

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 97/2016

PROMOSSA DA

CLAAS FINANCIAL SERVICES

Avv. Enrico de Crescenzo

Avv. Luigi Ventriglia

C/

OMISSIS

G. E. : Dott.ssa D. M. SPANO'

LOTTO 2

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

DI LOTTI DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI NARO NELLA CONTRADA BATIA DEI GIUMMELLO

C.T. FOGLIO 12, PART. 351 - 155 - 176

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

(Geom. Salvatore Micciché)



Geom. SALVATORE MICCICHE'

n.2131 dell'Albo dei Geometri di Agrigento - n.290 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Vicolo Cimarra n.4, 92100 AGRIGENTO - mobile +39 327 0213732
pec: salvatore.micciche@geopec.it - e-mail: miccichesalvatore@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 97/2016

PROMOSSA DA

CLAAS FINANCIAL SERVICES

Avv. Enrico de Crescenzo
Avv. Luigi Ventriglia

C/

OMISSIS

G. E. : Dott.ssa D. M. SPANO'

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG),

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.	5
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO	6
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA	6
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
7. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DESCRIZIONE DEI TERRENI	11
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI	13



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 2

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

DI LOTTI DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI NARO NELLA CONTRADA BATIA DEI GIUMMELLO

C.T. FOGLIO 12, PART. 351 - 155 - 176

Al Catasto Terreni del Comune di NARO:

Part. 351

INTESTATI			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(A)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	(B)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	351			SEMINATIVO 5°	03 81 21		Euro 59,06	Euro 15,75



Part. 155

INTESTATI			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
1	(A)		-----
			Proprietà per 1/1

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	155			SEMINATIVO 4°	00 40 60		Euro 8,39	Euro 1,68

Part. 176

INTESTATI			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
1	(A)		-----
			Proprietà per 1/1

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	176			SEMINATIVO 4°	00 06 80		Euro 1,40	Euro 0,28



