
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
XXXXXXXXXXXX

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

Giudice **Dr.ssa XXXXXXXXX**

Terreno agricolo sito in Casteltermini c/da Campesia

Lotto N. 3

ELABORATO PERITALE

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

Terreno agricolo sito in Casteltermini c/da Campesia
Lotto n. 3
F. 4 partt. 1-2-3-4 -186

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 **4 partt. 1-2-3-4- e 186**

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con terreno di altra ditta censito su altro foglio di mappa a Sud con regia trazzera Cozzo e terreno censito alla particella 187, ad Est con terreno di altra ditta censito alla particella 5 e terreno su altro foglio di mappa e ad Ovest con terreno di altra ditta censito alle particelle 7 e 9.

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

- **al foglio n. 4 part 1 superficie mq 16.690** reddito dominicale € 49,55 e reddito agrario € 16,48 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 15.638 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 1.052 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxxx Sede Cammarata Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011 (vedi visura catastale storica in ALL.1).

- **al foglio n. 4 part 2 superficie mq 70.980** reddito dominicale € 219,95 e reddito agrario € 73,32 con qualità seminativo classe 3 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del xxxxxx Pubblico Ufficiale xxxxxxx Sede Cammarata Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011 (vedi visura catastale storica in ALL.2).

- **al foglio n. 4 part 3 superficie mq 65.610** reddito dominicale € 198,64 e reddito agrario € 66,14 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 63.351 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 2.259 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxxx Sede xxxx Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011 (vedi visura catastale storica in ALL.3).

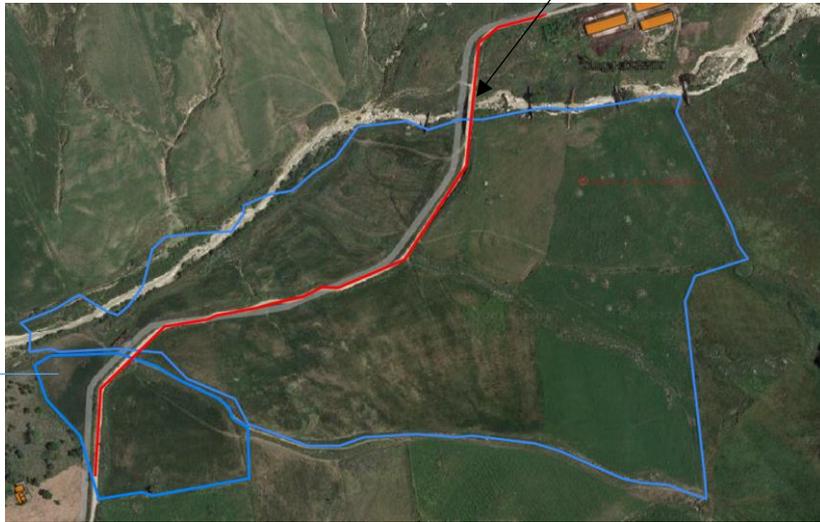
- **al foglio n. 4 part 4 superficie mq 89.060** reddito dominicale € 269,77 e reddito agrario € 89,51 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 85.057 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 4.003 con qualità pascolo classe 1 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 21/07/1984 a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 1000/1000 derivante da voltura d'Ufficio del 21/07/1984 – Allineamento ditta Ist. n. 81643/11 Voltura n. 4012.1/2011 Pratica n. AG0081647 in atti dal 07/03/2011 (vedi visura catastale storica in ALL.4).

- **al foglio n. 4 part 186 superficie mq 28.750** reddito dominicale € 88,00 e reddito agrario € 29,31 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 28.222 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 528 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dal 26/06/2006 derivanti da frazionamento del 26/06/2006 Pratica n. AG0096187 in atti dal 26/06/2006 n. 96187.1/2006 in cui è stata variata/soppressa la particella 10, immobile

predecessore. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il 11/02/1928 in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxxxx Sede Cammarata Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011 (vedi misura catastale storica in ALL.5).

