

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 97/2016

PROMOSSA DA

**CLAAS FINANCIAL SERVICES**

*Avv. Enrico de Crescenzo*

*Avv. Luigi Ventriglia*

C/

**OMISSIS**

**G. E. : Dott.ssa D. M. SPANO'**

### LOTTO 1

*QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'*

DI LOTTI DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI NARO NELLA CONTRADA BATIA DEI GIUMMELLO

*C.T. FOGLIO 26, PART. 124 e 127*

### RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

*(Geom. Salvatore Micciché)*



**Geom. SALVATORE MICCICHE'**

n.2131 dell'Albo dei Geometri di Agrigento - n.290 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Vicolo Cimarra n.4, 92100 AGRIGENTO - mobile +39 327 0213732

pec: [salvatore.micciche@geopec.it](mailto:salvatore.micciche@geopec.it) - e-mail: [miccichesalvatore@libero.it](mailto:miccichesalvatore@libero.it)



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 97/2016

PROMOSSA DA

### CLAAS FINANCIAL SERVICES

*Avv. Enrico de Crescenzo*

*Avv. Luigi Ventriglia*

C/

### OMISSIS

G. E. : Dott.ssa D. M. SPANO'

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

**I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG),**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.	5
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO	6
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA	6
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
7. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DESCRIZIONE DEI TERRENI	11
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI	12



## RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

## LOTTO 1

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

DI LOTTI DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI NARO NELLA CONTRADA BATIA DEI GIUMMELLO

C.T. FOGLIO 26, PART. 124 e 127

Al Catasto Terreni del Comune di NARO:

#### Part. 124

INTESTATI			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(A)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	(B)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	26	124		AA	SEMINATIVO 3°	00 64 73		Euro 18,39	Euro 6,69
				AB	ULIVETO 2°	00 08 37		Euro 4,73	Euro 3,03
				AC	VIGNETO 2°	00 01 05		Euro 1,36	Euro 0,49



**Part. 127**

<b>INTESTATI</b>			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
<b>1</b>	<b>(A)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
<b>2</b>	<b>(B)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

<b>N</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI CLASSAMENTO</b>				<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
<b>1</b>	<b>26</b>	<b>124</b>			<b>SEMINATIVO 3°</b>	<b>01 06 35</b>		<b>Euro 30,21</b>	<b>Euro 10,99</b>

