

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000033/10**

G.E. Ill.ma Dott.ssa  
**Nelly Gaia Mangiameli**

**ELABORATO PERITALE**  
relativo al **LOTTO N°04**

*Perito: Ing. Vincenzo Ragusa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721*  
*C.F. RGSVCN74P07A089G- P.Iva 02558780843*

*con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3*  
*telefono: 092239453*  
*cellulare: 3382451671*  
*fax: 092239453*  
*email: ing.vincenzoragusa@alice.it*  
*PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu*

**Terreni siti in Casteltermini (Agrigento)**  
**Lotto 004**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinato ad attrezzature di impianti privati ad uso pubblico sito in Casteltermini (Agrigento) Contrada Malvà.

Superficie complessiva di circa **4560 mq.**

Identificazione in catasto:

- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 110, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 610 mq, reddito agrario: € 1,26, reddito dominicale: € 4,57  
Coerenze: confina con le p.lle 620 e 117 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini. I confini, non materializzati, risultano oggettivamente incerti.
- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 117, porzione AA qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1400 mq, R.A. € 5,06, R.D. € 6,15; porzione AB qualità Mandòleto, classe 3, superficie catastale 2270 mq, R.A. € 6,45, R.D. € 7,62.  
Superficie totale 3670 mq; reddito agrario complessivo: € 11,51, reddito dominicale complessivo: € 13,77.  
Coerenze: confina a nord con stradella; ad est con le particelle 337, 457 e 648); a sud in parte con la p.lla 120 (oggetto della presente procedura e facente parte del medesimo lotto) ed in parte con proprietà in capo alla [REDACTED] (p.lla 620); ad ovest in parte con la p.lla 110 (oggetto della presente procedura e del medesimo lotto), in parte con la p.lla 620 di cui sopra.  
Note: la particella 117 risulta mancante all'estremità nord, al confine con la p.lla 436 del medesimo foglio di mappa, di una porzione di terreno avente forma pressochè trapezia, estesa circa 450 mq (dato desunto operando graficamente sulla mappa catastale anche con l'ausilio di sovrapposizioni e verifiche con l'immagine satellitare del sito), la quale risulta in parte (circa 150 mq) occupata da una stradella posta proprio lungo il confine materiale con il terreno oggetto di esecuzione, in parte (circa 300 mq) costituita da uno spezzone di terreno coltivato ad ulivi di fatto accorpato alla citata p.lla 436. Tale p.lla 436 risulta in catasto di proprietà di [REDACTED] in virtù di atto pubblico del 28/06/1982 rogato dal Notaio Pusateri con sede in Aragona (AG). Sia il fondo oggetto di esecuzione che il fondo di [REDACTED] lungo la stradella che li separa risultano essere recintati.
- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 120 qualità Mandorleto, classe 2, superficie catastale 730 mq, reddito agrario: € 2,26, reddito dominicale: € 3,39.  
Coerenze: confina a nord con la p.lla 117; ad est con la p.lla 648; a sud con vallone che la separa dalla p.lla 139 facente parte del medesimo lotto; ad ovest con la p.lla 620 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Casteltermini (Agrigento) Contrada Malvà.

Superficie complessiva di circa **29060 mq.**

Identificato in catasto:

- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 138 qualità Bosco Ceduo, classe unica, superficie catastale 770 mq, reddito agrario: € 0,24, reddito dominicale: € 0,99.  
Coerenze: confina a nord-ovest con la p.lla 124 dalla quale è separata da un vallone; a nord-est con la p.lla 137; lungo i rimanenti lati con la p.lla 139 facente anch'essa parte del presente lotto.