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. 6) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 7) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO. SI RILEVA, IN MERITO CHE I TERRENI SONO ATTRAVERSATI DA UNA STRADA ESISTENTE ASFALTATA NON INDICATA NELLA MAPPA CATASTALE (rappresentata da una linea rossa)



ortofoto satellitare



mapa catastale

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto **A**

Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno esteso **271.090 mq** sito nella C/Da Campesia nel Comune di Casteltermini censito in catasto al Foglio **4 partt. 1-2-3-4 e 186**.

Il terreno posto a circa 14 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.

Il terreno che è attraversato da una strada asfaltata (v. foto n. 1) non indicata in mappa catastale è in atto coltivato interamente a seminativo (v. foto n. 2-3-4 e 5) e non risulta recintato.



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n. 4



Foto n.5

La superficie catastale complessiva del terreno è di mq **271.090 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. 8) i terreni oggetto della presente ricadono 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 fabbricati e terreni del Comune di Casteltermini:

A)

- **al foglio n. 4 part 1 superficie mq 16.690** reddito dominicale € 49,55 e reddito agrario € 16,48 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 15.638 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 1.052 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxx in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxx Sede Cammarata Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011. In precedenza dal 15/05/1983 al 23/03/2011 risultava intestato a xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx con diritto di proprietà per 1000/1000 derivante da ricongiungimento di usufrutto del 15/05/1983 Voltura n. 3987.1/2011- Pratica AG0081429 in atti dal 07/03/2011. (vedi visura catastale storica in ALL.1).

- **al foglio n. 4 part 2 superficie mq 70.980** reddito dominicale € 219,95 e reddito agrario € 73,32 con qualità seminativo classe 3 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxx Sede Cammarata Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011. In precedenza dal 15/05/1983 al 23/03/2011 risultava intestato a xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxx con diritto di proprietà per 1000/1000 derivante da ricongiungimento di usufrutto del 15/05/1983 Voltura n. 3987.1/2011- Pratica AG0081429 in atti dal 07/03/2011. (vedi visura catastale storica in ALL.2).

- **al foglio n. 4 part 3 superficie mq 65.610** reddito dominicale € 198,64 e reddito agrario € 66,14 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 63.351 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 2.259 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il 11/02/1928 in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxxxx Sede xxxxxxxxx Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011. In precedenza dal 15/05/1983 al 23/03/2011 risultava intestato a xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il 04/02/1930 con diritto di proprietà per 1000/1000 derivante da ricongiungimento di usufrutto del 15/05/1983 Voltura n. 3987.1/2011- Pratica AG0081429 in atti dal 07/03/2011. (vedi visura catastale storica in ALL.3).

- **al foglio n. 4 part 4 superficie mq 89.060** reddito dominicale € 269,77 e reddito agrario € 89,51 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 85.057 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 4.003 con qualità pascolo classe 1 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 21/07/1984 a xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx in proprietà per 1000/1000 derivante da voltura d'Ufficio del 21/07/1984 – Allineamento ditta Ist. n. 81643/11 Voltura n. 4012.1/2011 Pratica n. AG081647 in atti dal 07/03/2011. In precedenza dall'impianto meccanografico al 15/03/1983 e successivamente dal 15/05/1983 al 21/07/1984 l'immobile risultava intestato a xxxxxxx derivante da ricongiungimento di usufrutto del 15/05/1983 Voltura n. 3985.1/2011- Pratica AG0081425 in atti dal 07/03/2011. (vedi visura catastale storica in ALL.4).

