

---

**TRIBUNALE di AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000194/09**

Giudice Dr.

**ELABORATO PERITALE**

LOTTO 007

( immobile al fg 5 p.lla 119)

|   |
|---|
| <i>Contiene</i>   |
| <b>1. Premessa</b>  |
| <b>2. Relazione di stima</b>  |
| <b>3. Allegato TECNICO</b>  |
| - calcoli estimativi  |
| - rilievo planimetrico  |
| - rilievo fotografico   |
| - certificazione catastale  |
| - copia titoli di proprietà   |
| - copia certificato di destinazione urbanistica   |
| - copia contratto di comodato d'uso   |
| <b><i>Nb.: gli originali della documentazione si trovano in seno all'allegato di segreteria</i></b> |

*Tecnico incaricato: Arch.*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N.*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N.*

con studio in

cellulare:  
fax:

---

---

## PREMESSO

- che l'ill.ma sig. Giudice Esecutore Dott.sa \_\_\_\_\_ all'udienza del 18/06/2010, nominava C.T.U. nell' esecuzione indicata in epigrafe, il sottoscritto arch. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ con studio professionale alla \_\_\_\_\_ e-mail.: \_\_\_\_\_ iscritto all'albo degli ARCHITETTI al n. \_\_\_\_\_ della Provincia di AGRIGENTO, e nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Agrigento al n. \_\_\_\_\_ ;

- che nell'udienza del 10/10/2010, il sottoscritto in qualità di esperto, prestava giuramento di rito, e gli veniva dato incarico di redigere relazione scritta ad evasione del **quesito ALLEGATO AL FASCICOLO di CAUSA.**

- che il G. Es. ha fissato l'udienza di rinvio al 11/03/2011, pertanto la consegna dell'elaborato tecnico doveva avvenire 10 gg. prima dell'udienza di rinvio.

- che **sono stati esaminati dal sottoscritto tutti gli atti del procedimento**, in particolare l'atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Avv.

- che il bene immobile in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito dall'avv. \_\_\_\_\_ per conto della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, si trovano nel Comune di RACALMUTO in c.da IANNUZZO già in catasto al **fg. 5 part. 119;**

- che **sono state eseguite altresì tutte le necessarie verifiche tecniche**, presso l'UTE di AGRIGENTO e l'UTC di RACALMUTO;

- che a seguito delle operazioni di rito e della **verifica della documentazione prodotta dalla parte procedente ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C. il CTU AVENDOLA RITENUTA IDONEA**, ad eccezione per l'immobile in catasto al **fg 32 p.lla 4266 sub 11 non ritenuto pignorabile come da comunicazione motivata alla cancelleria**, procedeva a rendere noto all'esecutato dell'incarico conferitogli dal G. alle Es;

## TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Il sottoscritto non ottenendo alcuna risposta ai fini riconciliativi in tempi brevi, **procedeva a dare seguito all'inizio delle operazioni peritali dopo aver comunicato alle parti in causa la data del sopralluogo.**

**L'ispezione generale finale** sia esternamente che internamente con l'acquisizione della relativa documentazione fotografica, **è stata eseguita non nel giorno previsto da calendario, (causa indisponibilità dell'esecutato) ma è stata rinviata al seguente giorno: 28/12/2010** alle ore 14.30 ed di cui SI ALLEGA VERBALE.

## IN CONCLUSIONE

- IN DATA 26/02/2011 È STATA TRASMESSA ALLE PARTI DEBITRICI E CREDITRICI COPIA CONFORME ALLA RELAZIONE DI STIMA E RELATIVI ALLEGATI TECNICI a mezzo posta elettronica certificata e RACCOMANDATA 1;

- IN DATA 28/01/2011 È STATA DEPOSITATA presso la cancelleria del Tribunale di Agrigento Es Imm QUANTO PREVISTO DEL SU CITATO VERBALE DI GIURAMENTO ad eccezione della certificazione energetica (ACE), in quanto la tipologia edilizia in oggetto di stima non è soggetta agli obblighi di legge del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni;

**Beni in Racalmuto (Agrigento) C.da Iannuzzo, snc**  
**Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) C.da Iannuzzo, snc.

Superficie complessiva di circa mq **4730** (*superficie catastale*)

*Identificato al catasto terreni:* partita 10320 intestata a \_\_\_\_\_, nato a Agrigento il \_\_\_\_\_ foglio 5 mappale 119 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha 00.47.30, - reddito agrario: € 1.71, - reddito dominicale: € 8.55.

*Coerenze:* a Nord con p.lle 9 - 10 - 11 - 12, a Est con p.lla 6 a Sud con Strada Comunale, a Ovest con p.lla 120

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: NESSUNO

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

**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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

---

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE, contro nato a Racalmuto il e contro nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 03/03/2009 ai nn. 125/2009 in data 20/04/2009 ai nn. 10095/1037  
 importo ipoteca: € 90.000,00  
 importo capitale: € 64.382,61  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO, contro nato a Racalmuto il, contro nato ad Agrigento il e nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Agrigento in data 15/05/2009 ai nn. 89/2009 in data 28/05/2009 ai nn. 13796/1473  
 importo ipoteca: € 320.000,00  
 importo capitale: € 163.197,39  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A., contro nato a Racalmuto il e contro nato ad Agrigento il e nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/10/2009 ai nn. 1144/2009 iscritto a Agrigento in data 14/10/2009 ai nn. 26192/3680  
 importo ipoteca: € 118.201,63  
 importo capitale: € 130.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Procedura esecutiva a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO contro nato a Racalmuto il**, nato ad Agrigento il e nato ad Agrigento il, a firma di Tribunale di AGRIGENTO in data 07/08/2009 ai nn. 1492/2009 trascritto a Agrigento in data 08/10/2009 ai nn. 25512/19925

