
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata


contro


Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Santo Stefano Quisquina

N. Gen. Rep. 000153/12

Giudice Dr. **Maria Grazia Cannata**

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Patti
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1691
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 893.
C.F. PTFNC86L30A783Y- P.Iva 02774510842

con studio in Campobello di Licata (Agrigento) via 28 ottobre 52
telefono: 0922879336
cellulare: 3282350694
fax: 0922879336
email: francesco.patti@live.it

**Beni in Santo Stefano Quisquina (Agrigento)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno in parte edificabile, in parte viabilità pubblica ed in parte Area Servizi "ISTRUZIONE" sito in Santo Stefano Quisquina (Agrigento) c.da Rosario .
Superficie complessiva di circa mq 4420.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED], nato [REDACTED] .f. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED] foglio 29 mappale 244 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.44.20, - reddito agrario: € 6,85, - reddito dominicale: € 18,26.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°709 a Sud con le particelle 1098, 247, 757 e 995, ad est con le particelle n°258 e 259, ed ad Ovest con la strada.

Note: (allegato n°19)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'area è posta nella periferia nord del comune di Santo Stefano. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate all'elaborato peritale.

L'appezzamento di terreno, è in parte area edificabile "C2", in parte viabilità pubblica parcheggio ed in parte area destinata a servizi per l'istruzione pubblica.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monti Sicani.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 a favore di [REDACTED] **CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. [REDACTED]**, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED], a firma di [REDACTED] in data 07/10/2006 ai nn. 101332/2006
iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/11/2006 ai nn. 30127/7292

importo ipoteca: € 46.498,72

importo capitale: € 23.249,36

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 245,220 e109

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], a firma di [REDACTED]

[REDACTED] in data 22/09/2009 ai nn. 112553/37 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/10/2009 ai nn. 27059/3764

importo ipoteca: € 81.706,54

importo capitale: € 40.853,27

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/3 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185

part.lle 163 e 165; quota pari a 1/6 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle

130 e 129; quota pari a 1/2 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 111; quota

pari a 1/2 di terreno in Santo Stefano Quisquina, distinto in Catasto al fg. 29 part.lle 244; quota pari a

1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109,220, 107,108 e 230.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobiliare a favore di [redacted] in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 21/01/1983 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/02/1983 ai nn. 2838/2586

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109, 220, 107, 108 e 230.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

sequestro conservativo derivante da sequestro conservativo a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/10/2007 ai nn. 1621/2007 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24/10/2007 ai nn. 28309/19237

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/3 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 163 e 165; quota pari a 1/6 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 130 e 129; quota pari a 1/2 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 111 e 96; quota pari a 1/2 di terreno in Santo Stefano Quisquina, distinto in Catasto al fg. 29 part.lle 244; quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109, 220, 107, 108 e 230.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *non è stata riscontrata alcuna irregolarità*

Riferito limitatamente a: Terreno edificabile censito al catasto terreni del comune di S. Stefano Quisquina, contrada "Rosario" al foglio n°29 part.lle 244

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] in data 20/03/1985 ai nn. 17.444 di rep. e n. 3273 di racc. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 22/03/1985 ai nn. 5813/5310 (**allegato n°15**)

Riferito limitatamente a: Terreno edificabile censito al catasto terreni del comune di S. Stefano Quisquina, contrada "Rosario" al foglio n°29 part.lle 244

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno in parte edificabile, in parte viabilità pubblica ed in parte Area Servizi "ISTRUZIONE"** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno in parte edificabile, in parte viabilità pubblica ed in parte Area Servizi "ISTRUZIONE" sito in Santo Stefano Quisquina (Agrigento) frazione c.da Rosario.

Superficie complessiva di circa mq **4420**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f) [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted] foglio 29 mappale 244 qualità seminativo, classe 2, superficie-catastale 00.44.20, - reddito agrario: € 6,85, - reddito domenicale: € 18,26.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°709 a Sud con le particelle 1098, 247, 757 e 995, ad est con le particelle n°258 e 259, ed ad Ovest con la strada. Note: (**allegato n°19**)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono ulivi e frutti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: ulivi e frutti. (**vedi allegati catastali dal n°18 al n°19**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.A. n.868/92 del 02/06/1992 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 27/12/1978 n.71 l'immobile è identificato nella zona Agricola "C/2" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°16 e 17)
 Norme tecniche ed indici: ricade in parte (mq. 1.100 circa) in zona C/2" d'espansione, dove è prevista una densità fondiaria di 1,25mc/mq, in parte mq. 700,00 circa destinata a viabilità pubblica, parcheggio di progetto ed in parte (mq. 2.620,00 circa) all'interno di un'area dei servizi d'Istruzione di progetto (materna-elementare) dove è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici ed impianti destinati a sede delle relative attività di interesse pubblico e collettivo, con una densità edilizia fondiaria di 2 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno parte edificabile	Sup. reale lorda	4.420,00	1,00	4.420,00
	Sup. reale lorda	4.420,00		4.420,00

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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
 Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Real Immobiliare, via Traina n°3, Naro
 - Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n°119, Naro
 - Piraino M. via Piave n°13, Naro, **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno in parte edificabile, in parte viabilità pubblica ed in parte Area Servizi "ISTRUZIONE"**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del terreno agricolo dalla A alla F)

- Valore corpo:	€ 200.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 200.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°18 alla n°19)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno parte edificabile	4.420,00	€ 47,50	€ 209.950,00
- Valore corpo:			€ 209.950,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 209.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 104.975,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno in parte edificabile, in parte viabilità pubblica ed in parte area servizi "istruzione"	4420	€ 204.975,00	€ 102.487,50

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:	€ 15.373,13
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: si ritiene opportuno procedere per la vendita dell'intero lotto	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 87.114,38

Relazione lotto 002: creata in data 14/08/2020
Codice documento: E002-12-000153-002

il perito
Arch. Francesco Patti