



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione forzata

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

- 1) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Proc. R.G.E. n°65/2018**

**Giudice dell'Esecuzione  
Ill.ma Dott.<sup>ssa</sup> Rossana Musumeci**

**ELABORATO PERITALE**  
relativo a: **LOTTO N°05**

*Perito: Ing. Vincenzo Ragusa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721*  
*C.F.: RGSVCN74P07A089G- P.IVA: 02558780843*

*con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3*  
*tel./fax: 0922 39453 mobile: 338 2451671*  
*email: ing.vincenzoragusa@alice.it*  
*PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu*



**Terreni siti a Naro (AG) in contrada Cuti**  
**LOTTO N°05**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n°2 particelle di terreno ubicate a Naro (AG) in contrada Cuti. L'estensione catastale complessiva è di mq.5.210. La coltivazione è ad ulivi. Vi si accede a partire da una strada interpodereale che si diparte dalla limitrofa S.S. 410 dir. Naro-Canicatti (immagini satellitari in all.04-05, foto in all.06). Le particelle 75 e 76 (visure in all.01) sono separate in mappa dalla particella 218 (visura in all.02), già sede ferroviaria, di proprietà del Demanio dello Stato (vd. estratto di mappa in all.03). Detta particella 218 si trova di fatto accorpata alle prime due a costituire unico fondo nel possesso dell'esecutato. Essa, tuttavia, è esclusa dalla vendita. L'accesso alle particelle è, in atto, unico.

**Dati identificativi catastali:** Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG), **foglio 27 particella 75;** qualità: uliveto; classe: 1<sup>^</sup>; superficie: 3.970 m<sup>2</sup>; reddito dominicale: € 32,81; reddito agrario: € 16,40; **foglio 27 particella 76;** qualità: uliveto; classe: 1<sup>^</sup>; superficie: 1.240 m<sup>2</sup>; reddito dominicale: € 10,25; reddito agrario: € 5,12. Entrambe le particelle sono intestate a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

**Confini:** la particella 75 confina a nord con strada interpodereale, a sud con la particella 101 del medesimo foglio 27, ad est con la summenzionata particella 218 (ex ferrovia) e ad ovest con il fiume Naro; la particella 76 confina a nord con strada interpodereale, a sud con la particella 78 del medesimo foglio 27, ad ovest con la summenzionata particella 218 (ex ferrovia) e ad est con la S.S. 410 dir. Naro-Canicatti.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Caratteristiche zona: agricola.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricola e artigianale.

**3. STATO DI POSSESSO:** 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 o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:* nessuno.  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*  
Atto di asservimento del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato (all.11), in forza del quale le particelle 75 e 76 del foglio di mappa 27 sono state interamente asservite per l'edificazione di un magazzino ad uso agricolo da realizzarsi sulla particella 236 del foglio 48, giusta C.E. n.67 del 24/11/2009 e successiva C.E. in variante n.14 del 16/04/2012. L'atto di asservimento, che riguarda anche altre particelle, è stato trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 03/12/2009 Reg. Gen. n.30366 Reg. Part. n.23881.  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 13/07/2016 Registro Generale n.10931 Registro Particolare n.928 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore del creditore [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, quale terzo datore d'ipoteca. L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 1.100.000,00 (capitale € 550.000,00 oltre € 506.869,00 per spese ed €43.131,00 per interessi) a garanzia del Contratto di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppina Comparato. La formalità riguarda anche altri immobili d'interesse della medesima procedura (vd. all.10).

### 4.2.2. Pignoramenti:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 24/02/2018 Rep. n.563 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 12/03/2018 Reg. Gen. n.3672 Reg. Part. n.3056 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000. Il pignoramento, che ha dato avvio alla procedura in epigrafe, riguarda anche altri immobili (vd. all.10).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

## 4.3. Altre formalità pregiudizievoli

### 4.3.1. Iscrizioni

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 20/03/2017 Reg. Gen. n.4196 Reg. Part. n.352 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella Rep. n.1674 del 02/08/2016 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità risulta totalmente cancellata con annotazione Reg. Part. n.426 Reg. Gen. n.7124 presentata in data 08/05/2019 (vd. all.10).

## 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.4.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna irregolarità.

### 4.4.2. *Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:*

Nessuno.

### 4.4.3. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità.

### 4.4.4. *Costi di regolarizzazione catastale:*

Nessuno.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione del fondo:	€ 1.000,00
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 NEL VENTENNIO:

### 6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota indivisa di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, giusta successione legittima del [REDACTED] apertasi a Naro l'08/12/2008 e contestuale rinuncia all'eredità da parte della madre [REDACTED]. La dichiarazione di successione, recante n.24 vol.9990, è stata registrata a Canicatti il 24/11/2009 ed è stata trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 22/03/2010 Reg. Gen. n.7012 Reg. Part. n.5262. Vi è anche formalità di accettazione tacita dell'eredità ex art.476 c.c. (in forza dell'atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dr. Giuseppina Comparato) trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 21/05/2020 Reg. Gen. n.7867 Reg. Part. n.4791 (vd. all.09).