- particella di terreni intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 139 porzione AA qualità Mandorleto, classe 2, superficie catastale 13290 mq, R.A. € 41,18, R.D. € 61,77; porzione AB qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 15000 mq, R.A. € 54,23, R.D. € 65,85.  
Superficie totale 28290 mq; reddito agrario complessivo: € 95,41, reddito dominicale complessivo: € 127,62.  
Coerenze: confina a nord con le p.lle 620-120-648-649-124, dalle quali è separata da un vallone; a nord-est con le p.lle 137-138-135; a sud-ovest la p.lla 242 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: mista.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari del bene.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Casteltermini in data 07/03/2011, si evince che le p.lle 110-117-120, ricadenti nella zona F6 (attrezzature di impianti privati ad uso pubblico) del vigente strumento urbanistico (P.d.F. approvato con Decreto A.R.T.A. n°1/1982 del 07/01/1982 e successiva variante di cui al Decreto A.R.T.A. n°50/D.R.U. del 05/02/2002) sono state asservite (assieme ad altre) all'edificazione di un complesso socio-assistenziale adibito a casa albergo per anziani. Le concessioni edilizie di riferimento sono le seguenti:

- 1) C.E. n°21/2002 del 21/06/2002 trascritta il 19/07/2002 ai nn.13100/11528;
- 2) C.E. n°10/2003 del 08/08/2003 trascritta il 05/09/2003 ai nn.17274/15079.

La C.E. n°24/2004 del 08/10/2004 citata nel certificato non compare nell'elenco sintetico delle formalità riguardanti le particelle di cui sopra. E' verosimile che riguardi direttamente la p.lla 620 del fg.44, cioè quella sulla quale insiste il complesso edificato, non oggetto della presente procedura.

La p.lla 120 è in parte occupata da una piastra in c.a. sulla quale insistono:

- A) n°6 delle 14 cisterne di forma cilindrica contenenti la riserva idrica antincendio al servizio del complesso di cui alla p.lla 620;
- B) n°4 vasche di forma parallelepipedica e varia grandezza facenti parte del sistema di depurazione delle acque reflue provenienti dal medesimo complesso di cui sopra;
- C) locale tecnico (di pianta rettangolare avente dimensioni 2,70 ml. x 2,35 ml. per complessivi 6,35 mq) ospitante la pompa di aerazione del sistema di depurazione delle acque reflue di cui sopra.

Nel terreno a monte è altresì presente una cisterna cilindrica interrata dalla quale si diparte una tubazione in PVC in direzione delle vasche di cui alla lettera B, poste più a valle. Visti i luoghi, è verosimile che la p.lla 120 e, forse, anche la p.lla 110 siano attraversate da condutture interrate di diverso tipo e funzione, con costituzione di fatto di servitù a vantaggio del complesso socio-assistenziale di cui al mappale 620.

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Scrittura unilaterale per autorizzazione a costruire del 22/04/2002 con la quale i proprietari odierni eseguiti [REDACTED] concedevano alla [REDACTED] l'utilizzazione a fini edificatori delle particelle censite al Catasto Terreni di Casteltermini al foglio 44 mappali 100-107-109-110-117-120-138-139-231-232-237-235. Le firme apposte sulla scrittura sono state autenticate dal Notaio Fabio Cutaia il 22/04/2002, Rep. n.131301; la scrittura medesima è stata registrata all'Ufficio Registro di Agrigento in data 24/04/2002 ai nn. 167, serie 2, ma non è stata trascritta. La scrittura unilaterale di cui sopra è stata tratta in copia dallo scrivente presso l'U.T.C. di Casteltermini unitamente alla Tav.42a relativa al progetto di variante delle CC.EE. n°21/2002 e n°10/2003 per la costruzione del complesso socio-assistenziale "Malv`a" da parte della [REDACTED]. Nella scrittura unilaterale si fa altresì riferimento ad un contratto di locazione stipulato il 23/03/1998 tra le medesime parti ed inerente le medesime particelle di terreno, contratto registrato ad Agrigento il 26/03/1998 al n.1700 serie 3°. L'accesso agli atti compiuto dallo scrivente il 12/12/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento non ha permesso di recuperare copia alcuna nè della scrittura privata nè del contratto di locazione testè menzionati poichè gli atti non sono stati rinvenuti nei corrispondenti faldoni d'archivio.

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicattì in data 12/12/2005 ai nn. 66317/21440 registrato presso l'Ufficio del Registro di Canicattì in data 20/12/2005 al n. 2207, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 Reg. Gen. n.33293, Reg. Part. n.9298.

