
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

DO BANK S.P.A. (oggi DO VALUE SPA)
quale mandataria di **UNICREDIT S.P.A.**
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **174/2016 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa XXXXXXXXX**

Terreno agricolo sito in Casteltermini c/da Campesia

Lotto N. 2

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: xxxxxxxx
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. xxxxx
C.F xxxxxxxx- P.Iva xxxxxx
con studio in Canicattì (Agrigento) via xxxxxxx
cellulare: xxxxxxx*

Terreno agricolo sito in Casteltermini c/da Campesia
Lotto n. 2
F. 3 part. 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appezzamento di terreno agricolo sito in Casteltermini nella c/da Campesia** censito al Foglio **3 part. 32**

Il cespite confina a Nord con stradella sterrata a confine con terreno di proprietà altra ditta a Sud ed ovest con terreno di altra ditta censito alla particella 51 e ad Est con terreno di altra ditta censito alla particella 28.

Il cespite è identificato, oggi, al catasto terreni del Comune di Casteltermini:

- **al foglio n. 3 part 32 superficie mq 24.130** reddito dominicale € 24,92 e reddito agrario € 7,48, qualità seminativo classe 5 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.

L'immobile risulta intestato dall'impianto a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxx in proprietà per 1/1 dall'impianto meccanografico (vedi visura catastale storica in ALL.1).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

SI PRECISA, INOLTRE L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI RILEVA, INOLTRE, A MENO DELLE OGGETTIVE E DIFFUSE MINIME INCONGRUENZE TRA LE MAPPE CATASTALI ED I RILIEVI AEREI, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL CESPITE IN ALL. 2) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 3) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mapa catastale

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobile di cui al punto **A**

Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno esteso **24.130 mq** sito nella C/Da Campesia nel Comune di Casteltermini censito in catasto al Foglio **3 part.32**. Il terreno posto a circa 15 Km dal centro abitato di Casteltermini è collegato al suddetto centro dalla strada provinciale Casteltermini-San Biagio Platani dalla quale si raggiunge la Regia Trazzera delle Pergole percorrendola per circa 5 Km e poi a mezzo stradella sterrata si raggiunge il terreno. Lo stesso avente giacitura inclinata presenta nel lato Nord una stradella sterrata (v. foto n.1) che lo percorre tangenzialmente in tutta la sua lunghezza. E' in atto incolto con presenza di alberi di eucalipto (v. foto n.2 e 3) e non risulta recintato.



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3

La superficie catastale complessiva del terreno è di mq **24.130 mq**.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto all'U.T.C. di Casteltermini ed ottenuto in data 16/04/2021 prot. n. 0007130 (v. all. 4) il terreno oggetto della presente ricade in zona E "verde agricolo" con un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq.

Dal C.D.U si rileva, inoltre, che il terreno:

- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 2/2/1974 n°64;
- ricade all'interno della zona I degli atti di vincolo idrogeologico del Comune di Casteltermini;
- non sono sottoposti a vincoli pubblici di destinazione (storici, architettonici ed ambientali);
- non ricade nelle fasce di rispetto dei boschi ai sensi dell'art. 15 lettera e) della L.R. 12/06/1976 n°78.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il cespite è identificato, oggi, al catasto terreni del Comune di Casteltermini:

- **al foglio n. 3 part 32 superficie mq 24.130** reddito dominicale € 24,92 e reddito agrario € 7,48, qualità seminativo classe 5 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dall'impianto a xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxx in proprietà per 1/1 dall'impianto meccanografico (vedi visura catastale storica in ALL.1).

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso della esecutata in vita Sig.ra xxxxxxx e del Sig. xxxxxxx erede del defunto proprietario xxxxxxxx.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 2

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appezzamento di terreno agricolo sito in Casteltermini nella c/da Campesia** censito al Foglio **3 part. 32**.

Il terreno posto a circa 15 Km dal centro abitato di Casteltermini è collegato al suddetto centro dalla strada provinciale Casteltermini-San Biagio Platani dalla quale si raggiunge la Regia Trazzera delle Pergole percorrendola per circa 5 Km e poi a mezzo stradella sterrata si raggiunge il terreno.

Lo stesso avente giacitura inclinata presenta nel lato Nord una stradella sterrata che lo percorre tangenzialmente in tutta la sua lunghezza. E' in atto incolto con presenza di alberi di eucalipto e non risulta recintato

Il terreno ha una estensione complessiva di **24.130 mq** ed è ricadente nello strumento urbanistico generale vigente in zona E "verde agricolo".

Il cespite confina a Nord con stradella sterrata a confine con terreno di proprietà altra ditta a Sud ed ovest con terreno di altra ditta censito alla particella 51 e ad Est con terreno di altra ditta censito alla particella 28.

