

## INCARICO

---

All'udienza del 17/01/2018, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parsi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, 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 32, oggetto di pignoramento, è costituito dai seguenti beni immobili:

- **Bene C** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'53.3"N 13°47'56.9"E)
- **Bene D** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'55.4"N 13°47'55.8"E)
- **Bene E** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'51.6"N 13°47'53.1"E)
- **Bene F** - Terreno ubicato a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio (Coord. Geografiche: 37°20'49.4"N 13°47'54.6"E)

## LOTTO 32

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

### DESCRIZIONE

---

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

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente coltivato a pereto e pesco di circa 4110 mq;

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

Lotto di terreno agricolo (seminativo arboreo) attualmente coltivato a pereto e pesco di circa 2300 mq;

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

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente pereto e pesco di circa 10.170 mq;

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

Lotto di terreno agricolo (seminativo) attualmente pereto e pesco di circa 5,760 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 C** - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

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

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

**BENE F** - 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 C-D-E-F** - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## CONFINI

---

### **BENE C - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

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

### **BENE D - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

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

### **BENE E - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Il lotto di terreno di cui trattasi, confina a nord con strada vicinale, a sud -est ovest - con proprietà

### **BENE F - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Il lotto di terreno di cui trattasi, confina a sud con strada vicinale, a nord -est ovest - con proprietà

## CONSISTENZA

---

### **BENE C - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4110,00 mq	4110,00 mq	1,00	4110,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4110,00 mq</b>		

### **BENE D - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2300,00 mq	2300,00 mq	1,00	2300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2300,00 mq</b>		

### **BENE E - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10170,00 mq	10170,00 mq	1,00	10170,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10170,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10170,00 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5760,00 mq	5760,00 mq	1,00	5760,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5760,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5760,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE C - 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	
62	163				Seminativo	2	4110 mq	19,1 €	5,31 €		

**BENE D - 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	
62	292				Seminativo arborato	5	2300 mq	3,56 €	1,07 €		

**BENE E - 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	10				Seminativo	2	10170 mq	51,45 €	14,29 €		

**BENE F - 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	11				Seminativo	2	5760 mq	26,77 €	7,44 €		

Corrispondenza catastale

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

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE C-D-E-F - TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Tali beni risultano liberi

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE C-D- TERRENO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA PIDOCCHIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1986 al 04/04/2017	[REDACTED]	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	[REDACTED]	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.

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

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

Per quanto riguarda l'immobile 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;

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1986 al	[REDACTED]	<b>Testamento olografo</b>			

04/04/2017	[REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonina Ferraro		13314	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Agrigento	30/04/1987	7268	6280
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2017 al 06/08/2018	[REDACTED]	<b>Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonino Pecoraro	04/04/2017	83282	33391
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	03/05/2017	1860	1.T		

Per quanto riguarda il bene 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENI C-D-E-F - TERRENO UBICATO 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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE C-D-E-F-** TERRENO UBICATO 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 32

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto 32 formato dai seguenti beni:

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

Terreno agricolo (seminativo) attualmente coltivato a pereto di circa 4110 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 163, Qualità Seminativo

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

Terreno agricolo (seminativo arboreo) attualmente coltivato a pereto di circa 2300 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 292, Qualità Seminativo arboreo.

- **Bene E + Bene F** - Terreni ubicati a Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio

Terreni agricoli (seminativo) attualmente coltivati a pereto di circa mq 10.170 (bene E)+ mq 5.760 (bene F), identificati al catasto Terreni - Fg. 63, Part. l. 10, 11; qualità seminativo.

la stima dell'unità immobiliare, per i suddetti beni (C,D,E,F) 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 0,7 e €/mq 0,8, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 0,75.

<b>Bene C</b> - Terreno Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio	4110,00 mq	0,75 €/mq	€ 3.082,5	100,00%	€ 3.082,5
<b>Bene D</b> - Terreno Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio	2300,00 mq	0,75 €/mq	€ 1.725	100,00%	€ 1.725
Valore di stima:					<b>€ 4.807,5</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene E</b> - Terreno Canicattì (AG) - Contrada Pidocchio	10.170 mq	0,75 €/mq	€ 7.627,5	100,00%	€ 7.627,5
<b>Bene F</b> - Terreno Canicattì (AG) -	5.760 mq	0,75 €/mq	€ 4.320	100,00%	€ 4.320

Contrada Pidocchio					
					Valore di stima: € 11.947,5

**SOMMANO TOTALE VALORE DEI BENI € 16.755,00**

A tale stima, ammontante ad € 16.755,00 occorre però, aggiungere il valore degli alberelli successivamente ivi piantumati e presenti nell'ultimo sopralluogo che, da indagini svolte, risultano acquistabili in vivaio al prezzo di circa € 3,00 cadauno in riferimento ai peri, ed € 2,50 cadauno per i peschi, (attuali colture presenti sul terreno de quo) ai quali però, appare corretto incrementare un plusvalore dovuto alla crescita nel tempo pari a circa il 10% del valore al momento dell'acquisto.

Pertanto si avrà:

- N°615 piante di pero x € 3,00 + 10%= € 2.029,50
- N°750 piante di pesco x € 2,50 + 10%= € 2.062,50

Totale dell'aumento di valore pari ad € 4.092,00.

**stima base di partenza da indagine di mercato:**

**€ 16.755,00 + € 4.092,00 = € 20.847,00**

Inoltre, relativamente ai terreni di cui al foglio 62 particelle 163 e 292, è stato riconosciuto al limitrofo proprietario, il diritto di servitù di passaggio ricavato sulla superficie delle suddette p.lle 163 e 292 con conseguente formazione di stradella in fondo battuto della larghezza di metri 6 che costeggia quasi l'intero lotto.

Tale servitù, determina di fatto un minusvalore del bene oggetto di stima in quanto, la suddetta stradella di transito, non sarà più idonea ad essere coltivata determinando, altresì, una limitazione per eventuali interventi di edificabilità ed impedendo di fatto l'approntamento di qualsiasi rete di protezione del lotto ove consentire, in qualsiasi momento, un agevole passaggio al fondo del vicino.

Considerando, dunque, che dette limitazioni vanno necessariamente descritte e considerate nell'avviso di vendita al fine di informare in modo esatto gli eventuali aggiudicatari del lotto, questo perito ritiene che, alla stima per come sopra specificata ammontante ad € 20.847,00, vadano detratte € 2.000,00 (minusvalore dovuto alle limitazioni infra descritte), determinando un valore definitivo di stima del **al Lotto 32 in € 18.847,00**

**Per tutto quanto infra descritto, il valore di stima definitivo del LOTTO 32 viene quantificato da questo CTU in € 18.847,00**

**(€ 16.755,00 + € 4.092,00 = € 20.847,00 - € 2.000,00 = € 18.847,00).**

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 32 € 18.847,00**

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 12/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Parisi Ignazio