



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°08**

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 con annesso vecchio fabbricato rurale sito a Naro (AG) in contrada San Gaetano
LOTTO N°08**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno con annesso vecchio fabbricato rurale sito a Naro (AG) in contrada San Gaetano. E' esteso in misura catastale mq.15.987 ed è coltivato ad ulivi. Vi si accede dalla Via Rosario Fontana (immagini satellitari in all.03-04, foto in all.07). Il fabbricato rurale occupa un'area di sedime di circa 73 mq. e, precisamente, l'intera particella 15 e una piccola porzione della particella 14 (planimetria in all.06). Ha struttura in muratura di conci di arenaria, di buona fattura, ed è costituito da due elevazioni, l'una seminterrata in cui si trovano le vestigia di un vecchio palmento, l'altra interamente fuori terra suddivisa in due vani. La copertura è a tetto con due falde inclinate.

Dati identificativi catastali: foglio 63 del Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG); **particella 19, porz. AA**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.680 m²; reddito dominicale: € 9,54; reddito agrario: € 5,21; **porz. AB**, qualità: pascolo arb.; classe: 1[^]; superficie: 60 m²; reddito dominicale: € 0,12; reddito agrario: € 0,03; **particella 20, porz. AA**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.882 m²; reddito dominicale: € 10,69; reddito agrario: € 5,83; **porz. AB**, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 168 m²; reddito dominicale: € 0,39; reddito agrario: € 0,35; **particella 21, porz. AA**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 2.087 m²; reddito dominicale: € 11,86; reddito agrario: € 6,47; **porz. AB**, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 523 m²; reddito dominicale: € 1,22; reddito agrario: € 1,08; **particella 24, porz. AA**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 5.743 m²; reddito dominicale: € 32,63; reddito agrario: € 17,80; **porz. AB**, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 237 m²; reddito dominicale: € 0,55; reddito agrario: € 0,49; **particella 297, porz. AA**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.138 m²; reddito dominicale: € 6,47; reddito agrario: € 3,53; **porz. AB**, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 472 m²; reddito dominicale: € 1,10; reddito agrario: € 0,98; **particella 298**, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.850 m²; reddito dominicale: € 10,51; reddito agrario: € 5,73; **particella 14**, qualità: fabbricato rurale; superficie 97 m²; **particella 15**, qualità: fabbricato rurale diviso in subalterni; superficie: 50 m²; **particella 15 sub.2**, qualità: porzione di fabbricato rurale (vd. visure in all.01 ed estratto della mappa catastale in all.02).

Intestate a: 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini: il terreno confina a nord (da ovest verso est) con le particelle 950, 16, 352, 17, 18, 22, 23 del medesimo foglio 63 e con la S.S. 410, a sud con la Via Rosario Fontana (ex trazzera Favara-Naro) sulla quale si apre l'accesso, ad est con la particella 25 e ad ovest con una striscia di terreno, già sede di un'altra vecchia trazzera, che la separa dal vicino cimitero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: zona archeologica soggetta a vincolo diretto ed indiretto.
Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale e area cimiteriale.

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:* nessuno.
- 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]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000, 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.11).

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 500/1000. Il pignoramento, che ha dato avvio alla procedura in epigrafe, riguarda anche altri immobili (vd. all.11).

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] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000. La formalità risulta totalmente cancellata con annotazione Reg. Part. n.426 Reg. Gen. n.7124 presentata in data 08/05/2019 (vd. all.11).



4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il vecchio fabbricato rurale presente all'interno del fondo risulta esistente già alla data del Maggio 1966, come provato dall'allegata ripresa I.G.M. acquisita presso la S.A.S.-TD di Palermo (all.05). Pertanto, trattandosi di immobile costruito fuori dal perimetro del centro abitato prima del 01/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge n.765/1967), detto fabbricato deve considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

4.4.2. Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:

Nessuno.

4.4.3. Conformità catastale:

L'immobile oggetto di perizia non è conforme alle norme catastali, poiché ai sensi dell'art.13 comma 14-ter del D.L. n.201/2011 i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano. Tale passaggio avrebbe dovuto compiersi entro il 30/11/2012.

4.4.4. Costi di regolarizzazione catastale:

Al fine di catastare il fabbricato rurale all'urbano sono necessari sia il tipo mappale (spese tecniche stimate € 1.500,00), sia la pratica DOCFA (spese tecniche stimate € 500,00). Pertanto, complessivamente i costi di regolarizzazione catastale stimati ammontano a € 2.000,00, da intendersi comprensivi di onorario, contributo previdenziale integrativo per il tecnico professionista e versamenti all'erario, IVA esclusa.

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:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), giusto atto di compravendita del **24/12/1990** Rep. n.59430 Racc. n.19130 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 21/01/1991 Reg. Gen. n.2033 Reg. Part. n.1882 (vd. all.10).
- 2) [REDACTED]) per l'intera quota del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la coniuge Camilleri Calogera (vedi sopra), giusto atto di compravendita del **24/12/1990** Rep. n.59430 Racc. n.19130 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 21/01/1991 Reg. Gen. n.2033 Reg. Part. n.1882.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ve ne sono. Il fabbricato è regolare poiché costruito fuori dal centro abitato prima del 01/09/1967.



Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno con annesso vecchio fabbricato rurale sito a Naro (AG) in contrada San Gaetano. E' esteso in misura catastale mq.15.987 ed è coltivato ad ulivi. Vi si accede dalla Via Rosario Fontana. Il fabbricato rurale occupa un'area di sedime di circa 73 mq. e, precisamente, l'intera particella 15 e una piccola porzione della particella 14. Ha struttura in muratura di conci di arenaria, di buona fattura, ed è costituito da due elevazioni, l'una seminterrata in cui si trovano le vestigia di un vecchio palmento, l'altra interamente fuori terra suddivisa in due vani. La copertura è a tetto con due falde inclinate.

Dati identificativi catastali:

foglio 63 del Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG); particella 19, porz. AA, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.680 m2; reddito dominicale: € 9,54; reddito agrario: € 5,21; porz. AB, qualità: pascolo arb.; classe: 1[^]; superficie: 60 m2; reddito dominicale: € 0,12; reddito agrario: € 0,03; particella 20, porz. AA, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.882 m2; reddito dominicale: € 10,69; reddito agrario: € 5,83; porz. AB, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 168 m2; reddito dominicale: € 0,39; reddito agrario: € 0,35; particella 21, porz. AA, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 2.087 m2; reddito dominicale: € 11,86; reddito agrario: € 6,47; porz. AB, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 523 m2; reddito dominicale: € 1,22; reddito agrario: € 1,08; particella 24, porz. AA, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 5.743 m2; reddito dominicale: € 32,63; reddito agrario: € 17,80; porz. AB, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 237 m2; reddito dominicale: € 0,55; reddito agrario: € 0,49; particella 297, porz. AA, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.138 m2; reddito dominicale: € 6,47; reddito agrario: € 3,53; porz. AB, qualità: uliveto; classe: 4[^]; superficie: 472 m2; reddito dominicale: € 1,10; reddito agrario: € 0,98; particella 298, qualità: mandorleto; classe: 3[^]; superficie: 1.850 m2; reddito dominicale: € 10,51; reddito agrario: € 5,73; particella 14, qualità: fabbricato rurale; superficie 97 m2; particella 15, qualità: fabbricato rurale diviso in subalterni; superficie: 50 m2; particella 15 sub.2, qualità: porzione di fabbricato rurale.

Intestate a: [REDACTED]

Confini: il terreno confina a nord (da ovest verso est) con le particelle 950, 16, 352, 17, 18, 22, 23 del medesimo foglio 63 e con la S.S. 410, a sud con la Via Rosario Fontana (ex trazzera Favara-Naro) sulla quale si apre l'accesso, ad est con la particella 25 e ad ovest con una striscia di terreno, già sede di un'altra vecchia trazzera, che la separa dal vicino cimitero.

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 19, 20, 21, 24 e 298 ricadono parte in zona territoriale omogenea "E2" Zona Archeologica vincolo diretto Legge n.1089/1939 e parte in z.t.o. "E3" Zona Archeologica vincolo indiretto Legge n.1089/1939. Le particelle 14, 15 e 297 ricadono per intero in z.t.o. "E3". Inoltre, le particelle 14, 15, 297 e 298 per intero e parte delle particelle 19, 20, 21 e 24 rientrano nel perimetro e fasce di rispetto dell'area cimiteriale (certificato di destinazione urbanistica in all.08 e stralcio delle N.T.A. in all.09).

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 con annesso vecchio fabbricato rurale 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 €15.000,00/ettaro ovvero € 1,50/mq.

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

$$€ 1,50/mq \times 15.914 \text{ mq} = € \mathbf{23.871,00}.$$

Il fabbricato rurale è stimato a corpo, in base alle indagini effettuate, € **5.000,00**.

Quindi, il terreno con annesso fabbricato rurale sito in località San Gaetano ha più probabile valore di mercato di € **28.871,00**.

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 con annesso vecchio fabbricato rurale sito a Naro (AG) in contrada San Gaetano.

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/Archeologica	15.914,00 mq	€ 1,50/mq	€ 23.871,00
- Valore corpo (terreno):			€ 23.871,00
- Valore fabbricato rurale:			€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.871,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.871,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	15.914,00	€ 23.871,00	€ 23.871,00
	F.R.	a corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00

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:

€ **4.330,65**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **2.000,00**

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:

€ 22.540,35

Raffadali 20/06/2022

Il perito d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa



(seguono n°11 allegati con distinta)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- ALL. 1) Visure catastali storiche delle particelle distinte al Catasto Terreni di Naro al foglio 63 mappali 19, 20, 21, 24, 297, 298, 14, 15, 15 sub.1 e 15 sub.2.
- 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) Ripresa aerea di proprietà dell'I.G.M. eseguita nel Maggio 1966 (documento acquisito presso la S.A.S.-TD di Palermo).
- ALL. 6) Planimetria dello stato di fatto del fabbricato rurale (scala 1:100).
- ALL. 7) Immagini fotografiche del terreno e del fabbricato rurale.
- ALL. 8) Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 03/02/2021.
- ALL. 9) Stralcio delle N.T.A. (art.24) del vigente P.R.G. di Naro.
- ALL. 10) Titoli e note di trascrizione inerenti i trasferimenti di proprietà.
- ALL. 11) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