- **al foglio n. 4 part 186 superficie mq 28.750** reddito dominicale € 88,00 e reddito agrario € 29,31 con particella divisa in due porzioni di cui la porzione AA di superficie mq 28.222 con qualità seminativo classe 3 e la porzione AB di superficie mq 528 con qualità pascolo classe 2 con dati identificativi dal 26/06/2006 derivanti da frazionamento del 26/06/2006 Pratica n. AG0096187 in atti dal 26/06/2006 (n. 96187.1/2006) in cui è stata variata/soppressa la particella 10, immobile predecessore. L'immobile risulta intestato dal 23/03/2011 a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il 11/02/1928 in proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni derivante dall'atto del 23/03/2011 Pubblico Ufficiale xxxxxxxx Sede xxxxxxxx Repertorio n.36465 Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 6313.1/2011 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 13/04/2011. In precedenza dal 26/06/2006 al 23/03/2011 risultava intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il 04/02/1930 in diritto di proprietà per 1000/1000 derivante da frazionamento del 26/06/2006 Pratica n. AG0096187 in atti dal 26/06/2006 (n. 96187.1/2006). Ancora in precedenza dal 14/05/1985 al 26/06/2006 l'immobile predecessore – part. 10 - era intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx in diritto di proprietà per 1000/1000 derivante da ricongiungimento di usufrutto del 14/05/1985 in morte di xxxxxxxx Voltura n. 12761.1/2006 – Pratica n. AG0096092 IN ATTI DAL 26/06/2006.(vedi visura catastale storica in ALL.5).

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso del sig. xxxxxxxx che lo detiene giusto contratto di affitto di fondi rustici redatto in data 31/12/2012 e registrato in data 22/01/2013 al n. 309 serie III (v. all. 9) con il quale i debitori eseguiti hanno concesso in affitto allo stesso il fondo in oggetto. Tale contratto **opponibile alla procedura** essendo stato stipulato in data antecedente al pignoramento ha una durata di 15 anni decorrenti dal 31/12/2012 al 31/12/2027 ed il corrispettivo della locazione è fissato in € 300,00 annuali. Tenuto conto che il terreno in affitto comprende oltre le particelle 1-2-3 e 184 del foglio 4 oggetto del presente lotto anche le particelle 130-135-136 e 144 del foglio 108 e che la superficie complessiva del terreno è pari ad Ha 35,235 si ottiene un canone di affitto parametrico pari ad **€/ha annuo 8,51**.

Dalle ricerche di mercato effettuate dallo scrivente si è verificato che per terreni di caratteristiche simili i valori di affitto applicati oscillano intorno ai 10 €/ha annui e pertanto **si può affermare, che il canone di locazione in essere non è inferiore di un terzo rispetto al valore locativo medio di mercato**.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 3

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appezzamento di terreno agricolo sito in Casteltermini nella c/da Campesia** censito al Foglio **4 partt. 1-2-3-4- e 186**

Il terreno posto a circa 14 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. Il terreno che è attraversato da una strada asfaltata non indicata in mappa catastale è in atto coltivato interamente a seminativo e non risulta recintato.

Il terreno ha una estensione complessiva di **271.090 mq** ed è ricadente nello strumento urbanistico generale vigente in zona E “verde agricolo”.

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con terreno di altra ditta censito su altro foglio di mappa a Sud con regia trazzera Cozzo e terreno censito alla particella 187, ad Est con terreno di altra ditta censito alla particella 5 e terreno su altro foglio di mappa e ad Ovest con terreno di altra ditta censito alle particelle 7 e 9.

E' censito in catasto del Comune di Casteltermini – **al foglio n. 4 part 1 superficie mq 16.690, part 2 superficie mq 70.980, part 3 superficie mq 65.610, part 4 superficie mq 89.060 e part 186 superficie mq 28.750**

Prezzo base d'asta lotto € 93.688,71

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

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

Per le particelle n. 1-2-3 e 186

- **TRASCRIZIONE** nn.8225/6313 del 13.04.2011 nascente da atto di permuta in Notaio xxxxxxxx da xxxxxxxxxx del xxxxxxx, repertorio n.36465/9459, a favore di xxxxxxxx, nato a xxxxx (AG) il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, coniugato in regime di comunione legale, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2 (non inerente immobili oggetto di pignoramento), e xxxxxx, nato a xxxxxxx (AG) il giorno 11.02.1928,c.f. xxxxxxxxxx, coniugato in regime di comunione legale, per la quota di 1/1 relativamente ai cespiti del presente lotto, contro xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, bene personale,per la quota di 1/1 relativamente ai cespiti del presente lotto (v. atto di acquisto in all. 10)