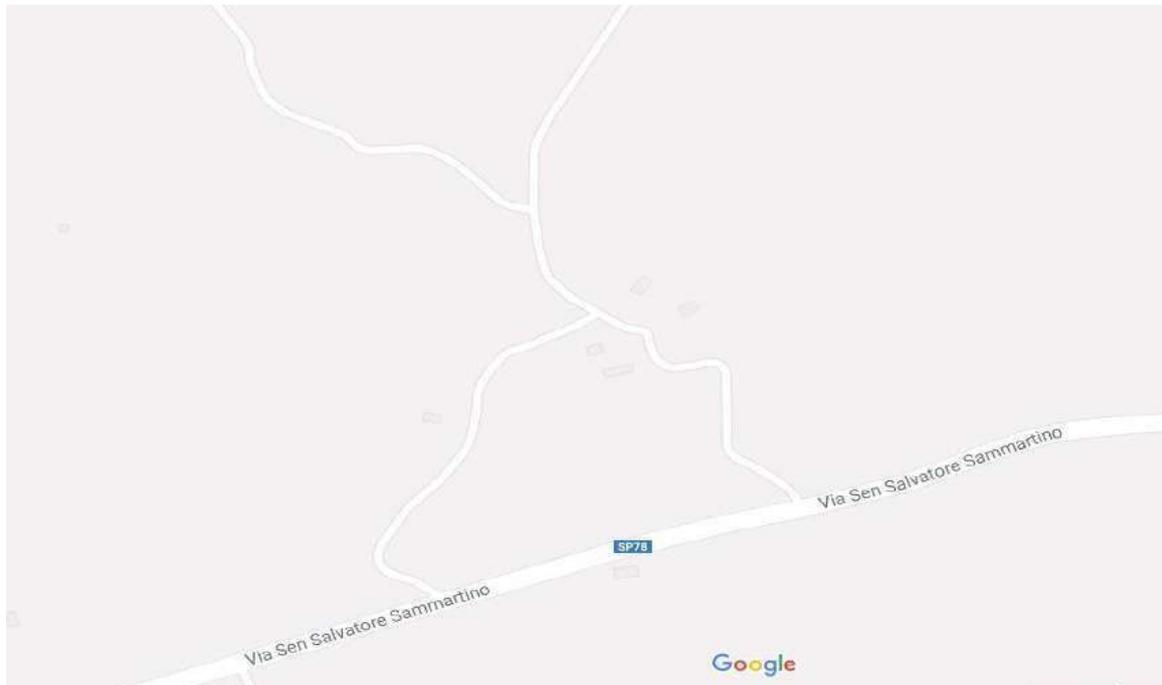


## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG), C/da Batia dei Giummello



*Figura 1 – Foto satellitare – google*



*Figura 2 – Toponomastica della zona*



**3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.**

**Procedimento esecutivo:**

La società CLAAS FINANCIAL SERVICES, vanta un credito, in virtù del decreto ingiuntivo n.42248/14 – 28034/14 meglio descritto nell'atto di precetto notificato il 16/02/2016 la Claas Financial Services intimava al Sig. Omissis il pagamento della somma complessiva di €40.710,82 oltre interessi di mora e le spese successive occorrente.

**Contratto di mutuo:**

**Garanzia:**

**Notifica:**

L'atto di precetto veniva notificato all'esecutato il 16/02/2016, che in caso di inadempimento da parte della debitrice sopra specificata nel termine di legge, sarà sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di cui sono proprietari.

L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

**Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare del 29/03/2016, repertorio n. 1130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2016 ai NN. 6838/8076 a favore della CLAAS FINANCIAL SERVICES.

**Istanza di vendita:**

del 10/05/2016 è stata depositata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni il 25/05/2016.

**Documentazione ipotecaria e catastale:**

La dichiarazione di conformità per nota di trascrizione, attestante le risultante della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in Cancelleria Esecuzioni il 09/09/2016.

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c. p. c.

**COMPROPRIETARI : - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.**

Nella presente procedura esecutiva i soli comproprietari dell'immobile sono solo gli esegutati.

**Note: Pertanto, non vi è notifica ad altri comproprietari.**

**CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.**

1)

2)



**4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO:**

- **LIBERO**

*Note: Alla data del sopralluogo effettuato, il terreno risultava libero e nella piena disponibilità degli esecutati.*

**5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

- **Classe energetica globale dell'edificio:** Edificio di Classe: ----

*Note: -----*

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuno

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuno

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

**Iscrizioni:**

**Pignoramenti:**

Atto di pignoramento immobiliare del 29/03/2016, repertorio n. 1130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2016 ai NN. 6838/8076, a favore di:

CLAAS FINANCIAL SERVICES, con sede in Milano (MI) contro:

1) Omissis

**Trascrizione pignoramento del 19/04/2016 NN. 6838/8076**

**Note: Nessuna**

**Altre trascrizioni: Nessuna**



**7. Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**Conformità urbanistico-edilizia:**

**Part. 124**

La particella 124 del foglio 26, ricade in zona "E7" ZONA IMPERVIA. Con il voto del C.R.U. n.293 del 15/12/2010 viene prescritta l'eliminazione dell'intera sottozona "E7" riconducendola a zona "E1" ZONA AGRICOLA, con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n.3267/23.

**La particella 124 del foglio 26 suddivisa in porzioni AA - AB - AC, risulta della superficie nominale catastale complessiva di: mq.7.415,00 di cui AA (seminativo 3°) mq.6.473,00; AB (uliveto 2°) mq.837,00; AC (vigneto 2°) mq.105,00**

**Part. 127**

La particella 127 del foglio 26, ricade in zona "E7" ZONA IMPERVIA. Con il voto del C.R.U. n.293 del 15/12/2010 viene prescritta l'eliminazione dell'intera sottozona "E7" riconducendola a zona "E1" ZONA AGRICOLA, con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n.3267/23.