Importo ipoteca: € 525.000,00

Importo capitale: € 350.000,00

Risultano collegate alla suddetta ipoteca:

1) le annotazioni di restrizione n.2116 del 03/10/2007, n.2713 del 30/09/2008 e n.2813 del 14/10/2008;

2) l'ipoteca derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c. garantito da ipoteca Reg. Gen. n.2492, Reg. Part. n.689 del 25/01/2008.

Con specifico riferimento ai beni facenti parte del presente lotto, le annotazioni e l'iscrizione di cui ai precedenti punti non modificano l'ipoteca iscritta il 21/12/2005 ai nn.33293/9298.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per tassa ipotecaia (codice tributo 778T).

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di

a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicatti in data 27/12/2007 ai nn. 70766/23794 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/12/2007 Reg. Gen. n.2492, Reg. Part. n.689.

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Risultano collegate alla suddetta ipoteca:

- 1) l'annotazione di restrizione n.2713 del 30/09/2008;
- 2) l'ipoteca di rettifica (derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c.) Reg. Gen. n.7409, Reg. Part. n.1214 del 26/03/2010.

Con specifico riferimento ai beni facenti parte del presente lotto, le annotazioni e l'iscrizione di cui ai precedenti punti non modificano l'ipoteca iscritta il 27/12/2007 ai nn.2492/689.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per taxa ipotecaia (codice tributo 778T).

Note: trattasi di ipoteca derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c. garantito dall' ipoteca Reg. Gen. n.33293, Reg. Part. n.9298 del 21/12/2005.

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di

a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicatti in data 27/12/2007 ai nn. 70766/23794 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/03/2010 ai nn. Reg. Gen. n.7409, Reg. Part. n.1214.

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per taxa ipotecaia (codice tributo 778T).

Note: trattasi di ipoteca a rettifica dell'iscrizione del 25/01/2008 ai nn.2492/689 derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c..

Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

a firma di Tribunale di Firenze in data 07/04/2006 al n. Rep. n.

2121/2006 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2006 Reg. Gen. n.11373, Reg. Part. n.2904.

Importo ipoteca: € 73.000,00.

Importo capitale: € 53.153,58.

L'iscrizione riguarda anche altri beni non facenti parte nè del lotto in oggetto, nè del compendio pignorato di cui alla presente procedura.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca giudiziale comporta il pagamento di complessivi € 422,00 di cui: € 32800 per imposta ipotecaria (codice tributo 649T, dovuta in misura del 0,5% del valore del lotto), € 35,00 per taxa ipotecaria (codice tributo 778T) e, infine, € 59,00 per imposta di bollo (codice tributo 456T).

Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Firenze in data 03/03/2007 Rep. n.918/2007 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/07/2007 Reg. Gen n.20672, Reg. Part. n.5463.  
Importo ipoteca: € 47.500,00.  
Importo capitale: € 29.324,32.  
L'iscrizione riguarda anche altri beni non facenti parte nè del lotto in oggetto, nè del compendio pignorato di cui alla presente procedura.  
L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca giudiziale comporta il pagamento di complessivi € 332,00 di cui: € 23800 per imposta ipotecaria (codice tributo 649T, dovuta in misura dello 0,5% della somma garantita dall'ipoteca), € 35,00 per tasse ipotecaria (codice tributo 778T) e, infine, € 59,00 per imposta di bollo (codice tributo 456T).  
Limitazioni: l'iscrizione riguarda la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili costituenti il lotto, più precisamente la quota in capo al solo [REDACTED]

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 03/03/2010 Rep. n.392/2010 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/03/2010 Reg. Gen. n. 7840, Reg. Part. n.5891.  
La cancellazione di tale pignoramento comporta il pagamento di complessivi € 262,00 di cui € 168,00 per imposta ipotecaria (codice tributo 649T), € 35,00 per tassa ipotecaria (codice tributo 778T) e, infine, € 59,00 per imposta di bollo (codice tributo 456T).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La p.lla 139, in prossimità dei confini con la p.lla 620 e con la p.lla 242, risulta occupata da opere consistenti in:

- 1) Realizzazione di una piastra in c.a. delle dimensioni di 9,50 ml. x 9,70 ml.;
- 2) Posa in opera sulla piastra di cui sopra di un prefabbricato delle dimensioni di 2,40 ml. x 4,10 ml., con altezza utile netta di 2,20 ml.;
- 3) Realizzazione di un muro di sostegno in c.a. dello spessore di 30 cm., altezza dal piano di calpestio della piastra di 4,00 ml. e sviluppo lineare di circa 18,00 ml. .