2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

I terreni ricadono nel Comune di Naro (AG), C/da Batia dei Giummello



Figura 1 – Foto satellitare – google

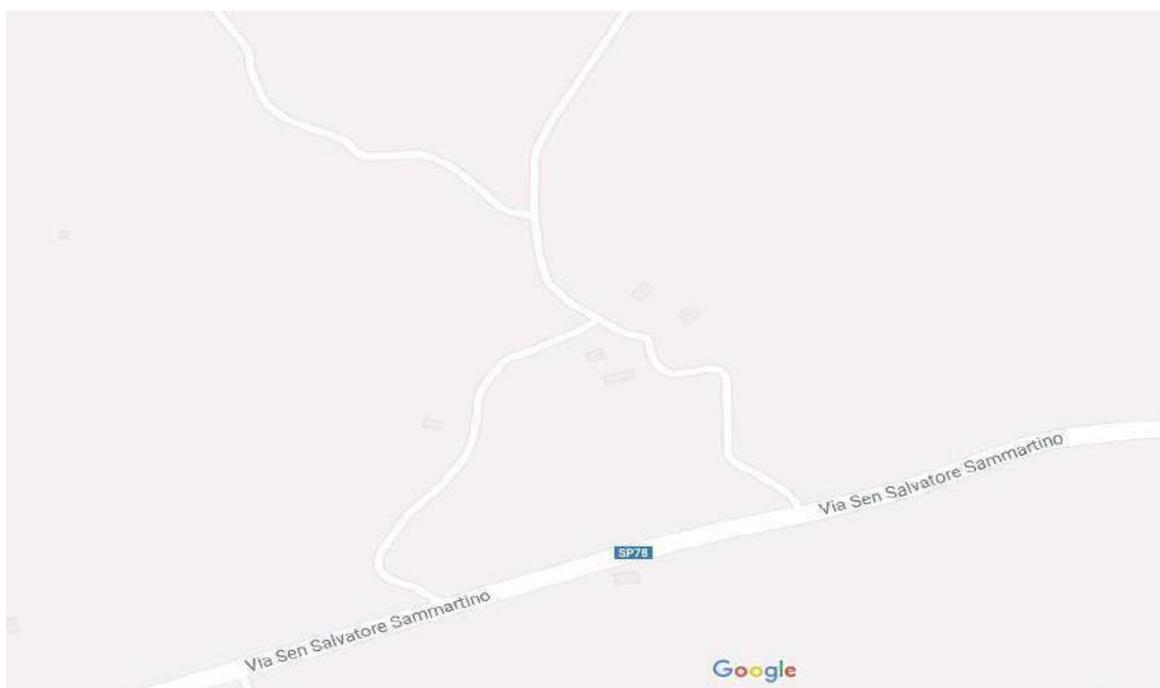


Figura 2 – Toponomastica della zona



3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.

Procedimento esecutivo:

La società CLAAS FINANCIAL SERVICES, vanta un credito, in virtù del decreto ingiuntivo n.42248/14 – 28034/14 meglio descritto nell'atto di precetto notificato il 16/02/2016 la Claas Financial Services intimava al Sig. Omissis il pagamento della somma complessiva di €.40.710,82 oltre interessi di mora e le spese successive occorrente.

Contratto di mutuo:

Garanzia:

Notifica:

L'atto di precetto veniva notificato all'esecutato il 16/02/2016, che in caso di inadempimento da parte della debitrice sopra specificata nel termine di legge, sarà sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di cui sono proprietari.

L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare del 29/03/2016, repertorio n. 1130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2016 ai NN. 6838/8076 a favore della CLAAS FINANCIAL SERVICES.

Istanza di vendita:

del 10/05/2016 è stata depositata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni il 25/05/2016.

Documentazione ipotecaria e catastale:

La dichiarazione di conformità per nota di trascrizione, attestante le risultante della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in Cancelleria Esecuzioni il 09/09/2016.

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c. p. c.

COMPROPRIETARI : - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.

Nella presente procedura esecutiva i soli comproprietari dell'immobile sono solo gli esegutati.

Note: Pertanto, non vi è notifica ad altri comproprietari.

CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.

1)

2)



4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO:

- **LIBERO**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, il terreno risultava libero e nella piena disponibilità degli esecutati.

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- **Classe energetica globale dell'edificio:** Edificio di Classe: ----

Note: -----

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuno
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:	Nessuno

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

Iscrizioni:

Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 29/03/2016, repertorio n. 1130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2016 ai NN. 6838/8076, a favore di:

CLAAS FINANCIAL SERVICES, con sede in Milano (MI) contro:

1) Omissis

Trascrizione pignoramento del 19/04/2016 NN. 6838/8076

Note: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna



7. Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia:

Part. 351

La particella 351 del foglio 12, ricade in zona "E7" ZONA IMPERVIA. Con il voto del C.R.U. n.293 del 15/12/2010 viene prescritta l'eliminazione dell'intera sottozona "E7" riconducendola a zona "E1" ZONA AGRICOLA, con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n.3267/23.

La particella 351 del foglio 12 risulta della superficie nominale catastale complessiva di: mq.38.121,00 (seminativo 5°)

RILEVATA DIFFORMITA': all'atto del sopralluogo su detta particella così come riportato nelle tavole grafiche, vi insiste: (A) un capannone in struttura precaria; (B) una tettoia con struttura precaria. Per dette strutture precarie, se ne prevede la demolizione in quanto le stesse staticamente non idonee.

Part. 155

La particella 155 del foglio 12, ricade in zona "E7" ZONA IMPERVIA. Con il voto del C.R.U. n.293 del 15/12/2010 viene prescritta l'eliminazione dell'intera sottozona "E7" riconducendola a zona "E1" ZONA AGRICOLA, con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n.3267/23.

La particella 155 del foglio 12, risulta della superficie nominale catastale di: mq.4.060,00 (seminativo 3°)

Part. 176

La particella 176 del foglio 12, ricade in zona "E7" ZONA IMPERVIA. Con il voto del C.R.U. n.293 del 15/12/2010 viene prescritta l'eliminazione dell'intera sottozona "E7" riconducendola a zona "E1" ZONA AGRICOLA, con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n.3267/23.