In detto atto in Notaio xxxxxxxxxx rep.n.36465 fra l'altro si legge:

"PROVENIENZA

La parte permutante dichiara che i suddetti immobili sono ad essa pervenuti nel seguente modo: per atto ai rogiti del Notaio xxxxxxxx, Notaio già in xxxx, Rep.n.6259 del 15.12.1964, registrato in Casteltermini il 23.12.1964 al n. 503, trascritto in Agrigento dal n. 555 al n. 558 e dal N. 518 al n.52111.

- **TRASCRIZIONE** nn.557/520 del giorno 11.01.1965 nascente da atto di vendita in Notaio xxxxxxx del 15.12.1964, a favore di xxxxxx , nato a xxxxxx il xxxxxxx, e xxxxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxx, contro xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx, in forza del quale il signor xxxxxxxx, vende al signor xxxxx xxxxxx (classe 1930) la proprietà, ed al signor xxxxxx (classe 1905) la quota di 1/2 di usufrutto e ad entrambi congiuntamente per l'intero, che in compra accettano, terreno in Casteltermini, località Campisia, Ha. 12.00.40, foglio 4 **p.lla n.3** di Ha. 6.56.10, p.lla n.13 di Ha. 86.10 e p.lla n.14 di Ha. 4.58.20.

- **TRASCRIZIONE** nn.556/519 del giorno 11.01.1965 nascente da atto di vendita in Notaio xxxxxxx del 15.12.1964, a favore di xxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, e xxxxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxx, contro xxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxx, in forza del quale la signora xxxxxx, vende al signor xxxxxxx (classe 1930) la proprietà, ed al signor xxxxxxx (classe 1905) la quota di 1/2 di usufrutto e ad entrambi congiuntamente per l'intero, che in compra accettano, terreno in Casteltermini, località Campisia, Ha. 7.09.80, foglio 4 **p.lla 2**.

- **TRASCRIZIONE** nn.555/518 del giorno 11.01.1965 nascente da atto di vendita in Notaio xxxxxxx del 15.12.1964, a favore di xxxxxxx, nato a Cammarata il 04.02.1930, e xxxxxxx, nato a S. Giovanni Gemini il xxxxxx, contro xxxxxx, nata a xxxxxxx il xxxxx,in forza del quale la signora xxxxxx, interdicenda, rappresentata dal fratello xxxxxx, suo curatore debitamente autorizzato dal Tribunale di Agrigento, vende al signor xxxxx (classe 1930) la proprietà, ed al signor xxxxxx (classe 1905) la quota di 1/2 di usufrutto e ad entrambi per l'intero, che in compra accettano, terreno in Casteltermini, località Campisia, Ha. 7.41.90, foglio 4 **p.lla n.1** di Ha. I.66.90 e p.lla n.10 di Ha. 5.75.00. (OGGI **p.lla n.186** ex p.lla n.10).

Per la particella n. 4

TRASCRIZIONE nn.558/521 del giorno 11.01.1965 nascente da atto di vendita in Notaio xxxxxxx del 15.12.1964, a favore di xxxxxxx, nato a xxxxxxx il giorno 11.02.1928, e xxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, contro xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, in forza del quale il signor xxxxxxx, vende al signor xxxxx la proprietà, ed al signor xxxxxx (classe 1905) la quota di 1/2 di usufrutto e ad entrambi congiuntamente per l'intero, che in compra accettano, terreno in

Casteltermini, località Campisia, Ha. 26.23.60, in parte alla partita 1934 foglio 4 p.lle n.5 di Ha. 8.35.10, n.15 di Ha. 2.30.10, n.16 di Ha. 1.60.90, n.17 di Ha 2.79.40 ed in parte alla partita 1930 foglio 4 p.lle 4 di ha 8.90.60 e n. 50 di Ha 2.27.50 (v.atto in all. 11)

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 xxxxxxxx in Palermo depositata dal creditore precedente si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **IPOTECA Volontaria** iscritta in data 14.03.1998 ai nn. 4069/244 nascente da atto di mutuo in Notaio xxxxx da Cammarata (AG) del 09.03.1998, repertorio n.15338, con montante di lire 400.000.000 a garanzia di un capitale di lire 200.000.000, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA di Credito Cooperativo di San Giovanni Gemini soc. coop. a responsabilità limitata, con sede in San Giovanni Gemini c.f. 00096650841, per la quota di 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx per la quota di 1/1 relativamente alla particella **n. 4 del Foglio 4.**

- **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.I.T. SPA Servizio Riscossione Tributi, con sede in Agrigento (AG) e domicilio ipotecario eletto in via Damareta, Agrigento, c.f. 04739330829, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro xxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx sopra la **particella 4 del foglio 4.**

ANNOTAZIONI:

- Restrizione di beni presentata il 01.09.2008 al numero registro particolare 2216 e numero registro generale 21688 sui terreni in Casteltermini foglio 3 part. 17, **foglio 4 p.lle 4, 5, 15,16,17 e 50.**

- **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 1/2 del diritto di proprietà contro xxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxx sopra **particella 4 del foglio 4.**

ANNOTAZIONI:

- Restrizione di beni presentata il 01.09.2008 al numero registro particolare 2222 e numero registro generale 21694 sui terreni in Casteltermini foglio 3 part. 17, **foglio 4 p.lle 4, 5, 15,16,17 e 50**

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 ai cespiti del presente lotto ed altri, contro xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (AG) il giorno 11.02.1928, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e xxxxxxxx, nata a xxxxx (AG) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle **particelle 1,2,3 e 186 del foglio 4** e contro xxxxxxx, nato a xxxxxxx (AG) il giorno 11.02.1928, c.f. xxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alla **particella 4 del foglio 4**

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 xxxxxx e xxxxx come sopra generalizzati, nascente da atto in Notaio xxxxi 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: **€ 1.000,00**

- 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. 4 PART. 1-2-3-4 e 186

Destinazione commerciale	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf.
Terreno	mq	271.090	1	mq 271.090

12.4 Valutazione immobile A Lotto N° 3

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

A- Terreno

F. 4 partt. 1 – 2 – 3 – 4 – 186

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari 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 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 Casteltermeni dei valori parametrici pari ad **€/ha 4.180** per il seminativo. (v.all. 12)

Dalle ricerche ed indagini di mercato effettuate presso gli operatori economici del settore si è riscontrato un valore parametrico pari ad **€/ha 3.500,00** per il seminativo.

Considerando il valore medio tra il valore agricolo medio fornito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il valore di mercato reperito dalle ricerche effettuate si ottengono valori parametrici pari a: **€/ha 3.840,00** per il seminativo

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Terreno oggi a seminativo Partt. 1-2-3-4 e 186	ha 27.109	€/ha 3.840,00	€ 104.098,56
Valore complessivo LOTTO:			€ 104.098,56

- 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

€ 10.409,85

- Spese per la regolarizzazione catastale

€ -----

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

TOTALE RIDUZIONI

€ 10.409,85

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 93.688,71

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:

€ 93.688,71

L'esperto stimatore
Ing. xxxxxxxxxxxxxxx

Si Allega:

- 1) visura storica fg 4 part. 1;
- 2) visura storica fg 4 part. 2;
- 3) visura storica fg 4 part. 3;
- 4) visura storica fg 4 part. 4;
- 5) visura storica fg 4 part. 186;
- 6) Ortofoto satellitare ;
- 7) stralcio di mappa catastale;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) Contratto di locazione del 31/12/2012;
- 10) Atto di acquisto del 23/03/2001;
- 11) Atto di acquisto del 15/12/1964;
- 12) Valori agricoli medi dell'OMI;
- 13) Documentazione fotografica.