A seguito di istanza inoltrata dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Casteltermeni (Prot. n°2767 del 23/03/2011 e successiva integrazione Prot. n°3225 del 28/03/2011), si è accertato che per le opere sopra descritte non risulta essere stato rilasciato nessun atto autorizzativo (certificato rilasciato dal Comune di Casteltermeni il 28/03/2011).  
regolarizzabili mediante In considerazione del fatto che la sanabilità delle opere ricadenti sulla p.lla 139 dipende non solo da valutazioni di carattere urbanistico (Autorità competente il Comune di Casteltermeni) ma anche da considerazioni inerenti l'aspetto sismico e strutturale (Genio Civile), visto che tali ultime considerazioni potrebbero essere svolte in modo compiuto solo conoscendo l'effettiva natura e consistenza delle opere realizzate (caratteristiche di resistenza del calcestruzzo, disposizione e caratteristiche di resistenza delle armature, etc.), non risultando disponibili documenti tecnici comprovanti ciò e non rientrando nei compiti dello scrivente l'esecuzione dei necessari saggi (anche a carattere distruttivo) e prelievi atti ad accertare le caratteristiche tecnico-strutturali delle opere in oggetto, nell'ambito della presente perizia di stima si è tenuto conto dell'esternalità negativa costituita dalla presenza delle citate opere determinandone il costo della demolizione per mezzo di apposito computo metrico estimativo (riferito al Prezzario Regionale per i LL.PP. 2009 ancora in vigore al momento della stima). Rimane salva, comunque, la possibilità di sanare in futuro le opere abusive ricadenti nella p.lla 139, qualora ne ricorrano le condizioni sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto l'aspetto strutturale e sismico.

- A) Opere in c.a. da demolire (supposta una profondità entroterra della piastra e del muro di sostegno di circa 80 cm) 106,85 mc. x € 16,20/mc: €1.730,97  
 B) Scavo della larghezza di un metro e della profondità di 80 cm lungo tutto il perimetro (interno ed esterno) delle opere, pari a 53,30 ml.  
 Pertanto si ha: 42,64 mc. x € 3,53/mc.: € 150,52  
 C) Trasporto in discarica, distante circa 8 km. (posta nella vicina Zona Industriale): € 0,46 a mc. per ogni km. x 106,85 mc. x 8 km: € 393,21  
 D) Spese tecniche: € 1.000,00  
 E) Imprevisti ed incertezza della stima (maggiorazione del 25% di A+B+C): € 568,68  
 F) IVA al 21%: € 807,11  
 Oneri totali: € 4.650,49

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

la particella 117 risulta mancante all'estremità nord, al confine con la p.lla 436 del medesimo foglio di mappa, di una porzione di terreno di forma pressochè trapezia, estesa circa 450 mq (dato desunto operando graficamente sulla mappa catastale anche con l'ausilio di sovrapposizioni e verifiche con l'immagine satellitare del sito), la quale risulta in parte (circa 150 mq) occupata da una stradella posta proprio lungo il confine materiale con il terreno oggetto di esecuzione, in parte (circa 300 mq) costituita da uno spezzone di terreno coltivato ad ulivi di fatto accorpato alla citata p.lla 436. Tale p.lla 436 risulta in catasto di proprietà di [REDACTED] in virtù di atto pubblico del 28/06/1982 rogato dal Notaio Pusateri con sede in Aragona (AG). Sia il fondo oggetto di esecuzione che il fondo di proprietà [REDACTED] lungo la stradella che li separa risultano essere recintati.