#### 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **NESSUNA**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **NESSUNA**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |               |
|--|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | <b>€ 0,00</b> |

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 31/10/2005 ad oggi  
in forza di atto di compravendita a firma di Notar da Agrigento in  
data 31/10/2005 ai nn. 114532/23998 trascritto a Agrigento in data 30/11/2005 ai nn.  
31421/20543

*Riferito limitatamente a:* riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 5 p.lla  
119 da potere dei sig.ri

, per la quota di 3/15 cadauno

proprietario dal 31/10/2005 ad  
oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar da  
Agrigento in data 31/10/2005 ai nn. 114532/23998 trascritto a Agrigento in data  
30/11/2005 ai nn. 31421/20543

*Riferito limitatamente a:* riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 5 p.lla  
119 da potere dei

, per la quota di 3/15 cadauno

## 6.2 Precedenti proprietari:

da data antecedente il ventennio al 18/12/2005 in forza di atto  
di assegnazione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 16/12/1999 ai nn.  
223/161 trascritto a Agrigento in data 20/03/2004 ai nn. 6739/5259

*Riferito limitatamente a:* riferito ad 2/15 del immobile identificato in catasto al fg 5 p.lla  
119 in morte di

da data antecedente il ventennio al 31/10/2005 in forza di atto  
di assegnazione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 10/08/1998 ai nn.  
223/161 trascritto a NON TRASCRITTA in data 01/01/2001 ai nn. 6739/5259

*Riferito limitatamente a:* riferito ad 1/15 del immobile identificato in catasto al fg 5 p.lla  
119 in morte di

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Racalmuto (Agrigento) C.da  
Iannuzzo, snc.

Superficie complessiva di circa mq **4730**.

*Identificato al catasto terreni:* partita 10320 intestata a , nato a Agrigento il  
foglio 5 mappale 119 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ha  
00.47.30, - reddito agrario: € 1.71, - reddito dominicale: € 8.55.

*Coerenze:* a Nord con p.lle 9 - 10 - 11 - 12, a Est con p.lla 6 a Sud con Strada Comunale, a  
Ovest con p.lla 120

Il terreno ha una forma TRAPEZOIDALE, una orografia abbastanza SCOSCESA

La tessitura è costituita prevalentemente da MEDIO IMPASTO

Le sistemazioni agrarie presenti sono ASSENTI

I sistemi irrigui presenti sono ASSENTI

Le colture in atto sono: erbacee: ASSENTI, arboree: ASSENTI, di selvicoltura: ASSENTI.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N.58 del 28/03/1980

---

Norme tecniche ed indici: **Zona Agricola:** l'edificazione è subordinata a nulla osta del corpo forestale di Agrigento per le zone sottoposte a vincolo idrogeologico  
 Indice di fabbricabilità per la sola residenza 0.03 mc/mq di terreno.  
 Indice di fabbricabilità per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura 0.15 mc/mq di terreno;  
 Altezza massima 8.00 ml; Distanza dai confini 7.50 ml; Piani fuori terra n° 2

| Destinazione   | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| TERRA AGRICOLA | Sup. reale lorda        | 4.730,00                | 1,00         | 4.730,00           |
|                | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>4.730,00</b>         |              | <b>4.730,00</b>    |

**Accessori: NESSUNO**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Gli immobili verranno valutati a prezzo di mercato, con l'attribuzione agli stessi del più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione di compravendita. La stima verrà eseguita utilizzando i parametri unitari più diffusi, vale a dire, nella fattispecie, il mq di superficie utile per i fabbricati e l'ettaro per l'appezzamento di terreno.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione e della dimensione degli immobili, della destinazione dell'area, dei vincoli, dell'accessibilità, della presenza di servizi pubblici nelle vicinanze, dello stato di conservazione delle opere, degli impianti di servizio presenti, delle eventuali spese connesse con la regolarizzazione edilizia di eventuali opere abusive presenti, se sanabili, e con ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi previsti dalla normativa vigente.

Tenuto conto che lo scopo della stima si ritiene giusto applicare, sia per la natura dell'immobile sia per la posizione dello stesso rispetto al centro urbano che per la natura e la scarsa quantità dei dati reperiti sul mercato, un procedimento estimativo di natura analitica, nello specifico:

**Si è optato per un metodo di stima per valore di TRASFORMAZIONE e/o SURROGAZIONE,** che consiste nel determinare il valore di mercato del bene immobiliare potenzialmente realizzabili sull'area agricola detratti i costi necessari alla trasformazione dalla vecchia alla nuova convenienza economica portata all'attualità al fine di **ottenere il valore di incidenza dell'area nuda PARI A 3.56 EURO/MQ ;** (n.b.: si rinvia ai calcoli estimativi in allegato)

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di RACALMUTO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: RACALMUTO, Operatori immobiliari operanti nel settore del distretto di RACALMUTO.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID       | Immobile                | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>terreno agricolo</b> | 4730             | € 16.838,80                   | <b>€ 16.838,80</b>     |

**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:                            | <b>€ 2.525,82</b> |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | <b>€ 0,00</b>     |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | <b>Nessuno</b>    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>    |
| Giudizio di comoda divisibilità: L'IMMOBILE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE dato che visti forma e taglio dell'immobile, un possibile frazionamento renderebbe pregiudizio all'igiene dell'immobile pregiudicandone di fatto l'originario valore economico ed il pieno il godimento del cespite frazionato |                   |

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

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 14.312,98</b> |
|--|--------------------|

Relazione lotto 007 creata in data 26/02/2011  
Codice documento: E002-09-000194-007

il perito  
Arch.