La particella 176 del foglio 12, risulta della superficie nominale catastale di: mq.680,00 (seminativo 4°)

7.2. Conformità catastale: NESSUNA DIFFORMITA

Part. 351

INTESTATI			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(A)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	(B)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	351			SEMINATIVO 5°	03 81 21		Euro 59,06	Euro 15,75



Part. 155

INTESTATI			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	(A)	-----	Proprietà per 1/1

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	155			SEMINATIVO 4°	00 40 60		Euro 8,39	Euro 1,68

Part. 176

INTESTATI			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	(A)	-----	Proprietà per 1/1

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduzi one	Reddito	
								Domenicale	Agrario
1	12	176			SEMINATIVO 4°	00 06 80		Euro 1,40	Euro 0,28



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Dotazioni condominiali:

Vincoli condominiali:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (part. 351):

Attuali proprietari degli immobili:

<i>Proprietari:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	(A)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (B)
2	(B)	-----	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (A)

Note: pervenuto ai debitori con atto di divisione del notaio Ferraro Antonina del 16/12/2010, Rep. 71629. Proprietari dal 16/12/2010.

Precedenti proprietari:

<i>Proprietari:</i>		
<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
(A)	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (B)
(B)	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (A)
(C)	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (D)
(D)	-----	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con (C)

Note: pervenuto con atto di compravendita del notaio Ferraro Antonina del 20/01/2004, Rep. 56507. Proprietari dal 20/01/2004.



Precedenti proprietari:

<i>Proprietari:</i>		
<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
(E)	-----	Proprietà 1/1

Note: da impianto meccanografico del 21/07/1984.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (part. 155, 176):

Attuali proprietari degli immobili:

<i>Proprietari:</i>			
<i>n.</i>	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	(A)	-----	Proprietà per 1/1

*Note: pervenuto al debitore con atto di vendita del notaio S. Scaglia del 18/05/1994, Rep. 171007.
Proprietario dal 18/05/1994.*

Precedenti proprietari:

<i>Proprietari:</i>		
<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
(C)	-----	Proprietà 1/1

Note: da impianto meccanografico del 21/07/1984.



9. DESCRIZIONE DEI TERRENI:

La particella di terreno n. 351 si presenta sui luoghi con forma rettangolare irregolare.

Risulta in pendenza sull'asse nord/sud e nel suo intero non è del tutto delimitata con le particelle limitrofe.

Il terreno ricade all'interno della sub zona **"E1" ZONA AGRICOLA**, risulta della superficie di **mq. 38.121,00** e risulta edificabile *"attenendosi alle prescrizioni dello strumento urbanistico di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Municipio della Città di Naro (Prot. C.U.D. 102/2018)"* in quanto raggiunge il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Il terreno alla data del sopralluogo del 16/05/2018 risultava coltivato a frumento.

Confini della particella 351 del foglio 12:

NORD	con la part. 61
SUD	con la part. 353
EST	con la part. 88, 352
OVEST	con la part. 61

La particella di terreno n. 155 si presenta sui luoghi con forma rettangolare.

Risulta in pendenza sull'asse nord/sud e non risulta nel suo intero delimitata con le particelle limitrofe.

Il terreno ricade all'interno della zona **"E1" ZONA AGRICOLA**, risulta della superficie di **mq. 4.060,00** e non risulta edificabile *"attenendosi alle prescrizioni dello strumento urbanistico di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Municipio della Città di Naro (Prot. C.U.D. 102/2018)"* in quanto non raggiunge il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Il terreno alla data del sopralluogo del 16/05/2018 risultava coltivato a fieno.

Confini della particella 155 del foglio 12:

NORD	con la part. 57
SUD	con la part. 176
EST	con la part. 159
OVEST	con la part. 157



La particella di terreno n. 176 si presenta sui luoghi con forma quadrangolare.

Risulta in pendenza sull'asse nord/sud e non risulta nel suo intero delimitata con le particelle limitrofe.

Il terreno ricade all'interno della zona **"E1" ZONA AGRICOLA**, risulta della superficie di **mq. 680,00** e non risulta edificabile *"attenendosi alle prescrizioni dello strumento urbanistico di cui al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Municipio della Città di Naro (Prot. C.U.D. 102/2018)"* in quanto non raggiunge il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Il terreno alla data del sopralluogo del 16/05/2018 risultava coltivato a fieno.

Confini della particella 176 del foglio 12:

NORD	con la part. 155, 159
SUD	con la part. 60
EST	con la part. 164
OVEST	con la part. 157



STIMA

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

Fonti di informazione:

- | | |
|---------------------------------------------|------|
| - Catasto Terreni di | NARO |
| - Conservatoria dei Registri Immobiliari di | NARO |
| - Ufficio Tecnico di | NARO |

Criteri di Stima:

Metodo per la valutazione dei terreni per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni, si adotta il metodo di stima sintetico, utilizzando come parametro di riferimento la superficie dei terreni in metri quadrati. Nel caso in specie si rileva che da una indagine di mercato emerge che in zona i valori per mq. per i terreni agricoli variano tra € 2,50 e € 3,50.

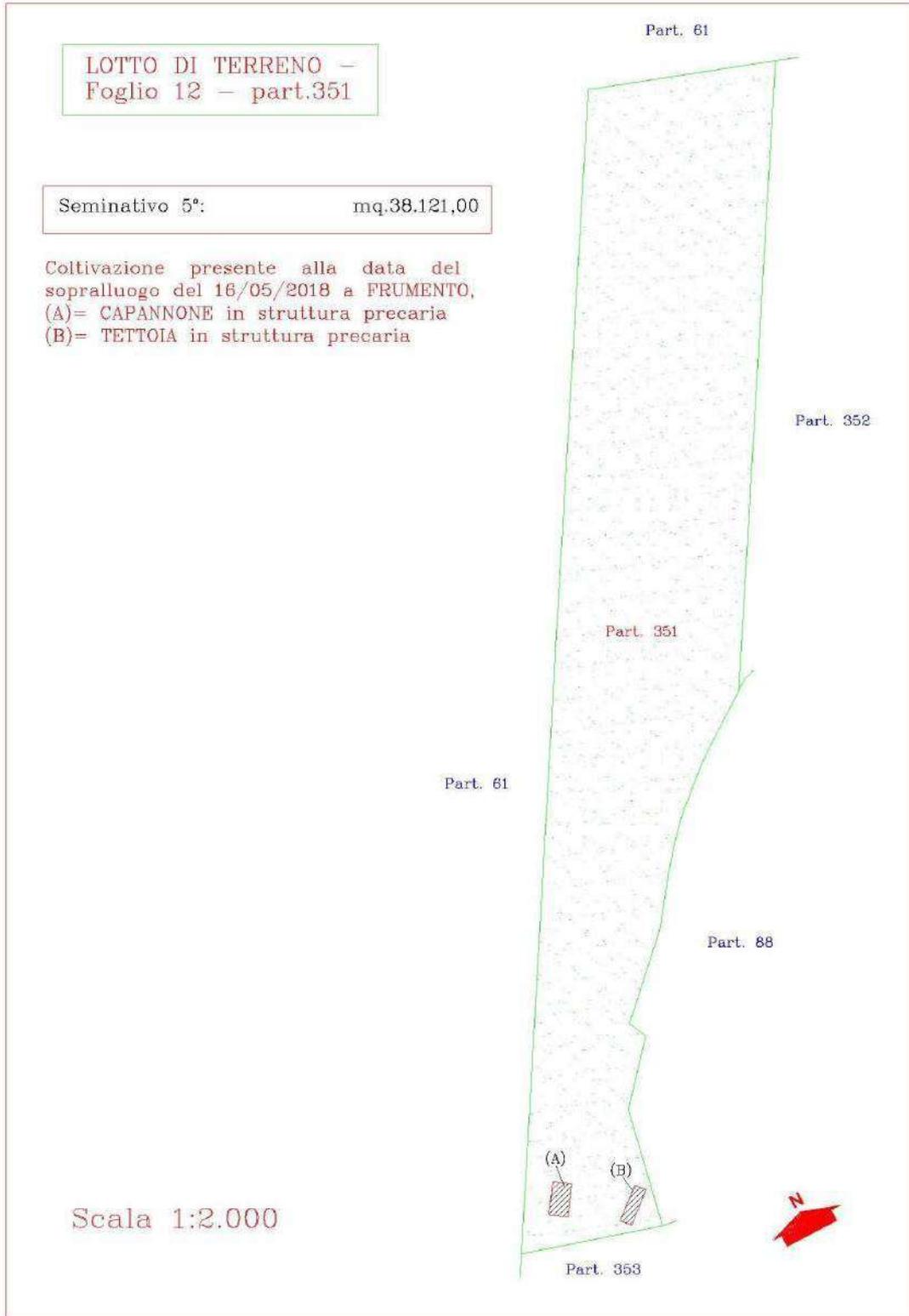
Si rileva che per la superficie della particella **351**, ricadente nella zona "E1" raggiungono il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