Sia al fine di determinare in modo più preciso quale sia la consistenza della porzione mancante, sia allo scopo di identificare in modo compiuto dal punto di vista catastale l'immobile effettivamente oggetto di trasferimento forzato, si rende opportuno eseguire, convocate sui luoghi tutte le parti interessate, le necessarie operazioni di rilievo topografico atte a riportare sulla mappa catastale la divisione dei fondi già operata sui luoghi (frazionamento). Lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni valutazione e decisione a riguardo, rimanendo a disposizione per l'espletamento degli eventuali ulteriori adempimenti tecnici a farsi.

Si segnala inoltre che all'inizio delle indagini peritali le p.lle 120 e 139 risultavano essere incluse nell'elenco delle particelle sulle quali ricadono fabbricati non dichiarati in catasto (c.d. fabbricati "fantasma") di cui al comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15/12/2009 (art. 2 comma 36 D.L. 262/2006 come convertito dalla L.286/2006 e ss.mm.ii.). Alla data di redazione della presente perizia di stima tali procedimenti sono stati evasi d'ufficio dalla Agenzia del Territorio di Agrigento senza attribuzione di rendita presunta né redazione di atto di aggiornamento alcuno, con tutta evidenza non risultandone necessari viste la natura e la consistenza delle opere ricadenti all'interno delle suddette particelle.

Costo del frazionamento catastale della p.lla 117: € 1.100,00.

Nell'ambito dell'accertamento peritale si è provveduto a fare correggere un errore nell'intestazione catastale (istanza n.187116/2011 del 23/06/2011, voltura d'ufficio prot. n. AG0187150).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

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

Proprietari dal 23/01/1994 ad oggi in forza di donazione di usufrutto da parte dei genitori [REDACTED] atto rogato dal Notaio Giuseppe Saieva, sede di Aragona (AG) in data 23/01/1994, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/01/1994 Reg. Gen. n.1740, Reg. Part. n.1513.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] deceduto nel Comune di Roma il 27/09/1986 proprietario da data ignota comunque antecedente il ventennio fino al 27/09/1986.

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/3;

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietarie dal 27/09/1986 al 24/04/1993 in forza di denuncia di successione legittima presentata da [REDACTED] in qualità di erede dichiarante in data 22/02/1993, registrata all'Ufficio Registro di Agrigento in data 22/02/1993 al n.35 vol.547, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/05/1996 Reg. Gen. n.8370, Reg. Part.n.7429.

Note: risultano altresì trascritti anteriormente alla successione n.35 vol.547:

A) un atto di pubblicazione di testamento olografo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 23/12/1986 Reg. Gen. n.19419 Reg. Part. n.16888, con il quale il *de cuius* [REDACTED] disponeva di lasciare tutta la sua proprietà unicamente alla [REDACTED] (il testamento olografo è del 27/04/1976, gli estremi della pubblicazione i seguenti: Notaio Guido Mancuso con sede a Palermo, testamento ricevuto il 28/11/1986, Rep. n.70930, registrato il 18/12/1986);

B) la denuncia di successione (collegata al testamento di cui sopra) n.337 vol.517, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10/10/1987 Reg. Gen n.18436, Reg. Part. n.16308.

In virtù dei suddetti atti, alla data di trasferimento della proprietà in favore degli esecutati (24/04/1993) i beni costituenti il lotto sarebbero appartenuti, in forza di titoli resi pubblici, alla sola dante causa [REDACTED]

1) [REDACTED]  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;

2) [REDACTED]  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;

3) [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto per 1/2;

4) [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto per 1/2.

Proprietari ed usufruttuari dal 24/04/1993 al 23/01/1994 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Saieva, sede di Aragona (AG) in data 24/04/1993 Rep. n.44330, Racc. n.13888 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 06/05/1993 Reg. Gen. n.7454, Reg. Part. n.6571.

**7. PRATICHE EDILIZIE: vedasi paragrafo 4.1.3 .**

Descrizione del **terreno destinato ad attrezzature di impianti privati ad uso pubblico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinato ad attrezzature di impianti privati ad uso pubblico sito in Casteltermini (Agrigento) Contrada Malvà.

