

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

omissis

SOMMARIO LOTTO 31

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Lotto 30	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Completezza e Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Stima / Formazione lotto	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.	12

INCARICO

All'udienza del 17/01/2018, il sottoscritto Arch. *omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il Lotto 31, oggetto di pignoramento, è costituito dai seguenti beni immobili:

- **Bene A** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'48.0"N 13°47'44.7"E)
- **Bene B** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'45.2"N 13°47'44.3"E)

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

DESCRIZIONE

BENE A - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 1990 mq

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente pereto di circa 6965 mq;

Per i suddetti beni la vendita non è soggetta IVA e non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE A - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE A-B- TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *omissis*

CONFINI

BENE A - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Il lotto di terreno di cui trattasi, confina a nord con strada vicinale, a sud con stessa ditta, ad est ed a ovest con altra ditta.

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Il lotto di terreno di cui trattasi, confina a nord con stessa ditta, a sud est ed ovest con altra ditta.

CONSISTENZA

BENE A - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1990,00 mq	1990,00 mq	1,00	1990,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1990,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1990,00 mq		

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6965,00 mq	6965,00 mq	1,00	6965,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6965,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6965,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE A - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
63	294				Seminativo	3	1990 mq	5,65 €	1,85 €		

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
63	357				Seminativo arborato	4	6965 mq	14,39 €	3,24 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Sul lotto Bene B, esiste una struttura abusiva ricadente su lotto di cui trattasi, misurante in pianta circa mq 10, altezza med. m 2,00 posta in opera a protezione di un pozzo di piccole dimensioni; sanabile con: art. 36 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. così come recepito dall'Art. 14 della L.R. 16/2016 sanabile con una spesa di circa € 1000.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE A-B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Tali beni risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE A-B - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1986 al 04/04/2017	<i>omissis</i>	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonina Ferraro		13314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Agrigento	30/04/1987	7268	6280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2017 al 06/08/2018	<i>omissis</i>	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Pecoraro	04/04/2017	83282	33391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	03/05/2017	1860	1.T		

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI A-B- TERRENO UBITATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Iscrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Effetti cambiari agrari scaduti
Iscritto a Agrigento il 11/03/2015
Reg. gen. 49/15 - Reg. part. 53/C ter
Importo: € 117.708,29
[REDACTED]
Contro *omissis*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE A-B-TERRENO UBITATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

Il lotto di cui trattasi, ricade in zona "E 1 aree agricole normali".

Si allega certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

STIMA / FORMAZIONE DEL LOTTO 31

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 31 formato dai seguenti beni:

- **Bene A** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio. Terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 1990 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 294, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € **1.492,50**
- **Bene B** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio. Terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 6965 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 357, Qualità Seminativo arboreo Valore di stima del bene: € **5.223,75**

La stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo prendendo in esame, come parametro tecnico, la superficie netta vendibile essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei terreni. A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita sulla base della "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che: - si conoscono i prezzi di mercato di terreni simili, per caratteristiche analoghe, a quello da stimare; - i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona; - i prezzi di mercato dei beni cui si fa riferimento di recentemente nella zona, sono congrui. L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 0,65 e €/mq 0,85, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 0,75.

Vi è da specificare che, il bene B de quo presenta una struttura abusiva ricadente su lotto di cui trattasi, misurante in pianta circa mq 10, altezza med. m 2,00 posta in opera a protezione di un pozzo di piccole dimensioni; sanabile con: art. 36 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. così come recepito dall'Art. 14 della L.R. 16/2016.

Il potenziale acquirente, dunque, dovrà affrontare una spesa quantificata in circa € 1000 per spese di oblazione, tecniche etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene A - Terreno Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio	1990,00 mq	0,75 €/mq	€ 1.492,50	100,00%	€ 1.492,50
Bene B - Terreno Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio	6965,00 mq	0,75 €/mq	€ 5.223,75	100,00%	€ 5.223,75
Valore di stima:					€ 6.716,25

SOMMANO TOTALE VALORE DEI BENI € 6.716,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. *omissis*

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 31

- **Bene A** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 1990 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 294, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Il bene di cui trattasi, ricade in zona "E 1 aree agricole normali". Si allega certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

- **Bene B** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 6965 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 357, Qualità Seminativo arboreo Destinazione urbanistica: Il bene di cui trattasi, ricade in zona "E 1 aree agricole normali". Si allega certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Totale del Valore di stima dei beni A+B sopra descritti: € 6.716,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 31 PREZZO BASE D'ASTA: € 6.716,25

Bene A - Terreno			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio		
Diritto reale:		Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 294, Qualità Seminativo	Superficie	1990,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 1990 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene B- Terreno			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 357, Qualità Seminativo arboreo	Superficie	6965,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente incolto di circa 6965 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		