### 6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED], dal 05/09/1967 all'08/12/2008 (data di morte), per la quota di 1000/1000 della piena proprietà giusto atto di compravendita del 05/09/1967 Rep. n.21931 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 05/10/1967 Reg. Gen. n.17294 Reg. Part. n.15824 (vd. all.09).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ve ne sono, fatto salvo quanto evidenziato al paragrafo 4.1.3.

### Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n°2 particelle di terreno ubicate a Naro (AG) in contrada Cuti. L'estensione catastale complessiva è di mq.5.210. La coltivazione è ad ulivi. Vi si accede a partire da una strada interpoderale che si diparte dalla limitrofa S.S. 410 dir. Naro-Canicatti. Le particelle 75 e 76 sono separate in mappa dalla particella 218, già sede ferroviaria, di proprietà del Demanio dello Stato. Detta particella 218 si trova di fatto accorpata alle prime due a costituire unico fondo nel possesso dell'esecutato. Essa, tuttavia, è esclusa dalla vendita. L'accesso alle due particelle è, in atto, unico.

Dati identificativi catastali: Catasto dei Terreni del Comune di Naro (AG), foglio 27 particella 75; qualità: uliveto; classe: 1^; superficie: 3.970 m2; reddito dominicale: € 32,81; reddito agrario: € 16,40; foglio 27 particella 76; qualità: uliveto; classe: 1^; superficie: 1.240 m2; reddito dominicale: € 10,25; reddito agrario: € 5,12. Entrambe le particelle sono intestate a:  
proprietà per 1000/1000.

Confini: la particella 75 confina a nord con strada interpoderale, a sud con la particella 101 del medesimo foglio 27, ad est con la summenzionata particella 218 (ex ferrovia) e ad ovest con il fiume Naro; la particella 76 confina a nord con



strada interpodereale, a sud con la particella 78 del medesimo foglio 27, ad ovest con la summenzionata particella 218 (ex ferrovia) e ad est con la S.S. 410 dir. Naro-Canicatti.

### Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Naro adottato con Deliberazione Commissariale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art.19 comma 1 della L.R. n.71/1978 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n°19 del 03/06/2010, le particelle 75 e 76 del foglio di mappa 27 ricadono in zona territoriale omogenea "E5" Zona Agricola soggetta alla limitazione della Legge n.431/85 (Galasso), per la quale valgono in particolare le prescrizioni dell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vd. certificato di destinazione urbanistica in all.07 e stralcio delle N.T.A. in all.08). Le particelle 75 e 76 ricadono, altresì, tra i "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 mt." tutelati ai sensi dell'art.142 co.1 lett. c del Codice BB.CC.AA. (D. Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.). Esse hanno esaurito la propria potenzialità edificatoria in termini di cubatura giusto Atto di asservimento del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato (vd. paragrafo 4.1.3 e all.11).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei terreni agricoli (particelle 75-76) oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto sintetico-monoparametrico riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie catastale. Il confronto con beni simili a quelli oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, possibilità d'accesso, conformazione altimetrica, estensione, stato di conservazione, colture presenti, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario medio circa €20.000,00/ettaro ovvero € 2,00/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato delle particelle di terreno 75 e 76 è dato da:

$$€ 2,00/mq \times 5.210 \text{ mq} = € 10.420,00.$$

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona e osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Particelle di terreno agricolo site a Naro (AG) in contrada Cuti.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
agricola	5.210,00 mq	€ 2,00/mq	€ 10.420,00
- Valore corpo:			€ 10.420,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.420,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.420,00



**Riepilogo:**

ID	Immobili	Superficie catastale (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreni agricoli	5.210,00	€ 10.420,00	€ 10.420,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.563,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate: **€ 8.857,00**

**Raffadali 20/06/2022**

*Il perito d'Ufficio*

*Dott. Ing. Vincenzo Ragusa*

*Vincenzo Ragusa*



*(seguono n°11 allegati con distinta)*



## DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- ALL. 1) Visure catastali storiche delle particelle distinte al Catasto Terreni di Naro al foglio 27 mappali 75 e 76.
- ALL. 2) Visura catastale storica della particella distinta al Catasto Terreni di Naro al foglio 27 mappale 218 (ex ferrovia).
- ALL. 3) Estratto della mappa catastale.
- ALL. 4) Sovrapposizione della mappa catastale sull'immagine satellitare da Google Earth tratta dal portale *www.formaps.it*.
- ALL. 5) Immagine satellitare tratta da Google Earth.
- ALL. 6) Immagini fotografiche del terreno.
- ALL. 7) Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 03/02/2021.
- ALL. 8) Stralcio delle N.T.A. (art.24) del vigente P.R.G. di Naro.
- ALL. 9) Titoli e note di trascrizione inerenti i trasferimenti di proprietà.
- ALL. 10) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- ALL. 11) Atto di asservimento urbanistico del 30/11/2009 Rep. n.58212 Racc. n.18408 ai rogiti del Notaio Dr. Avv. Salvatore Abbruscato.