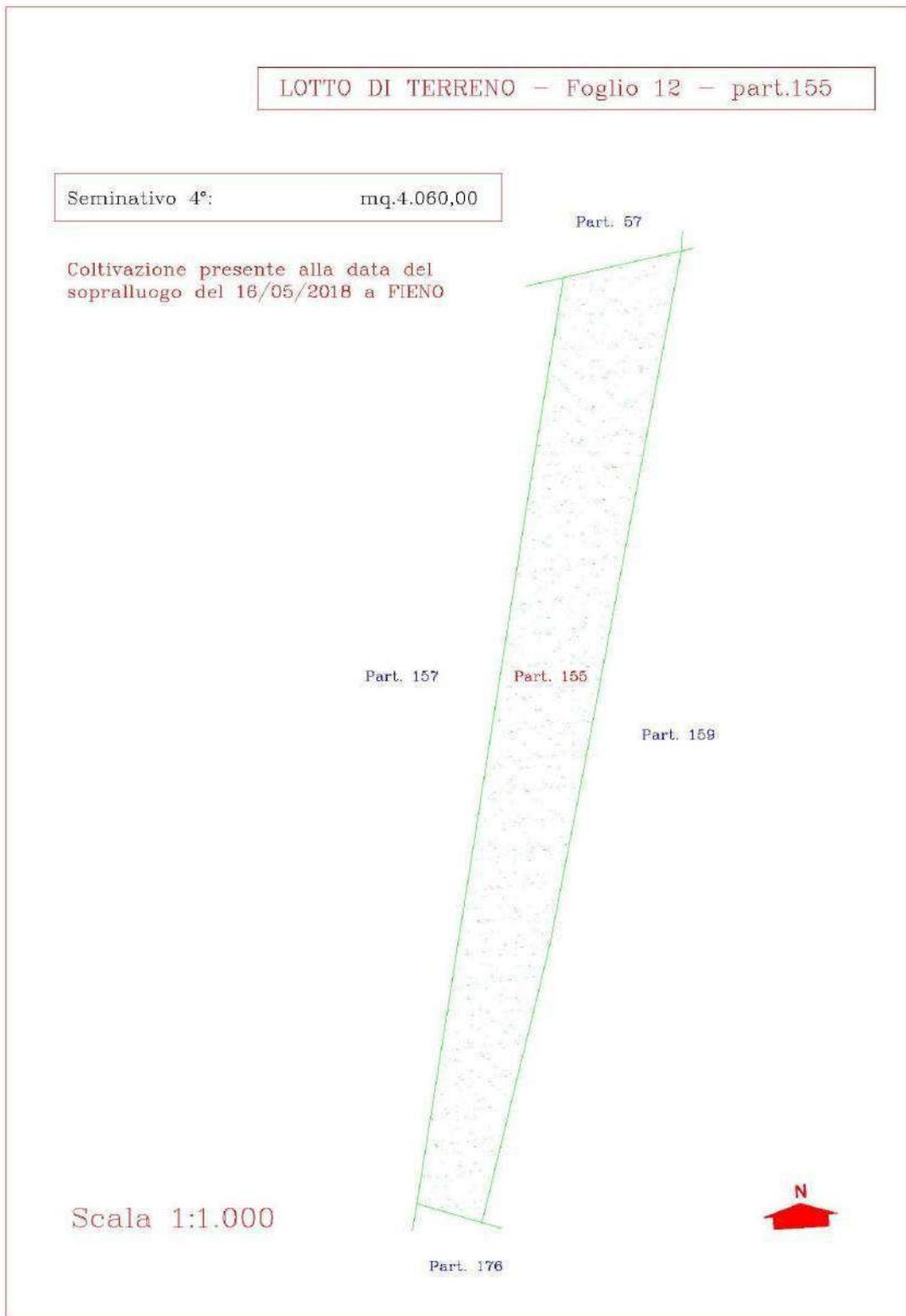
Si rileva che per la superficie delle particelle **155** e **176**, ricadente nella zona "E1" e non raggiungono il lotto minimo della superficie pari a mq. 5.000,00 così come indicato a pag.22 e 23 del P.R.G.: - **a)** impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole; - **b)** edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.



Planimetria con individuazione dei lotti di terreno:

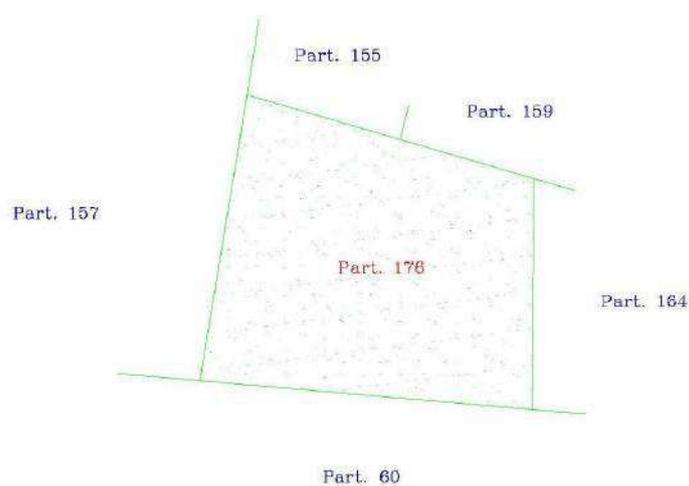




LOTTO DI TERRENO - Foglio 12 - part.176

Seminativo 4°: mq.680,00

Coltivazione presente alla data del sopralluogo del 16/05/2018 a FIENO