**La particella 127 del foglio 26, risulta della superficie nominale catastale di: mq.10.635,00 (seminativo 3°)**

**7.2. Conformità catastale: NESSUNA DIFFORMITA**

**Part. 124**

INTESTATI			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(A)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	(B)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	26	124		AA	SEMINATIVO 3°	00 64 73		Euro 18,39	Euro 6,69
				AB	ULIVETO 2°	00 08 37		Euro 4,73	Euro 3,03
				AC	VIGNETO 2°	00 01 05		Euro 1,36	Euro 0,49



**Part. 127**

<b>INTESTATI</b>			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<b>(A)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	<b>(B)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	26	124			SEMINATIVO 3°	01 06 35		Euro 30,21	Euro 10,99



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	<b>€. 0,00</b>
<b>Spese straordinarie di gestione immobile</b> già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€. 0,00</b>
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	<b>€. 0,00</b>
<b>Dotazioni condominiali:</b>	
<b>Vincoli condominiali:</b>	

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (part. 124 e 127):**

**Attuali proprietari degli immobili:**

<i>Proprietari:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	<b>(A)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	<b>(B)</b>	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

*Note: pervenuto ai debitori con atto di divisione del notaio Ferraro Antonina del 16/12/2010, Rep. 71629.  
Proprietari dal 16/12/2010.*

**Precedenti proprietari:**

<i>Proprietari:</i>		
<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
<b>(A)</b>	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (B)
<b>(B)</b>	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (A)
<b>(C)</b>	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (D)
<b>(D)</b>	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (C)

*Note: pervenuto con atto di compravendita del notaio Ferraro Antonina del 20/01/2004, Rep. 56507.  
Proprietari dal 20/01/2004.*



**Precedenti proprietari:**

<i>Proprietari:</i>		
<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
(E)	-----	Diritto del concedente
(F)	-----	Livellario

*Note: da impianto meccanografico del 21/07/1984.*



## 9. DESCRIZIONE DEI TERRENI:

**La particella di terreno n. 124** si presenta sui luoghi con forma rettangolare irregolare.

Risulta pianeggiante e nel suo intero non è del tutto delimitata con le particelle limitrofe.

Il terreno ricade all'interno della sub zona **"E1" ZONA AGRICOLA**, risulta della superficie di **mq. 7.415,00** e risulta edificabile "attenedosi alle prescrizioni dello strumento urbanistico di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Municipio della Città di Naro (Prot. C.U.D. 102/2018)" in quanto raggiunge il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

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

Il terreno alla data del sopralluogo del 16/05/2018 risultava coltivato ad alberato, seminativo e porzione di lago.

### Confini della particella 124 del foglio 26:

NORD	con la part. 123 e stradella
SUD	con la part. 4, 72 e strada
EST	con la part. 120 e strada
OVEST	con la part. 4 e stradella

**La particella di terreno n. 127** si presenta sui luoghi con forma quadrangolare.

Risulta pianeggiante e non risulta nel suo intero delimitata con le particelle limitrofe.

Il terreno ricade all'interno della zona **"E1" ZONA AGRICOLA**, risulta della superficie di **mq. 10.635,00** e risulta edificabile "attenedosi alle prescrizioni dello strumento urbanistico di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Municipio della Città di Naro (Prot. C.U.D. 102/2018)" in quanto raggiunge il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

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

Il terreno alla data del sopralluogo del 16/05/2018 risultava coltivato ad avena.

### Confini della particella 127 del foglio 26:

NORD	con la part. 36, 7 e 116
SUD	con la part. 128
EST	con la part. 78
OVEST	con la part. 38, 37 e 36



## STIMA

### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

#### Fonti di informazione:

- |   |      |
|---|------|
| - Catasto Terreni di                        | NARO |
| - Conservatoria dei Registri Immobiliari di | NARO |
| - Ufficio Tecnico di                        | NARO |