Superficie complessiva di circa **4560 mq.**

Identificazione in catasto:

- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 110, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 610 mq, reddito agrario: € 1,26 reddito dominicale: € 4,57.  
Coerenze: confina con le p.lle 620 e 117 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini.  
I confini, non materializzati, risultano oggettivamente incerti.
- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 117 porzione AA qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1400 mq, R.A. € 5,06, R.D. € 6,15; porzione AB qualità Mandorleto, classe 3, superficie catastale 2270 mq, R.A. € 6,45, R.D. € 7,62 Superficie totale 3670 mq; reddito agrario complessivo: € 11,51, reddito dominicale complessivo €13,77.  
Coerenze: confina a nord con stradella; ad est con le particelle 337, 457 e 648); a sud in parte con la p.lla 120 (oggetto della presente procedura e facente parte del medesimo lotto) ed in parte con proprietà in capo alla [REDACTED] ad ovest in parte con la p.lla 110 (oggetto della presente procedura e del medesimo lotto), in parte con la p.lla 620 di cui sopra.  
Note: la particella 117 risulta mancante all'estremità nord, al confine con la p.lla 436 del medesimo foglio di mappa, di una porzione di forma pressochè trapezia, estesa circa 450 mq (dato desunto operando graficamente sulla mappa catastale anche con l'ausilio di sovrapposizioni e verifiche con l'immagine satellitare del sito), la quale risulta in parte (circa 150 mq) occupata da una stradella posta proprio lungo il confine materiale con il terreno oggetto di esecuzione, in parte (circa 300 mq) costituita da uno spezzone di terreno coltivato ad ulivi di fatto accorpato alla citata p.lla 436. Tale p.lla 436 risulta in catasto di proprietà di [REDACTED] in virtù di atto pubblico del 28/06/1982 rogato dal Notaio Pusateri con sede in Aragona (AG). Sia il fondo oggetto di esecuzione che il fondo di proprietà [REDACTED] lungo la stradella che li separa risultano essere recintati.
- particella di terreno intestata a [REDACTED] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 120 qualità Mandorleto, classe 2, superficie catastale 730 mq, reddito agrario: € 2,26, reddito dominicale: € 3,39.  
Coerenze: confina a nord con la p.lla 117; ad est con la p.lla 648; a sud con vallone che la separa dalla p.lla 139 facente parte del medesimo lotto; ad ovest con la p.lla 620 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini.

Il terreno ha una forma irregolare ed una orografia sfavorevole, con terreno in forte pendenza.

Le colture in atto sono in prevalenza ulivi, mandorli e pistacchi.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n°91 del 26/11/1977 e successiva approvazione con Decreto A.R.T.A. n°1/1982 del 07/01/1982, nonchè della variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n°20 del 09/03/2001, come approvata con Decreto A.R.T.A. n°50/DRU del 05/02/2002, le p.lle 110-117-120 ricadono in zona "F6", destinata ad attrezzature di impianti privati ad uso pubblico.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07/03/2011 si evince altresì che dette p.lle 110-117-120 sono state asservite alle concessioni edilizie n°21/2002 del 21/06/2002, n°10/2003 del 08/08/2003 e n°24/2004 del 08/10/2004, relative alla realizzazione di un complesso socio-assistenziale adibito a casa-albergo per anziani.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
In considerazione del fatto che le p.lle 110-117-120 risultano essere già state asservite all'edificazione del complesso socio-assistenziale "Malv�", l'unica possibilit� d'uso di questa porzione di lotto rimane esclusivamente la coltivazione.	Superficie reale lorda	4.560,00	1,00	4.560,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4.560,00</b>		<b>4.560,00</b>

**Accessori: Nessuno.**

#### Descrizione del **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena propriet  per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Casteltermini (Agrigento) Contrada Malv .

