteso **48.180 mq**, in qualità di fatto vigneto, si stima un valore pari a **30.000,00 €/ha**.

Ha 4,8180 x 30.000,00 €/ha = 144.540,00 € (Probabile valore di mercato Lotto 01)

6.5 Giudizio conclusivo di stima

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima che il comprensorio di terreni sito in Canicattì Contrada Mandra Vecchia, figurante in catasto al **foglio n. 28** con le particella n. **13, 17, 18,**



19, 20, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 127, 151 ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile valore di mercato la cifra di € 144.540,00.

**7. PREZZO BASE ASTA DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 01
FOGLIO 28 DI CANICATTI PART.LLE DI TERRENO n. 13, 17, 18, 19, 20,
23, 24, 38, 40, 41, 42, 127, 151**

Come da tabella di calcolo allegata, tenendo conto delle effettive quote nella proprietà sia del debitore che dei garanti, nonché delle decurtazioni di cui sopra, il prezzo a base d'asta sarà:

Prezzo a base d'asta Lotto 01 terreni di estensione 48.180,0 mq

TERRENI	€ 144.540,00
----------------	---------------------

Agrigento, lì 18/02/2019

Il CTU

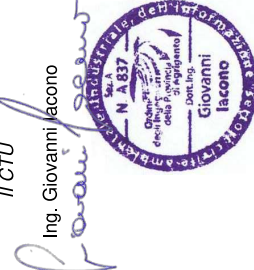
Ing. Giovanni Iacono



TERRENI FOGLIO 28 DI CANICATTI'									
Stima valore terreni ha/mq =		€		30.000,00					
Valore unitario €/mq =		€		3,00					
PARTICELLA	COLTURA	CLASSE	CONSIST. mq	PROPRIETA'	QUOTA POSSESSO	TIPO DIRITTO PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO	A SOTTRARRE	QUOTA VALORE A BASE D'ASTA
Terreno Part.lla 13	Vigneto	CL3	3040		1	Esclusiva	€ 9.120,00		€ 9.120,00
Terreno Part.lla 17	Vigneto	CL3	2930		1	Esclusiva	€ 8.790,00		€ 8.790,00
Terreno Part.lla 18	Seminativo	CL3	4880		1	Esclusiva	€ 14.640,00		€ 14.640,00
Terreno Part.lla 19	Mandorleto	CL3	3940		1	Esclusiva	€ 11.820,00		€ 11.820,00
Terreno Part.lla 20	Vigneto	CL3	8460		1	In Comunione	€ 25.380,00		€ 25.380,00
Terreno Part.lla 23	Vigneto	CL3	2660		1	Esclusiva	€ 7.980,00		€ 7.980,00
Terreno Part.lla 24	Vigneto	CL3	2560		1	Esclusiva	€ 7.680,00		€ 7.680,00
Terreno Part.lla 38	Vigneto	CL3	4740		1	In Comunione	€ 14.220,00		€ 14.220,00
Terreno Part.lla 40	Vigneto	CL3	2840		1	Esclusiva	€ 8.520,00		€ 8.520,00
Terreno Part.lla 41	Vigneto	CL3	230		1	Esclusiva	€ 690,00		€ 690,00
Terreno Part.lla 42	Vigneto	CL3	6980		1	In Comunione	€ 20.940,00		€ 20.940,00
Terreno Part.lla 127	Vigneto	CL3	2400		1	Esclusiva	€ 7.200,00		€ 7.200,00
Terreno Part.lla 151	Mandorleto	CL4	2520		1	Esclusiva	€ 7.560,00		€ 7.560,00
			48.180,00				€ 144.540,00		€ 144.540,00
							€ 144.540,00		€ 144.540,00

Agrigento, 18/02/2019

Il CTU
Ing. Giovanni Iacono



Firmato Da: IACONO GIOVANNI Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 488d6987f5f92d11