
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. **85/16**

Giudice Dr. **Maria Cultrera**

LOTTO n° 2

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1559
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 902
C.F. SCPNLS82P27A089V- P.Iva 02631920846*

con studio in Palma di Montechiaro (Agrigento) via Cangiamila n 244
cellulare: 3201478351 email: salvoscop@pec.it



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**, nominato C.T.U. con decreto del 12/09/2016 e prestava giuramento in data 05/10/2016 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

In data 13/06/2017 lo scrivente C.T.U. ha effettuato sopralluogo nell'immobile oggetto d'incarico, Lotto 2 immobile che risultava censito al N.C.T. del comune di Naro al foglio 191, particella 520, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Sonia Sinaguglia.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) nonché dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari del bene pignorato. Così come specificato nella relazione notarile, il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alle documentazioni che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è allegata una relazione notarile necessaria ove riportata la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento

**Beni in Naro (Agrigento) Contrada Mintina
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appezamento di terreno sito in Naro (Agrigento) in C.da Mintina censito al Catasto Terreni al foglio 191 mappale 520.

La cespite si trova a sud della città di Naro a circa 7 km dall'abitato e a circa 4 km da Camastra.

Sviluppa una superficie complessiva catastale di mq **13.903**

Coerenza: il confine sud è delimitato da strada pubblica non asfaltata e parte di confine a est con Strada Provinciale n 46, mentre tutti gli altri confini non sono materializzati come a ovest che catastalmente confina con [REDACTED] (part. 519) ove è presente il vigneto senza discontinuità tra le due proprietà, come succede in parte a nord con particella di terreno (part. 524) intestato alla stessa ditta esecutata (non facente parte dell'esecuzione immobiliare), sempre a nord confina con terreno (part. 521) con Nuda proprietà a favore di [REDACTED] e usufrutto a favore di [REDACTED]

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Catasto dei terreni comune di Naro											
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
191	520		AA	Vigneto	3	1	37	04		Euro 141,55	Euro 56,62
			AB	Uliveto	2		01	99		Euro 1,13	Euro 0,72

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La caratteristica di zona è agricola con traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe è del tipo agricolo e i principali centri di interesse sono Naro a circa 8 km, Camastra a circa 3 km e Palma di Montechiaro a circa 12 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risulta coltivato da [REDACTED]

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Atto di Asservimento a favore del mappale 54 foglio 161 nel comune di Naro a firma del Notaio Filippo Giganti in data 22/10/1986 ai nn. 52574 iscritto in Agrigento in data 07/11/1986 ai nn. 17223/14990.

Note: *La particella 520 oggetto dell'esecuzione immobiliare deriva dal frazionamento della particella originaria 54. L'atto di asservimento ai fini edificatorio riguarda la particella 54 e 52 estese complessivamente per mq 107.810 (ettari 10, are 78 e centiare 10) e la superficie vincolata è una quota non specificata del terreno delle due particelle di mq 45.410 (ettari 4, are 54 e centiare 10).*

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] a firma del Notaio Comparato Giuseppina in data 28/06/2002 ai nn. repertorio 30728/15603 iscritto in Agrigento in data 05/07/2002 ai nn. 929/13831
 importo ipoteca: 39.000,00
 importo capitale: 39.000,00

note: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 29/04/2016 ai nn. 931/2016 trascritto in Agrigento in data 23/05/2016 ai nn. 6745/7974.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

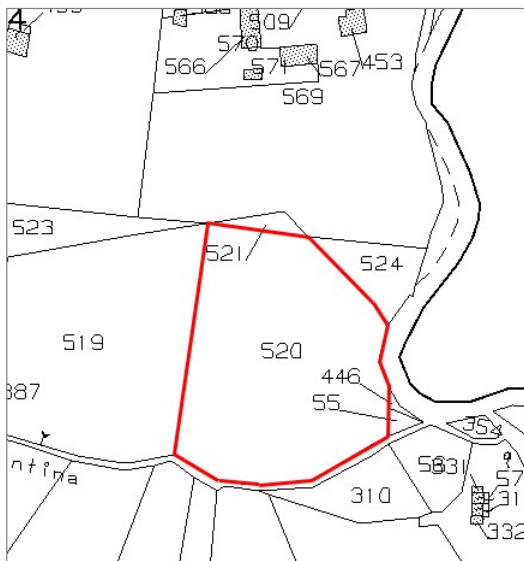
4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Nessuna

