
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. **000136/12**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN36A08B520M-P.Iva 02-407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

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 ubicato in territorio di Naro (Agrigento) in contrada Gambacorta San Francesco.
Superficie complessiva di circa mq **11.970**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 91 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.24.80,
- reddito agrario: €. 11,53, - reddito dominicale: €. 32,02.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest ed a sud con altro foglio di mappa, ad est con la part.lla 92.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992 VENDITA **(allegato n°32)**.

- terreni: intestati a

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 92 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.51.00,
- reddito agrario: €. 23,71, - reddito dominicale: €. 65,85.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest con la part.lla 91, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 93.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992 VENDITA **(allegato n°32)**.

- terreni: intestati a

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 93 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.23.90,
- reddito agrario: €. 11,11, - reddito dominicale: €. 30,86.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest con la part.lla 92, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 97.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992 VENDITA **(allegato n°32)**.

- terreni: intestati a

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 109 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.20.00,
- reddito agrario: €. 9,30, - reddito dominicale: €. 25,82.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 90, ad ovest con altro foglio di mappa, a sud confina con le part.lle 91, 92 e 93 ad est con la part.lla 97.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992 VENDITA **(allegato n°32)**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (satellitare con il percorso)

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in collina tale zona è collegata a mezzo di una trazzera ad una strada vicinale che immette sulla S.S. 410 la quale collega Camastra a Palma di Montechiaro.

Spostandosi verso Est, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, troviamo la città di Camastra ed il suo intorno, nei pressi del terreno agricolo insistono alcune abitazioni a carattere stagionale, perché durante la stagione invernale è molto difficile raggiungere i luoghi per l'impraticabilità delle trazzere.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appezzamento di terreno, ubicato nel territorio di Naro in contrada Gambacorta San Francesco.

Il bene ricade in zona E1 agricola, ed è sottoposto a vincolo idrogeologico, dell'attuale Piano Regolatore del Comune di Naro.

Il terreno si trova a circa 450 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente rocciosi-argillosi, atti per la coltura a vigneto da mosto e alla semina.

Le coltivazioni al suo interno sono vigneto da mosto; i terreni interessati dalla presente procedura esecutiva fanno parte integrante di una azienda agricola gestita dalla famiglia dell'esecutato e sono sufficienti per la realizzazione di una coltura ai fini economici, del resto l'estensione dell'intera proprietà terriera è sufficiente per la creazione di una azienda agricola. I terreni presentano collegamenti viari di difficile fruizione essendo anche interclusi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Palma di Montechiaro,
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago Diga San Giovanni-Naro,
le attrazioni storiche presenti sono: città di Palma di Montechiaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in qualità di proprietario del bene.

Il terreno agricolo, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere utilizzato dall'esecutato e si presentava coltivato a vigneto da mosto.

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 Contratto di Mutuo del 30-01-2006 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE (C.F. 00816350482).** contro

a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16973/3249

registrato a Canicattì in data 31/01/2006 ai nn. 203;

iscritto ad Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3011/709.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: € 700.000,00

(vedi allegato di cancelleria certificato notarile e contratto di mutuo)

L'ipoteca gravante sui cespiti tutti oggetto della presente procedura esecutiva per i rispettivi beni di proprietà di ognuno dei suddetti debitori..

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lla 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140; Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lla n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298; Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di MPS Capital Services Spa, con sede legale a Siena in p.zza Salimbeni n. 3; già MPS Banca per l'impresa con sede a Firenze, via Mazzini n°46 c.f. 00816350482 contro

a firma di Uff. Giudiziario addetto all'Uff. Unico presso il Tribunale di Agrigento in data 31/05/2011 ai nn. 1045/2012 di rep.