E' censito in catasto del Comune di Casteltermini – **al foglio n. 3 part 32 superficie mq 24.130** reddito dominicale € 24,92 e reddito agrario € 7,48, qualità seminativo classe 5

Prezzo base d'asta lotto € 1.446,36

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Angela Messana in Palermo depositata dal creditore precedente si evince:

TRASCRIZIONE nn.9735/8865 del 29.04.1974 nascente da atto di vendita ricevuto in Notaio xxxxxxxx di xxxxxxxx del xxxxxxxx, repertorio n.13656, a favore di xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il giorno xxxxxxxx, contro xxxxxxxx, nato ad xxxxxxxx xxxxxxxx, in forza del qual con tale atto xxxxxxxx con ogni garanzia come per legge ha venduto a xxxxxxx che in compra ha accettato : Ha. 6.98.70 di terreno sito in Casteltermini nella contrada Campisia, e confinante con xxxxxxx, xxxxxxx, eredi xxxx e Vallone.

Catastato alla partita 803 terreni Casteltermini, foglio 3 partic. 17, sem. II, ha. 4.57.40, RDL. 960.54, RAL. 297.31 e **partic. 32, sem. IV, ha. 2.41.30**, RD L. 193.04, RA L. 113,41 (v. all. 5)

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- .
- 2) *Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: -----*
- .
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- .
- 4) *Pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno***

- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuno***

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio xxxxxxxxx in Palermo depositata dal creditore precedente si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **IPOTECA Legale** iscritta in data 20.07.2004 ai nn.18374/3461, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 02.07.2004, repertorio n.3315/2003, con montante di euro 28.125,92 a garanzia di un capitale di euro 14.062,96, a favore di MONTEPASCHI SER.IT. SPA Servizio Riscossione Tributi, con sede in Agrigento (AG) e domicilio ipotecario eletto in via Damareta, Agrigento, c.f. 04739330829, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro xxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxx c.f. xxxxxxxx sopra la **particella 32 del foglio 3**.

- **IPOTECA Legale** iscritta in data 17.05.2007 ai nn.13169/3203, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 14.12.2006, repertorio n.99175/2006, con montante di euro 11.677,00 a garanzia di un capitale di euro 5.838,50, a favore di SE.R.I.T SICILIA SPA, con sede in Agrigento (AG), c.f. 04739330829, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra **particella 32 del foglio 3**.

2) Trascrizioni:

- VERBALE di Pignoramento immobili trascritto in data 26.08.2016 ai nn.13380/11411 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Agrigento (AG) in data 19.07.2016, repertorio n.368, a favore di DOBANK S.P.A., con sede in Verona (VR), c.f. 00390840239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente al cespite del presente lotto ed altri, contro xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx (AG) il giorno 11.02.1928, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alla **particella 32 del foglio 3**.

***N.B.** Si segnala che l'ipoteca iscritta in data 12.07.1993 ai nn. 11889/872 a favore di Sicilcassa S.p.A. e contro i signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx come sopra generalizzati, nascente da atto in Notaio xxxxxxxx del 30.06.1993, repertorio n. 23.136/5611, non risulta rinnovata contro gli esecutati.*

3) Difformità urbanistico edilizie:

4) Difformità catastali:

- 8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:**
I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**
- 9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**
I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**
- 10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**
Conformità urbanistico edilizia:

- 11. INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**
Altre informazioni utili per l'acquirente
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 100,00**
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----
 - Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----
- Eventuali cause in corso: -----
- Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ----
-

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A- Terreno F. 3 PART. 32

Destinazione commerciale	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf.
Terreno	mq	24.130	1	mq 24.130

12.4 Valutazione immobile A Lotto N° 2

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A- Terreno

F. 3 part 32

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano.

Terreno

L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate indica per beni di tal tipo valori di riferimento relativi al valore agricolo medio per le diverse colture e e per le diverse Regioni Agrarie per la provincia di Agrigento. L'ultimo valore di riferimento proposto relativo all'anno 2018 indica per la Regione agraria n. 3 in cui ricade Casteltermini dei valori parametrici pari ad **€/ha 666,00** per incolto produttivo. (v.all. 6)

Dalle ricerche ed indagini di mercato effettuate presso gli operatori economici del settore si è riscontrato un valore parametrico concordante con quanto proposto dall'Osservatorio.

€/ha 666,00 per incolto produttivo

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Terreno oggi incolto F. 3 Part. 32	ha 2,413	€/ha 666,00	€ 1.607,06
Valore complessivo LOTTO:			€ 1.607,06

- Riduzione del valore

Per assenza di garanzia da vizi occulti	
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata	
Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato	€ 160,70
- Spese per la regolarizzazione catastale	€ -----
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-----

TOTALE RIDUZIONI € 160,70

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova **€ 1.446,36**

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.446,36

L'esperto stimatore
Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura storica fg 3 part. 32;
- 2) Ortofoto satellitare;
- 3) Stralcio di mappa catastale;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Atto di acquisto del 19/04/1974;
- 6) Valori agricoli medi dell'OMI;
- 7) Documentazione fotografica.