
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **256/2016**

GIUDICE Dott.ssa Vitalba Pipitone

PERIZIA DI STIMA

Lotto 4

*Tecnico incaricato: Ing. Francesco Bruccoleri
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1208
iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO al N. 377
C.F. BRC FNC 73A01 A089W - P. Iva 02207820842
con studio in Agrigento via Eolo,50
cellulare: 347 699 12 71
email: f.bruccoleri@tin.it*

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente Ing. Francesco Bruccoleri rassegna la propria relazione di stima:

Appezzamento Terreno agricolo sito in Agrigento (AG), Località Gibisa.

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A Oggetto: Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) di **Appezzamento Terreno agricolo.**

Ubicazione: Agrigento (AG), Località Gibisa intesa anche Misilina- Gibisa

Consistenza: Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 187.075, mq.

Dati Catastali: Comune di Agrigento (AG) **Foglio 174 particella 681**

Qualità Classe ORTO IRRIG 2, Superficie(m²) 187.075, Reddito Dominicale Euro 6.666,52, Reddito Agrario Euro 2.415,40, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

(Cfr. All. – Documentazione Grafica e Fotografica)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: agricolo.

Caratteristiche della zona e delle zone limitrofe: agricola.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da: coniugi in regime di comunione dei beni sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietari del bene, ad eccezione di:

- una porzione di terreno, estesa mq 40.000,00, della più ampia particella individuata al NCT di Agrigento al Foglio 174 particella di terreno 681 risulta ceduta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 919 il 05/03/2013. La durata del contratto è fissata il anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 04/03/2013 e scadenza il 03/03/2031.

- una porzione di terreno, estesa mq 50.000,00, della più ampia particella individuata al NCT di Agrigento al Foglio 174 particella di terreno 681 risulta ceduta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 921 serie 3 il 05/03/2013. La durata del contratto è fissata il anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 04/03/2013 e scadenza il 03/03/2031.

- una ulteriore porzione di terreno, estesa mq 40.000,00, della più ampia particella individuata al NCT di Agrigento al Foglio 174 particella di terreno 681 risulta ceduta al sig. [REDACTED] con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1179 serie 3 il 28/06/2015. La durata del contratto è fissata il anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 20/06/2015 e scadenza il 19/06/2033.

- una ulteriore porzione di terreno, estesa mq 20.000,00, della più ampia particella di terreno individuata al NCT di Agrigento al Foglio 174 particella di terreno 681 risulta ceduta al sig. [REDACTED] con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1435 serie 3 il 16/03/2017. La durata del contratto è fissata il anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 26/03/2017 e scadenza il 15/03/2035.

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta agli esecutati:

- Ai signor [REDACTED] l'immobile oggetto di stima (particella 681 derivante dalla particella 560) era così pervenuto:
-Al solo sig. [REDACTED] (in comunione legale dei beni) giusto atto di vendita in Notar Fanara Giuseppe del 07/11/2002 rep. n.12432 trascritto il 22/11/2002 ai nn.21481/18846, da potere di [REDACTED]
- Al sig. [REDACTED] gli immobili suindicati erano pervenuti per atto Notaio Sciascia O. del 10/8/1945 trascritto il 3/9/1945 ai nn.7959/1234.

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- A.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- A.2 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno*
- A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuno*

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE N.19644/1818 del 10/10/2003 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.5727/2003 del 25/09/2003

A favore: SE.RI.T. S.p.A. Serv. Risc. Trib. con sede in Agrigento. cod. fis.:00833920150 (elettivamente domiciliata in Agrigento, Salita Damareta n.1)

-Sorte capitale di euro 32.504,42, Ipoteca di euro 65.008,84, gravante, fra gli altri, sull'immobile: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.175 particella 560.

La nota di iscrizione riporta degli errori; l'indicazione corretta del Foglio di Mappa dell'originaria particella è n. 174 e non 175.

ISCRIZIONE N.20547/5168 del 01/08/2006 nascente da decreto ingiuntivo n.1021 del Tribunale di Agrigento del 28/07/2005

A favore: Banca Nuova S.p.A. con sede in Agrigento, cod. fis.:00058890815 (elezione di domicilio non indicata in nota, richiedente Avv. Baldacchino Antonio, Agrigento, Via Luigi Sturzo n.77) [REDACTED]

Sorte capitale non indicata - ipoteca di euro 19.316,92

gravante, fra gli altri, sull'immobile oggetto di stima: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.174 part. 681 ex particella 560.

