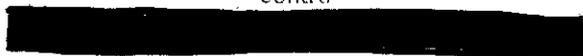

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. 000001/11

Giudice Dr. Spanò Domenica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: *Gen. Giuseppe Termini*
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. *2318*
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

con studio in Casteltermini (Agrigento) *Cda Taurianova, snc*
telefono:
cellulare: *345714232*
fax:
email: *gabriele.termini@studper.it*

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
EL. *29-10-2012*


**Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.

Superficie complessiva di circa mq 23340.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15340, - reddito agrario: € 15,84, - reddito dominicale: € 43,57.
CoerENZE: [redacted] e stessa ditta.
- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1100, - reddito agrario: € 3,98, - reddito dominicale: € 6,25.
CoerENZE: [redacted] e stessa ditta.
- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AC, qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 6900, - reddito agrario: € 19,60, - reddito dominicale: € 26,73.
CoerENZE: [redacted] e stessa ditta.

A.L. :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Naro e Camastra, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Naro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario 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: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo del 05.04.1995 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "UNIONE DI CAMASTRA E NARO" SOC. COOP. A.R.L. CON SEDE IN CAMASTRA**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a firma di Notaio Tredici Maria Concetta in data 05/04/1995 iscritto a Agrigento in data 07/04/1995 ai nn. 6784/411
importo ipoteca: lire 820.000.000
importo capitale: lire 300.000.000

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale n. 3592/2003 del 26.02.2004 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con atto iscritto a Agrigento in data 16/03/2004 ai nn. 6302/1108
importo ipoteca: € 55.143,10
importo capitale: € 27.571,55
Riferito limitatamente a: 1/2 di terreno in Naro in Catasto foglio 199 part. 82, 2, 85 e 83

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale n.45277/2004 del 23.12.2004 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con atto iscritto a Agrigento in data 08/02/2005 ai nn. 2920/862
importo ipoteca: € 3.967,22
importo capitale: € 1.983,61
Riferito limitatamente a: 1/2 di terreno in Naro in Catasto foglio 199 part. 82, 2, 85 e 83

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA DI PALERMO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a firma di Notaio Abbruscato Salvatore in data 15/12/2006 iscritto a Agrigento in data 20/12/2006 ai nn. 33839/8378
importo ipoteca: € 360.000,00
importo capitale: € 180.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati s.p.a. appartenente al gruppo Banca Sella con sede in Lecce contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 07/01/2011 trascritto a Agrigento in data 17/02/2011 ai nn. 3732/2897 - sorte capitale non citata.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00
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
Ulteriori avvertenze: I lotti di terreno oggetto della procedura esecutiva, distinti in catasto nel comune di Naro al foglio 199, paricelle 82 e 2, ricadono in zona di **vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23**.
Parte della particella 2, inoltre, ricade in zona di **vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 431/85** e ricade all'interno dell'area del **Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico del Fiume Palma**, giusto Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 536 del 20/09/2006.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giganti Filippo in data 10/07/1979 trascritto a Agrigento in data 26/07/1979 ai nn. 12190/11052

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario dal 09/01/2008 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Pusateri Antonio in data 09/01/2008 trascritto a Agrigento in data 08/02/2008 ai nn. 3840/2570
Riferito limitatamente a: terreno in Naro in Catasto foglio 199 part. 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.

Superficie complessiva di circa mq 23340.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AA, qualità Semmativo, classe 3, superficie catastale 15340, - reddito agrario: € 15,84, - reddito dominicale: € 43,57.
Coerenze: [redacted] e stessa ditta.
- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1100, - reddito agrario: € 3,98, - reddito dominicale: € 6,25.
Coerenze: [redacted] e stessa ditta.
- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 2 subalterno AC, qualità Mandorieto, classe 4, superficie catastale 6900, - reddito agrario: € 19,60, - reddito dominicale: € 26,73.
Coerenze: [redacted] e stessa ditta.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggero declivio

Le colture in atto sono: arboree: ulivi.

Piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona EI - Agricola

Norme tecniche ed indici: Il terreno in oggetto ricade in zona di **vincolo paesaggistico del bacino idrografico del fiume Palma per l'Assetto Idrogeologico (PAI)** giusto Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 536 del 20/09/2006.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	23.340,00	1,00	23.340,00
	Sup. reale lorda	23.340,00		23.340,00

Accessori:

A.I. :

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In considerazione dell'assenza di rendite provenienti da attività agricole e, quindi, vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 2,50 e i 3,50 euro/mq. Poiché il lotto di terreno è privo di qualsiasi coltivazione si è scelto di adottare il valore inferiore.

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito Geom. Giampaolo Termini

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Naro e Camastra, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. 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
Terreno agricolo	23.340,00	€ 2,50	€ 58.350,00
- Valore corpo:			€ 58.350,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 58.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 58.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso	23340	€ 58.350,00	€ 58.350,00

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:

€ 8.752,50

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 97,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: indivisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 16/10/2012
Codice documento: 1:002-11-000001-002

il perito
Geom. Gianpietro Termini

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini