
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare di Sant'Angelo S.c.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000001/10

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. giacomo licata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. LCTGCM73R03G273Z

con studio in Casteltermini (Agrigento) via g. la pira, 26
telefono: 0922917773
cellulare: 3383778976
fax: 0922917773
email: arch.giacomolicata@libero.it

**Beni in Favara (Agrigento)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento).
Superficie complessiva di circa mq 4960.
Identificato al catasto terreni: partita 10964 intestata a _____ nato a _____ il
_____ e _____ nata a _____ foglio 33 mappale 143 qualità
Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4960, - reddito agrario: € 6,40, - reddito
domenicale: € 16,65.
Coerenze: Terreno di proprietà _____ nata a _____ e _____
nato a _____ terreno di proprietà _____ nato a Favara
il _____ nato a Favara il _____ nato a
_____ e _____ nata a Agrigento il _____ terreno di proprietà
_____ nata a Agrigento il _____; terreno di proprietà _____ nato
a _____, terreno di proprietà _____ nato a _____
_____ nata a _____; terreno di proprietà _____
_____ nata a Favara il _____ e _____ nato a Favara il _____

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con
parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Favara.

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ nato a _____
_____ 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 legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale del 20/02/2009 a favore di
SERIT SICILIA S.P.A. DI AGRIGENTO, contro _____ nato a _____
il _____ con atto iscritto a Agrigento in data 16/03/2009 ai nn.
6850/603

importo ipoteca: € 3.662,76

importo capitale: € 1.831,38

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ipoteca legale a favore di Banca Popolare di
Sant'Angelo S.c.p.a. contro _____ nato a _____ il _____ e _____
_____ nata a _____ il _____ con atto trascritto a Agrigento in data
18/02/2010 ai nn. 3966/3008

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: € 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
Ulteriori avvertenze: La particella di terreno oggetto della procedura, distinta in Catasto al
foglio 33 part. 143 in agro di Favara, ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico R.D. n.
3267/1923 ed in parte soggetta a vincolo paesaggistico (corsi d'acqua) L. n. 1497/1939 e L. n.
431/1985.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il bene è attualmente di proprietà di [nome] nato a [città] il [data] e [nome] nata a [città] il [data] proprietari dal 14/03/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giudice Margherita in data 14/03/2008 ai nn. 18549 trascritto a Agrigento in data 10/04/2008 ai nn. 9314/6709

6.2 Precedenti proprietari:

Il bene è stato precedentemente di proprietà di [nome] nato a [città] il [data] e [nome] nata a [città] il 28/07/1972 proprietario dal 28/11/2003 al 14/03/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giudice Margherita in data 28/11/2003 ai nn. 14981 trascritto a Agrigento in data 23/12/2003 ai nn. 24746/20929
Il bene era precedentemente di proprietà di [nome] nato a [città] il [data] proprietario da data antecedente il ventennio al 28/11/2003. Il bene in oggetto era pervenuto alla Sig.ra [nome] nata a [città] [data], inn forza di titoli antecedenti il 24/07/1957, data di impianto delle Conservatorie. Dalle certificazioni rilasciate dai servizi ipotecari della Agenzia del Territorio di Agrigento non figurano formalità a favore del soggetto interessato che riguardano l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nel terreno oggetto della procedura è stato realizzato un piccolo fabbricato senza nessuna concessione edilizia che deve essere demolito.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento).
Superficie complessiva di circa mq 4960.

Identificato al catasto terreni: partita 10964 intestata a [nome] nato a [città] il [data] e [nome] nata a Favara il [data] foglio 33 mappale 143 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4960, - reddito agrario: € 6,40, - reddito domenicale: € 16,65.

Coerenze: Terreno di proprietà [nome] nata a Favara il [data] e [nome] nato a Favara il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Favara il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Favara il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Agrigento il [data]; terreno di proprietà [nome] nata a [città] il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Favara il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Favara il [data]; terreno di proprietà [nome] nato a Favara il [data].

Il terreno ha una forma pseudo rettangolare, una orografia in leggera pendenza

La tessitura è costituita prevalentemente da alberi da frutto

Le colture in atto sono: erbacee: ortaggi, arboree: frutteto.

La proprietà è di 500/1000 per ognuno dei coniugi in comunione legale di beni.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con D.D.A. il 17 luglio 1987 n. 973 l'immobile è identificato nella zona E1 - Agricola

Norme tecniche ed indici: Nella zona EI sono consentite:

- a) Impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole, con un indice di fabbricabilità non maggiore a 0,06 mc/mq; altezza massima ml 7,50; distacco tra i fabbricati non inferiore a ml 20,00; distacco dai confini non inferiore a ml 10,00; superficie minima del lotto mq 5.000.
- b) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, sopraelevazione ed ampliamenti di edifici esistenti.
- c) Edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo, con indice di fabbricabilità non maggiore a 0,009mc/mq; altezza dei fabbricati non superiore a ml 7,50; numero dei piani terra + uno o piano seminterrato + piano terra; distacco tra i fabbricati minimo ml 10,00; oltre alla edificabilità della lettera a).
- d) Manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia con interventi all'interno ed all'esterno degli edifici. Inoltre nelle predette zone sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, con i seguenti indici:
 - 1) Rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
 - 2) Distacchi tra i fabbricati non inferiori a ml 20,00;
 - 3) Distanza dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 01/04/1968 . 1444;
 - 4) Parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata;
 - 5) Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal PRG/83 non inferiore a ml 500. L'insediamento abitativo è costituito dalle Zone A-B-C ivi comprese le strade perimetrali a servizio delle abitazioni;
 - 6) Insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricolo-zootecnici e diretta ad utilizzare risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a venti unità;
 - 7) Edilizia residenziale con indice fondiario pari a 0,009 mc/mq, gli altri parametri urbanistici come indicati alla precedente lettera c).

Le forme di intervento per gli impianti e le costruzioni sono consentite con singole concessioni.

Ai sensi dell'art. 60 delle norme di attuazione del PRG nelle zone con vincoli ambientali ed archeologici, perimetrati nelle tavole del piano, valgono le norme e le prescrizioni stabilite nei decreti di vincoli emanati dalle autorità competenti.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | Sup. reale netta | 4.960,00 | 1,00 | 4.960,00 |
| | Sup. reale netta | 4.960,00 | | 4.960,00 |

Accessori:

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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara ed Agrigento.

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 nette equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| terreno agricolo | 4.960,00 | € 3,50 | € 17.360,00 |
| - Valore corpo: | | | € 17.360,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 17.360,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 17.360,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | terreno agricolo | 4960 | € 17.360,00 | € 17.360,00 |

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:

| | |
|---|-------------------|
| - Incremento monetario: arrotondamento | € 2.604,00 |
| - Riduzione monetaria: demolizione fabbricato abusivo | € 44,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuno |
| Giudizio di comoda divisibilità: indivisibile | Nessuna |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 13.800,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/03/2011
 Codice documento: E002-10-000001-001

il perito
 Arch. giacomo licata