ISCRIZIONE N.29615/7195 del 11/11/2006 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.34108/2006 del 29/05/2006

A favore: SE.RI.T. Sicilia S.p.A. con sede in Agrigento. cod. fis.:04739330829 (elettivamente domiciliata in Agrigento, Piazza Metello n.28)

-Sorte capitale di euro 6.878,57, Ipoteca di euro 13.757,14

GIUDICE Dott.ssa Vitalba Pipitone
Perito: Ing. Francesco Bruccoleri

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

gravante, fra gli altri, sull'immobile: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.175 particella 560.

La nota di iscrizione riporta degli errori; l'indicazione corretta del Foglio di Mappa dell'originaria particella è n. 174 e non 175.

ISCRIZIONE N.28095/3631 del 16/12/2010 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.56242/2010 del 29/10/2010

A favore: SE.RI.T. Sicilia S.p.A., con sede in Agrigento. cod. fis.:04739330829 (elettivamente domiciliata in Agrigento, Piazza Metello n.25)

Sorte capitale di euro 111.356,24, Ipoteca di euro 222.712,48

gravante, fra gli altri, sull'immobile: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.175 particella 560.

La nota di iscrizione riporta degli errori; l'indicazione corretta del Foglio di Mappa dell'originaria particella è n. 174 e non 175.

ISCRIZIONE N.10088/1315 del 09/05/2011 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.5067/2011 del 31/03/2011

A favore: SE.RI.T. Sicilia S.p.A. con sede in Agrigento, cod. fis.:04739330829 (elettivamente domiciliata in Agrigento, Piazza Metello n.28)

Sorte capitale di euro 13.872,51, Ipoteca di euro 27.745,02

gravante, fra gli altri, sull'immobile: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.175 particella 560.

La nota di iscrizione riporta degli errori; l'indicazione corretta del Foglio di Mappa dell'originaria particella è n. 174 e non 175.

ISCRIZIONE N.17920/1219 del 20/10/2015 nascente da ipoteca Giudiziale, decreto ingiuntivo n.634/2014 del Tribunale di Agrigento del 10/07/2014

A favore: Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino. cod. fis.:00799960158 (elezione di domicilio non indicata in nota, richiedente Avv. Augello Carmen, Canicatti, Via Regina Elena n.37)

-Sorte capitale di euro 84.183.47. Ipoteca di euro 110.000,00

gravante, fra gli altri, sull'immobile oggetto di stima: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.174 part. 681.

B.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N.6832/5887 del 04/05/2016 nascente da pignoramento n.1159/2016 del 30/04/2016 - Tribunale di Agrigento

A favore: Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino. cod.fis.:00799960158

gravante, fra gli altri, sull'immobile oggetto di stima: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.174 part. 681.

TRASCRIZIONE N.21196/18469 del 14/12/2016 nascente da pignoramento n.3034/2016 del 06/12/2016 - Tribunale di Agrigento

A favore: Banca Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, cod. fis.:00799960158

gravante, fra gli altri, sull'immobile oggetto di stima: Terreno in Agrigento, in Catasto Fg.174 part. 681.

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

(Cfr. All. – Vincoli e Oneri Giuridici)

B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:

nessuna

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico – Edilizia)

B.4 Difformità Catastali :

Nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A Epoca di realizzazione dell'immobile

-

B Estremi del provvedimento autorizzativo:

Trattasi di terreno in Agrigento, identificato in Catasto al Foglio 174 particella 681 che le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n° 1178/12 e successivi modifiche e integrazioni, individuano nella sottozona E 1 Zona agricola per la conduzione del fondo.

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico – Edilizia)

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto dei debitori sullo stesso è di piena proprietà indivisa.

7 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

Descrizione di

Appezamento Terreno agricolo sito in Agrigento (AG), Località Gibisa.

A Oggetto: Piena proprietà per la quota dell'intero (1000/1000) di Appezamento Terreno agricolo.