Superficie complessiva di circa **29060 mq.**

Identificato in catasto:

- particella di terreno intestata a [redacted] foglio 44 mappale 138 qualit  Bosco Ceduo, classe unica, superficie catastale 770 mq, reddito agrario: € 0,24 reddito dominicale: € 0,99.  
Coerenze: confina a nord-ovest con la p.lla 124 dalla quale   separata da un vallone; a nord-est con la p.lla 137; lungo i rimanenti lati con la p.lla 139 facente anch'essa parte del presente lotto.
- particella di terreni intestata a [redacted] (proprietari per 500/1000 ciascuno) foglio 44 mappale 139 porzione AA qualit  Mandorleto, classe 2, superficie catastale 13290 mq, R.A. € 41,18 R.D. € 61,77; porzione AB qualit  Uliveto, classe 2 superficie catastale 15000 mq, R.A. € 54,23, R.D. € 65,85.  
Superficie totale 28290 mq; reddito agrario complessivo: € 95,41, reddito dominicale complessivo: € 127,62.  
Coerenze: confina a nord con le p.lle 620-120-648-649-124, dalle quali   separata da un vallone; a nord-est con le p.lle 137-138-135; a sud-ovest la p.lla 242 del foglio di mappa 44 del Comune di Casteltermini.

Il terreno ha una forma irregolare ed una orografia sfavorevole, con forte pendenza e conformazione a gradoni. Risulta prevalentemente incolto.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n°91 del 26/11/1977 e successiva approvazione con Decreto A.R.T.A. n°1/1982 del 07/01/1982, nonch  della variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n°20 del 09/03/2001, come approvata con Decreto A.R.T.A. n°50/DRU del 05/02/2002 le p.lle 138-139 ricadono nella zona territoriale omogenea "E" destinata a verde agricolo.

Norme tecniche ed indici:

Indice di edificabilit : 0,03 mc./mq.;

Lotto minimo: non definito;

Distanza dai confini: 10,00 ml.;

Distanza dai fabbricati: 20,00 ml.;

Altezza massima: 8,00 ml..

Nella zona non vi sono vincoli pubblici di destinazione ad eccezione del vincolo sismico ai sensi della Legge n°64 del 02/02/1974.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Verde agricolo.	Sup. reale lorda	29.060,00	1,00	29.060,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>29.060,00</b>		<b>29.060,00</b>

**Accessori: Nessuno.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei terreni oggetto d'indagine è del tipo comparativo diretto sintetico-monoparametrico riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie catastale. Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, possibilità d'accesso, conformazione altimetrica, taglio della superficie, stato di conservazione, colture presenti, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario medio € 2,50/mq (ovvero € 5570/tumolo circa essendo il tumolo antica misura locale pari a 2228 mq).

La consistenza dei terreni che costituiscono il lotto oggetto di stima è data da:

- p.lla 110 610 mq;
- p.lla 117 3220 mq (= 3670 - 450);
- p.lla 120 730 mq;
- p.lla 138 770 mq;
- p.lla 139 28290 mq.

Pertanto in totale si ha che la consistenza utile ai fini commerciali del lotto è di 33620 mq.

Quindi il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il lotto è di € 2,50/mq x 33620mq = € 84.050,00.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in Casteltermini; indagine di mercato all'uopo condotta.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno attrezzature di impianti privati ad uso pubblico

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
In considerazione del fatto che le p.lle 110-117-120 risultano essere già state asservite all'edificazione del complesso socio-assistenziale "Malvà", l'unica possibilità d'uso di questa porzione di lotto rimane esclusivamente la coltivazione.	4.560,00	€ 2,50	€ 11.400,00
- Valore corpo:			<b>€11.400,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 11.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 11.400,00</b>

## B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Verde agricolo.	29.060,00	€ 2,50	€ 72.650,00
- Valore corpo:			€ 72.650,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.650,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno attrezzature di impianti privati ad uso pubblico	4560	€ 11.400,00	€ 11.400,00
B	terreno agricolo	29060	€ 72.650,00	€ 72.650,00
			€ 84.050,00	€ 84.050,00

### 8.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.607,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.750,49

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni di cui al paragrafo 4.2 (a carico della procedura salvo diversa disposizione del G.E.):

€ 1.121,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto della riduzione del 15% di cui sopra e delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, ma al lordo delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni di cui al paragrafo 4.2, quest'ultime pari ad € 1.121,00:

€ 65.692,01

Raffadali, li 05/06/2012

Il perito  
Ing. Vincenzo Ragusa

(seguono n°20 allegati con distinta)