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/06/2012 ai nn. 13406/11368

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lla 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140; Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lla n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298; Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La coltura presente nel terreno agricolo non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto.**

Regolarizzabile mediante Presentazione "Pratica Docte" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione della qualità di coltura relativa l'appezzamento di terreno in contrada Gambacorta San Francesco, territorio di Naro, individuato in Catasto al **foglio 103, part.lla 91, 92, 93 e 103.**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel *Cambio della coltura presente nei terreni agricoli con Pratica Docte.*

La redazione della suddetta procedura si è resa necessaria, in quanto **la coltura in atto nei suddetti terreni non corrisponde con quanto agli atti del Catasto Terreni.**

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docte" effettuata dal C.T.U. in data 18-02-2013 prot. n. AG00027042/2013, avente Cod. di riscontro 1037, rilasciava giusta -Ricevuta di avvenuta Richiesta di Variazione di QUALITA' del terreno suddetto nel quale si varia la qualità da seminativo a vigneto per la part.lla 92 e da ficodindia a vigneto. per le part.lla 91, 93 e 109, in atti dal 22-02-2013
(allegato n°28, 29 e 30)

Riferito limitatamente a: CORPO A- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, individuati in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

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:

c.f.

proprietà per 1/1. Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giovanni Incardona da Palma di Montechiaro in data 16/03/1992 ai nn. 32687 di rep. registrato a Licata in data 20/03/1992 ai nn. 542 trascritto ad Agrigento in data 24/03/1992 ai nn. 6382/5573

(vedi Certificazione Notarile allegato di Cancelleria)

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, individuati in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada Gambacorta San Francesco .
Superficie complessiva di circa mq **11.970.**

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____, c.f.

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 91 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.24.80,
- reddito agrario: €. 11,53, - reddito dominicale: €. 32,02.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest ed a sud con altro foglio di mappa, ad est con la part.lla 92.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992
VENDITA (allegato n°32).

- terreni: intestati a _____

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 92 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.51.00,
- reddito agrario: €. 23,71, - reddito dominicale: €. 65,85.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest con la part.lla 91, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 93.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992
VENDITA (allegato n°32).

- terreni: intestati a _____

c.f.

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 93 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.23.90,
- reddito agrario: €. 11,11, - reddito dominicale: €. 30,86.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 109, ad ovest con la part.lla 92, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 97.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992
VENDITA (allegato n°32).

- terreni: intestati a _____

c.f.

proprietà per 1/1.

foglio 103 mappale 109 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.20.00,
- reddito agrario: €. 9,30, - reddito dominicale: €. 25,82.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 90, ad ovest con altro foglio di mappa, a sud confina con le part.lle 91, 92 e 93 ad est con la part.lla 97.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1992 Voltura n. 1599.1/1992 in atti dal 21/05/2001 (protocollo n. 128244), Repertorio n. 32687, Rogante not. INCARDONA; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione: UR Sede: LICATA n. 542 del 20/03/1992
VENDITA (allegato n°32).

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in accentuato pendio
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno roccioso-argilloso
Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia media
I sistemi irrigui presenti sono assenti
Le colture in atto sono: arboree: vigna da mosto.

(allegati prima delle regolarizzazioni catastali n°26 e 27 dopo le regolarizzazioni catastali allegati n°31 e 32)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78.

L'immobile è identificato nella zona "E1" agricola

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°33 e 34)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola

Zona "E1"

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Solo le part.lle 91, 92, 93 e 109 del fg. 103 ricadono in zona con Vincolo **IDROGEOLOGICO** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n°3267/23

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	11.970,00	1,00	11.970,00
	Sup. reale lorda	11.970,00		11.970,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi.

Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 4, comprendente i comuni di Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO di LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA.

Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Naro,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n°119, Naro

- Piraino M. via Piave n°13, Naro,

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della scarsa viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla coltura di vigneto da mosto, che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo A , B, C, D ed E)

- Valore corpo:

€ 40.000,00

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa e visure allegato n°32, 32)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli €. 3,50 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	11.970,00	€ 3,50	€ 41.895,00
- Valore corpo:			€ 41.895,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 41.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.895,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	11970	€ 40.947,50	€ 40.947,50

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:

€ 6.142,13

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: l'immobile risulta vendibile in un unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 34.805,38

Relazione lotto 002 creata in data 11/03/2013
Codice documento: E002-12-000136-002

il perito
Arch. Giovanni Intorre