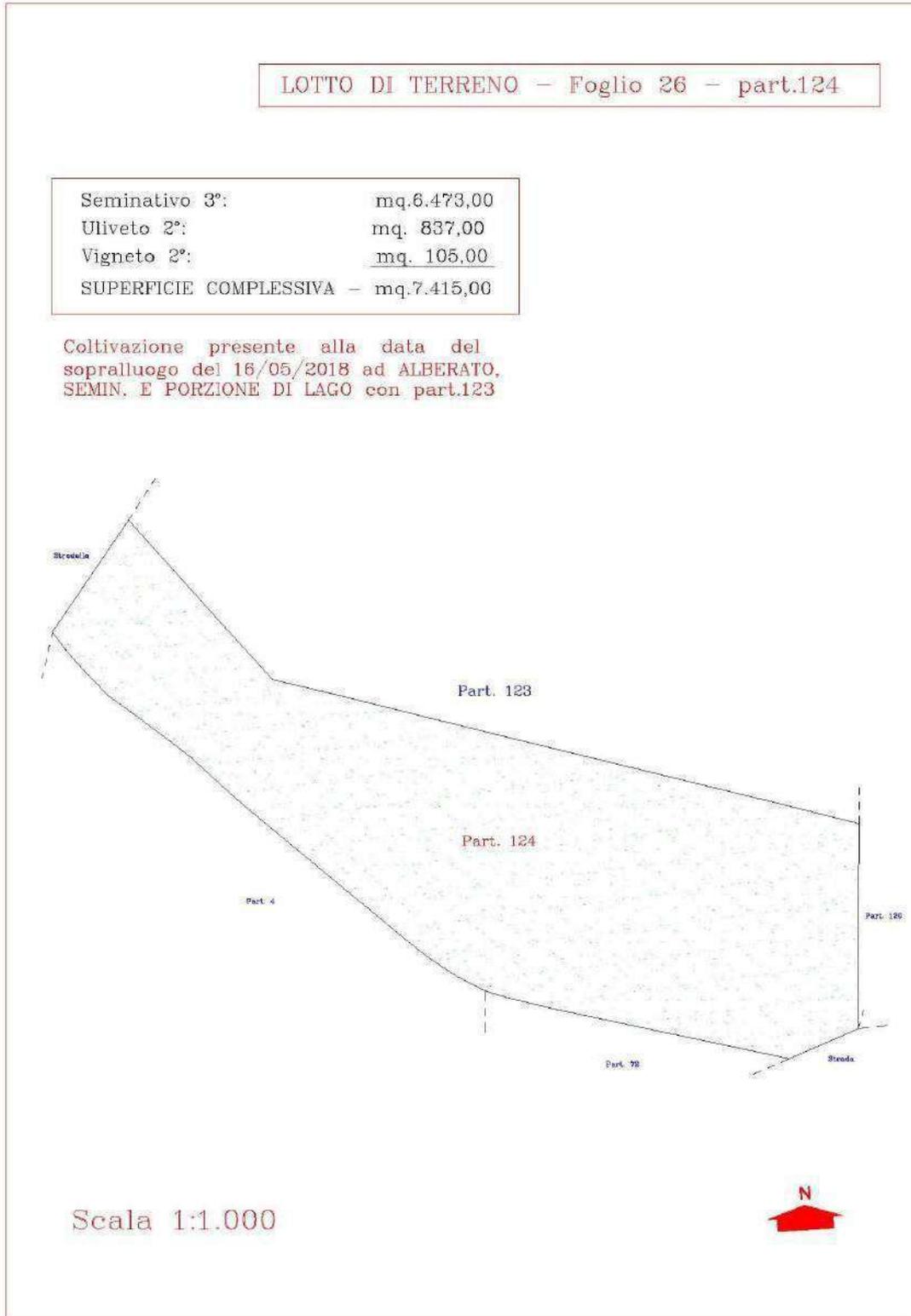
#### Criteri di Stima:

Metodo per la valutazione dei terreni per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni, si adotta il metodo di stima sintetico, utilizzando come parametro di riferimento la superficie dei terreni in metri quadrati. Nel caso in specie si rileva che da una indagine di mercato emerge che in zona i valori per mq. per i terreni agricoli variano tra € 2,50 e € 3,50.

