



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proc. R.G.E. n°65/2018

**Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Dott.^{ssa} Rossana Musumeci**

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO N°04**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F.: RGSVCN74P07A089G- P.IVA: 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
tel./fax: 0922 39453 mobile: 338 2451671
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu



**Terreno sito a Naro (AG) in contrada Rocca di Mendola
LOTTO N°04**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito a Naro (AG) in contrada Rocca di Mendola. E' esteso in misura catastale mq.7.020 ed è coltivato ad ulivi. Vi si accede dalla strada vicinale denominata Giddio, la quale si diparte dalla S.S. 410 dir. Naro-Canicattì (immagini satellitari in all.03-04, foto in all.05). **Dati identificativi catastali:** Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG), **foglio 48 particella 151**; qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 3.510 m²; reddito dominicale: € 8,16; reddito agrario: € 7,25; **foglio 48 particella 158**; qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 3.510 m²; reddito dominicale: € 8,16; reddito agrario: € 7,25. Entrambe le particelle sono intestate a: [REDACTED] proprietà per 1000/1000 (visure in all.01, stralcio di mappa in all.02). **Confini:** il terreno confina a nord con le particelle 3 e 128, a sud con la strada vicinale Giddio, ad est con la particella 246 e ad ovest con la particella 181, tutte ricadenti nel medesimo foglio di mappa 48.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: agricola.
Caratteristiche zone limitrofe: agricola e artigianale.

3. STATO DI POSSESSO: libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna.
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:* nessuno.
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
Atto di asservimento del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato (all.10), in forza del quale il terreno oggetto di perizia, costituito dalle particelle 151 e 158 del foglio di mappa 48, è stato interamente asservito per l'edificazione di un magazzino ad uso agricolo da realizzarsi sulla particella 236 del medesimo foglio 48, giusta C.E. n.67 del 24/11/2009 e successiva C.E. in variante n.14 del 16/04/2012. L'atto di asservimento, che riguarda anche altre particelle, è stato trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 03/12/2009 Reg. Gen. n.30366 Reg. Part. n.23881.
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
1) Ipoteca volontaria iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 13/07/2016 Registro Generale n.10931 Registro Particolare n.928 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore del creditore [REDACTED] per il diritto di [REDACTED]



proprietà per la quota di 1000/1000, quale terzo datore d'ipoteca. L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 1.100.000,00 (capitale € 550.000,00 oltre € 506.869,00 per spese ed €43.131,00 per interessi) a garanzia del Contratto di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppina Comparato. La formalità riguarda anche altri immobili d'interesse della medesima procedura (vd. all.09).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 24/02/2018 Rep. n.563 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 12/03/2018 Reg. Gen. n.3672 Reg. Part. n.3056 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000. Il pignoramento, che ha dato avvio alla procedura in epigrafe, riguarda anche altri immobili (vd. all.09).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

4.3. Altre formalità pregiudizievoli

4.3.1. *Iscrizioni*

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 20/03/2017 Reg. Gen. n.4196 Reg. Part. n.352 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella Rep. n.1674 del 02/08/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità risulta totalmente cancellata con annotazione Reg. Part. n.426 Reg. Gen. n.7124 presentata in data 08/05/2019 (vd. all.09).

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna irregolarità.

4.4.2. *Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:*

Nessuno.

4.4.3. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità.

4.4.4. *Costi di regolarizzazione catastale:*

Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione del fondo:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, giusta successione legittima del [REDACTED] apertasi a Naro l'08/12/2008 e contestuale rinuncia all'eredità da parte della [REDACTED]. La dichiarazione di successione, recante n.24 vol.9990, è stata registrata a Canicatti il 24/11/2009 ed è stata trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 22/03/2010 Reg. Gen. n.7012 Reg. Part. n.5262. Vi è anche formalità di accettazione tacita dell'eredità ex art.476 c.c. (in forza dell'atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dr. Giuseppina Comparato) trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 21/05/2020 Reg. Gen. n.7867 Reg. Part. n.4791 (vd. all.08).

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] (data di morte), per la quota di 1000/1000 della piena proprietà giusto atto di compravendita del 09/11/1982 Rep. n.37628/15621 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 01/12/1982 Reg. Gen. n.20932 Reg. Part. n.18649 (vd. all.08). Con tale atto il suddetto [REDACTED] *“un appezzamento di terreno in Naro nella contrada Palmera intesa Molinazzo, esteso in misura catastale are settanta e centiare venti, a corpo”*, con espressa esclusione di detto immobile (e relativa trascrizione ex art.2647 co.2° c.c.) dal regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ve ne sono, fatto salvo quanto evidenziato al paragrafo 4.1.3.

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito a Naro (AG) in contrada Rocca di Mendola. E' esteso in misura catastale mq.7.020 ed è coltivato ad ulivi. Vi si accede dalla strada vicinale denominata Giddio, la quale si diparte dalla S.S. 410 dir. Naro-Canicatti.

Dati identificativi catastali: Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG), foglio 48 particella 151; qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 3.510 m²; reddito dominicale: € 8,16; reddito agrario: € 7,25; foglio 48 particella 158; qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 3.510 m²; reddito dominicale: € 8,16; reddito agrario: € 7,25. Entrambe le particelle sono intestate a: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Confini: il terreno confina a nord con le particelle 3 e 128, a sud con la strada vicinale Giddio, ad est con la particella 246 e ad ovest con la particella 181, tutte ricadenti nel medesimo foglio di mappa 48.



Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Naro adottato con Deliberazione Commissariale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art.19 comma 1 della L.R. n.71/1978 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n°19 del 03/06/2010, le particelle 151 e 158 del foglio di mappa 48 ricadono in Zona territoriale omogenea "E1" Agricola, soggetta in particolare al rispetto dell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (certificato di destinazione urbanistica in all.06 e stralcio delle N.T.A. in all.07). Il terreno ha esaurito la propria potenzialità edificatoria in termini di cubatura giusto Atto di asservimento del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato (vd. paragrafo 4.1.3 e all.10).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del terreno agricolo oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto sintetico-monoparametrico riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie catastale. Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, possibilità d'accesso, conformazione altimetrica, estensione, stato di conservazione, colture presenti, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario medio circa € 20.000,00/ettaro ovvero € 2,00/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del terreno è dato da:

$$€ 2,00/mq \times 7.020 \text{ mq} = € 14.040,00.$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona e osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo sito a Naro (AG) in contrada Rocca di Mendola.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
agricola	7.020,00 mq	€ 2,00/mq	€ 14.040,00
- Valore corpo:			€ 14.040,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.040,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	7.020,00	€ 14.040,00	€ 14.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.106,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate:

€ 11.934,00

Raffadali 20/06/2022

Il perito d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa



(seguono n°10 allegati con distinta)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- ALL. 1) Visure catastali storiche delle particelle distinte al Catasto Terreni di Naro al foglio 48 mappali 151 e 158.
- ALL. 2) Estratto della mappa catastale.
- ALL. 3) Sovrapposizione della mappa catastale sull'immagine satellitare da Google Earth tratta dal portale *www.formaps.it*.
- ALL. 4) Immagine satellitare tratta da Google Earth.
- ALL. 5) Immagini fotografiche del terreno.
- ALL. 6) Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 03/02/2021.
- ALL. 7) Stralcio delle N.T.A. (art.24) del vigente P.R.G. di Naro.
- ALL. 8) Titoli e note di trascrizione inerenti i trasferimenti di proprietà.
- ALL. 9) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- ALL. 10) Atto di asservimento urbanistico del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato.