4.3.2 Conformità catastale: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00



Estratto di mappa foglio 191, delimitazione terreno oggetto di esecuzione immobiliare



Orto foto, delimitazione terreno oggetto di esecuzione immobiliare

6. STORIA DEL BENE:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 30/04/2004 ad oggi		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1

Note: *Atto di donazione a firma del Notaio Giuseppina Comparato in data 30/04/2004 ai nn. repertorio 21420 trascritto a Agrigento in data 12/05/2004 ai nn. 9142/11803.*



6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 22/04/1980 al 30/04/2004		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2

Note: Atto di divisione a firma del Notaio Giganti Filippo in data 22/04/1980 nn. repertorio. 34909 registrato a Canicattì in data 12/05/1980 ai nn. 2247 trascritto a Agrigento in data 22/04/1980 ai nn. 77218566. Appezamento di terreno censito al N.C.T. al foglio 191 particella 54 del comune di Naro

6.3 Storia catastale:

Dal 09/03/2007 ad oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	520		AA	Vigneto 3	1	37 04	Euro 141,55	Euro 56,62	Variazione ai sensi del D.L. n 262/06 - variazione culturale
				Uliveto 2		01 99	Euro 1,13	Euro 0,72	

Dal 06/11/2001 ad 09/03/2007								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	520			Seminativo 3	1	39 03	Euro 39,49	Euro 14,36	Frazionamento

Note: Derivante da frazionamento della particella 54.

Dal 02/09/1994 ad 06/11/2001								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	54			Seminativo 3	2	82 90	L. 155.595	L. 56.580	Frazionamento

Note: Derivante da frazionamento della particella 54.

Da impianto meccanografico al 02/09/1994								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	54			Seminativo 3	2	84 10	L. 156.255	L. 56.820	Impianto meccanografico del 21/07/1984

7. Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

A. Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Naro (Agrigento) in c.da Mintina censito al Catasto Terreni al foglio 191 mappale 520.

Composto da un terreno agricolo, ove è presente un regolare vigneto per uva da mosto di cui circa mq 10.268 della varietà Calabrese N. e per circa mq 3.645 Trebbiano Toscano B. (fonte: Condotte Agrarie della Provincia di Agrigento ufficio vitivinicolo sede di Canicattì).

Coerenza: il confine sud è delimitato da strada pubblica non asfaltata e parte di confine a est con Strada Provinciale n 46, mentre tutti gli altri confini non sono materializzati come a ovest che catastalmente confina con [redacted] (part. 519) ove è presente il vigneto senza discontinuità tra le due proprietà, come succede in parte a nord con particella di terreno (part. 524) intestato alla stessa ditta esecutata (non facente parte dell'esecuzione immobiliare), sempre a nord confina con terreno (part. 521) con Nuda proprietà a favore di [redacted] e usufrutto a favore [redacted]

Svilupa una superficie catastale complessiva di mq **13.903**.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare ha una forma irregolare e una orografia in leggera pendenza Sistemi irrigui: è presente l'impianto di irrigazione con gocciolatori ma all'interno del terreno oggetto di esecuzione immobiliare non è stato riscontrato nessuna fonte di approvvigionamento idrico.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del comune di Naro: in forza di delibera del C.C. n° 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n° 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona omogenea E1 - zona agricola. Il terreno ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n° 3267/23.

Le prescrizioni urbanistiche sono rimandate all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.:

Art. 24 Zona E

Sub-zona E1

Zone rurali in generale, ove sono consentiti:



- a) impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;
- nuove costruzioni: indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
 - numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
 - distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
 - distacco dai confini minimo ml. 10,00;
 - superfici minime mq. 5.000;
- b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agricolo turistico:
- nuove costruzioni;
 - indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
 - numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
 - distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
 - distacco dai confini minimo ml.10,00;
 - superfici minime mq. 5.000.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Accessori: Nessuno

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - Particella 520	Sup. reale netta	13903	1	13903
	Sup. reale netta	13903		13903

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite, di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 2,80

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel Comune di Naro, Camastra e Palma di Montechiaro.

8.2 Valutazione corpi

A. Attività commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 2,80
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Particella 520	13903	€ 2,80	€ 38.928,40
	13903		€ 38.928,40

- Valore corpo:	€ 38.928,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 38.928,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 38.928,40

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni agricoli	13903	€ 38.928,40	€ 38.928,40



8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.839,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 33.089,14

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