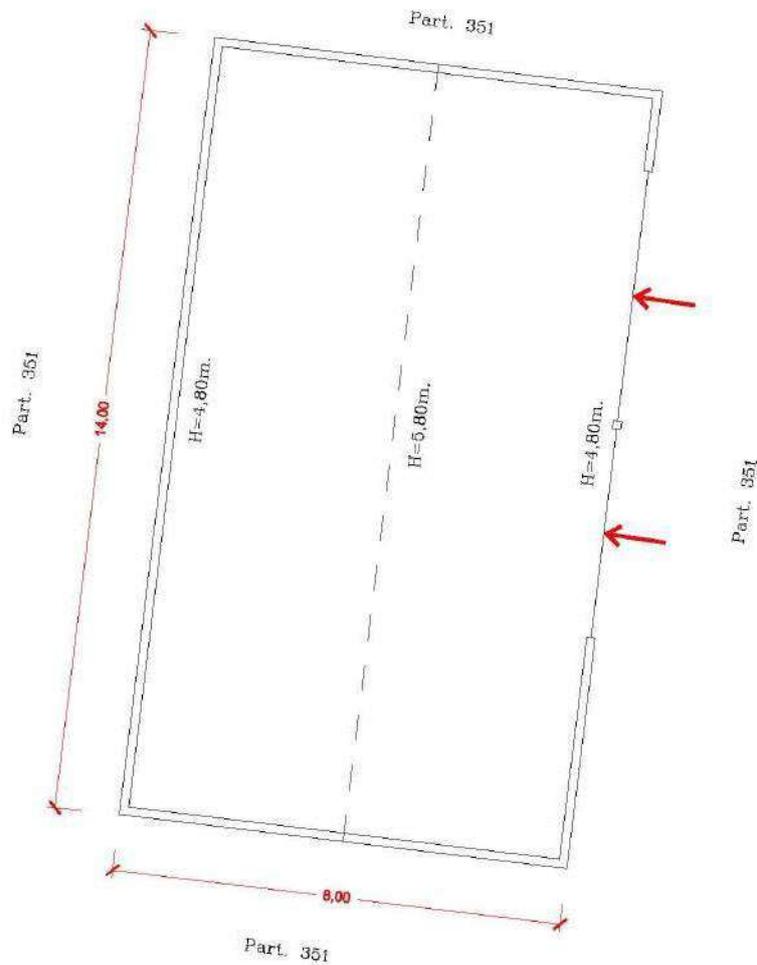


Scala 1:500



Foglio 12 - part.351

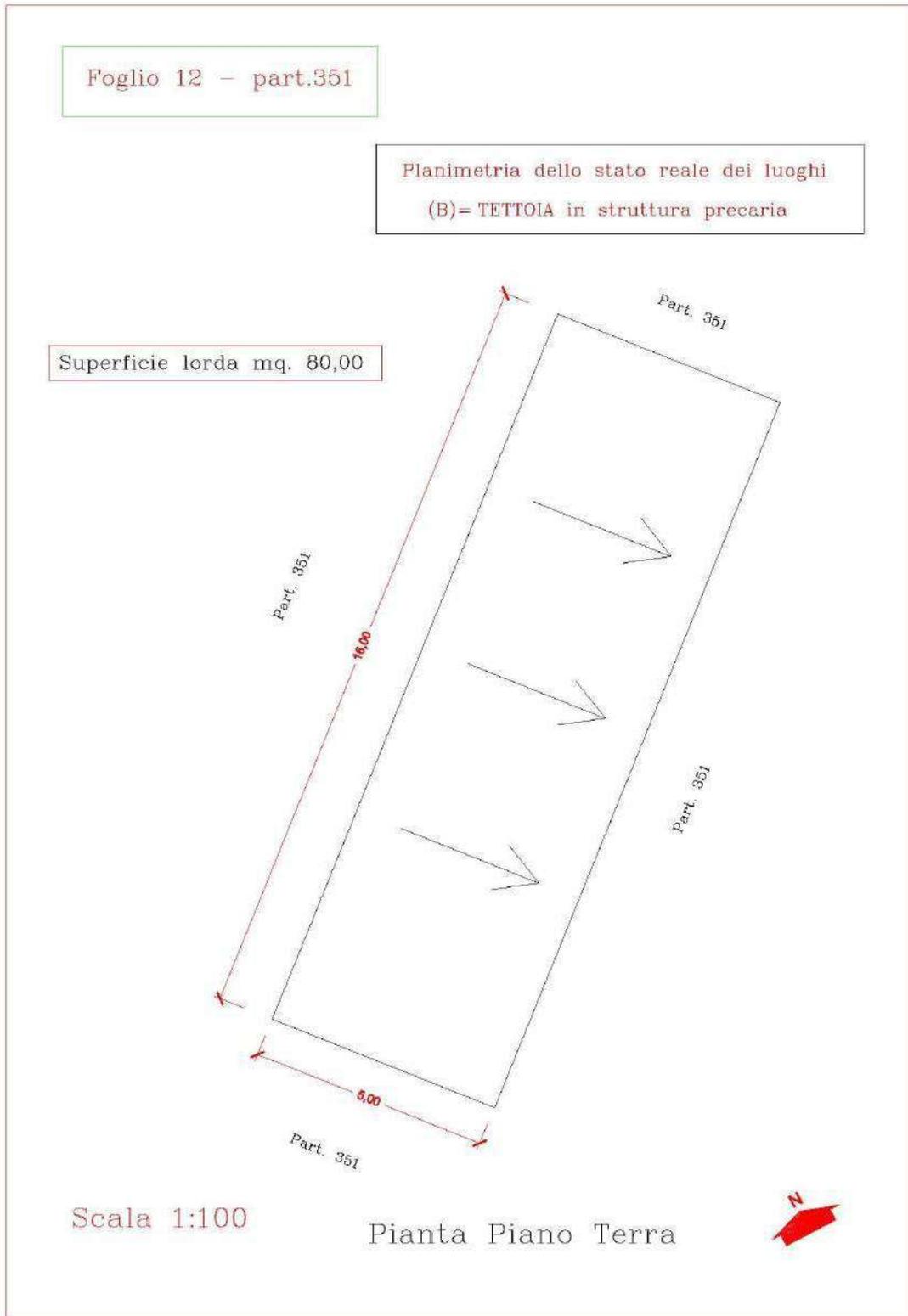
Planimetria dello stato reale dei luoghi
(A)= CAPANNONE in struttura precaria