Si rileva che per la superficie delle particelle 124 e 127, ricadente nella zona "E1" raggiungono il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.  
*Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.*



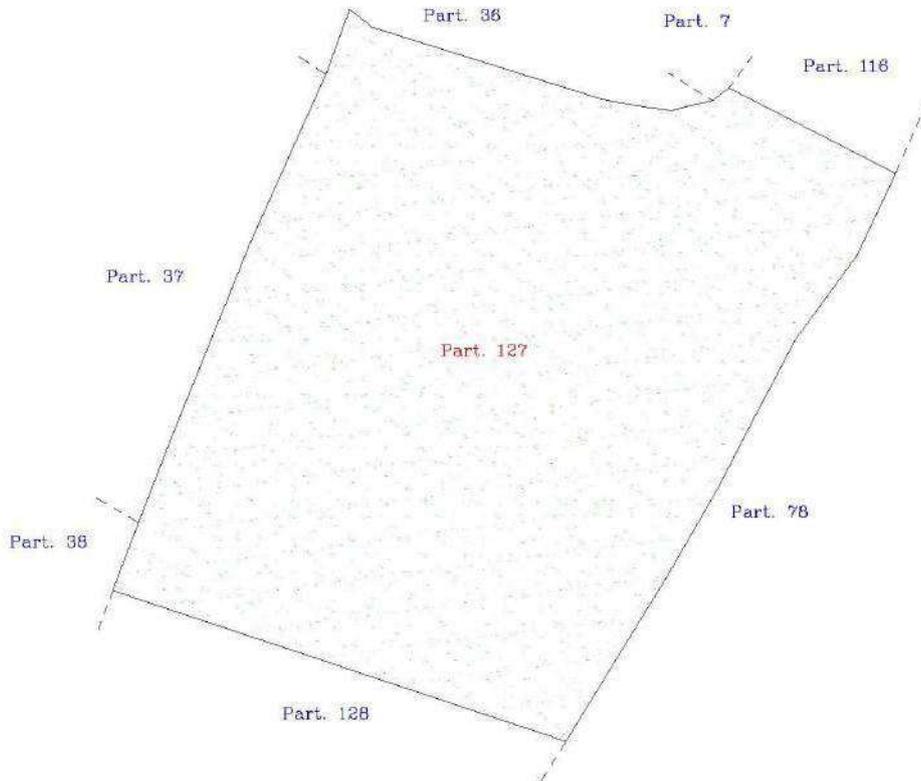
**Planimetria con individuazione dei lotti di terreno:**



LOTTO DI TERRENO – Foglio 26 – part.127

Seminativo 3°: mq.10.635,00

Coltivazione presente alla data del  
sopralluogo del 16/05/2018 ad AVENA



Scala 1:1.000



**Valutazione:**

**Lotto di terreno particella 124 del foglio 26 ricadente nella sub zona "E1":**

La superficie risulta di	<b>mq. 7.415,00</b>
Valore che si attribuisce al metro quadro	<b>€. 3,00</b>
Valore commerciale:	

$$\text{mq.7.415,00} \times \text{€.3,00} = \text{€ 22.245,50}$$

Note: *La superficie della particella 124 del foglio 26 del Comune di Naro deve intendersi "superficie catastale nominale". La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova (il lotto risulta delimitato in parte).*

**Lotto di terreno particella 127 del foglio 26 ricadente nella sub zona "E1":**

La superficie risulta di	<b>mq. 10.635,00</b>
Valore che si attribuisce al metro quadro	<b>€. 3,00</b>
Valore commerciale:	

$$\text{mq.10.635,00} \times \text{€.3,00} = \text{€ 31.905,00}$$

Note: *La superficie della particella 127 del foglio 26 del Comune di Naro deve intendersi "superficie catastale nominale". La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova (il lotto risulta delimitato in parte).*

Valore complessivo dei lotti di terreno  
particelle 124 e 127:  
**€ 54.150,00**

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e /o catastale:

**€.8.122,50**  
**Nessuno**  
**€. 0,00**



**Prezzo a base d'asta:**

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese relative per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:

€ 46.027,50

e in c.t.

**€. 46.000,00**

**Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.**

**ALLEGATI (elenco degli):**

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE RESIDENZE
- Allegato 2** COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- Allegato 3** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- Allegato 4** ISPEZIONE IPOTECARIA
- Allegato 5** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato 6** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7** ELABORATI GRAFICI
- Allegato 8** RILIEVO FOTOGRAFICO
- Allegato 9** TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECUZIONI IMMOBILIARE

**LEGENDA DEI SOGGETTI:**

- (A) = Esecutato
- (B) = Comproprietario
- (C), (D), (E), (F) = Precedenti proprietari

**L'ESPERTO STIMATORE**



(Geom. Salvatore Miccichè)