Ubicazione: Agrigento (AG), Località Gibisa intesa anche Misilina- Gibisa

Consistenza: Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 187.075, mq.

Dati Catastali: Comune di Agrigento (AG) Foglio 174 particella 681

Qualità Classe ORTO IRRIG 2, Superficie(m²) 187.075, Reddito Dominicale Euro 6.666,52, Reddito Agrario Euro 2.415,40, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

(Cfr. All. – Documentazione Grafica e Fotografica)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

**dettaglio delle superfici:
Terreno identificato al N.C.T al Foglio 174**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	STATO:
Part. 681	187.075,00	100,00%	187.075,00	buono
Superficie Lorda TOTALE mq	187.075,00	Sup. Commerciale TOTALE mq	187.075,00	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il “valore di mercato”.

Il concetto di “valore di mercato” inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

il “valore di mercato” è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La “Superficie commerciale” dell'immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all'ausilio delle planimetrie catastali e dai dati forniti dai titoli di provenienza.

La “Quotazione al mq” da attribuire all'immobile oggetto di stima, ha tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia, indicati dall'agenzia delle entrate, Ufficio del territorio di AGRIGENTO, Annualità 2016.

Per quanto infine concerne i “Coefficienti merito” sono stati presi in considerazione: la posizione e l'estensione del lotto.

8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superficie. Commerciale	Valore intero 1000/1000	Valore di diritto e quota 1000/1000
A	TERRENO	mq 187.075,	€ 313.973,19	€ 313.973,19
		TOTALE	Valore di diritto e quota	€ 313.973,19

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:

-€ 47.095,98

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese per regolarizzazione: urbanistica / catastale

Nessuna

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 266.877,21

Venerdì, 16 Febbraio 2018

il perito
Ing. Francesco Bruccoleri



segue elenco allegati.

PERIZIA DI STIMA Lotto 4

Elenco Allegati

Elaborati Grafici:

- Localizzazione – Foto aerea
- Pianta - Scala 1:1000
- Documentazione Fotografica

Verbale delle operazioni peritali:

- del 08/10/2017

Vincoli e Oneri Giuridici:

- ISCRIZIONE N.19644/1818 del 10/10/2003 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.5727/2003 del 25/09/2003
- ISCRIZIONE N.20547/5168 del 01/08/2006 nascente da decreto ingiuntivo n.1021 del Tribunale di Agrigento del 28/07/2005
- ISCRIZIONE N.29615/7195 del 11/11/2006 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.34108/2006 del 29/05/2006
- ISCRIZIONE N.28095/3631 del 16/12/2010 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.56242/2010 del 29/10/2010
- ISCRIZIONE N.10088/1315 del 09/05/2011 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.5067/2011 del 31/03/2011
- ISCRIZIONE N.17920/1219 del 20/10/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.634/2014 del Tribunale di Agrigento del 10/07/2014
- TRASCRIZIONE N.6832/5887 del 04/05/2016 nascente da pignoramento n.1159/2016 del 30/04/2016 - Tribunale di Agrigento
- TRASCRIZIONE N.21196/18469 del 14/12/2016 nascente da pignoramento n.3034/2016 del 06/12/2016 - Tribunale di Agrigento

Titoli di Proprietà:

- atto di vendita in Notar Fanara Giuseppe del 07/11/2002 rep. n.12432 trascritto il 22/11/2002 ai nn.21481/18846
- atto di donazione in Notar Sciascia O. del 10/8/1945 trascritto il 3/9/1945 ai nn.7959/1234.
- contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 919 il 05/03/2013
- contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 921 serie 3 il 05/03/2013
- contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1179 serie 3 il 28/06/2015
- contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1435 serie 3 il 16/03/2017

Documentazione Urbanistico – Edilizia:

- Certificato di destinazione urbanistica del 02/10/2017
- STRALCIO Norme Tecniche di Attuazione

Documentazione Catastale:

- Foglio di Mappa, Agrigento (AG), Foglio 174 particella 681
- Visura Storica Terreno individuato al NCT di Agrigento (AG) al Foglio 174 particella 681

Valori Agricoli Medi della Provincia:

- Annualità 2016