Superficie lorda mq. 112,00

Pianta Piano Terra

Scala 1:100



Valutazione:

Lotto di terreno particella 351 del foglio 12 ricadente nella sub zona "E1":

La superficie risulta di **mq. 38.121,00**
Valore che si attribuisce al metro quadro **€. 3,00**
Valore commerciale:

$$\text{mq.38.121,00} \times \text{€}3,00 = \text{€} 114.363,00$$

Note: *La superficie della particella 351 del foglio 12 del Comune di Naro deve intendersi "superficie catastale nominale". La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova (il lotto risulta delimitato in parte).*

Lotto di terreno particella 155 del foglio 12 ricadente nella sub zona "E1":

La superficie risulta di **mq. 4.060,00**
Valore che si attribuisce al metro quadro **€. 2,50**
Valore commerciale:

$$\text{mq.4.060,00} \times \text{€}2,50 = \text{€} 10.150,00$$

Note: *La superficie della particella 155 del foglio 12 del Comune di Naro deve intendersi "superficie catastale nominale". La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova (il lotto risulta delimitato in parte).*

Lotto di terreno particella 176 del foglio 12 ricadente nella sub zona "E1":

La superficie risulta di **mq. 680,00**
Valore che si attribuisce al metro quadro **€. 2,50**
Valore commerciale:

$$\text{mq.680,00} \times \text{€}2,50 = \text{€} 1.700,00$$

Note: *La superficie della particella 176 del foglio 12 del Comune di Naro deve intendersi "superficie catastale nominale". La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova (il lotto risulta delimitato in parte).*



Valore complessivo dei lotti di terreno
particelle 351 – 155 - 176:
€ 126.213,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 18.931,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e /o catastale:

€ 0,00

Spese per ripristino stato dei luoghi e smaltimento part. 351 "strutture (A) e (B)":

€ 5.000,00

Prezzo a base d'asta:

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese relative per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:

€ 102.281,05

e in c.t.

€ 102.280,00



Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ALLEGATI (elenco degli):

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE RESIDENZE
- Allegato 2** COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- Allegato 3** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- Allegato 4** ISPEZIONE IPOTECARIA
- Allegato 5** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato 6** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7** ELABORATI GRAFICI
- Allegato 8** RILIEVO FOTOGRAFICO
- Allegato 9** TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECUZIONI
IMMOBILIARE

LEGENDA DEI SOGGETTI:

- (A) = Esecutato
- (B) = Comproprietario
- (C), (D), (E), (F) = Precedenti proprietari

L'ESPERTO STIMATORE



(Geom. Salvatore Miccichè)

