

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

XXXXX

contro

XXXXXXXXXX

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 Casteltermeni (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 xxxxxx nato a il  
xxxxxxxxxxxx e xxxxxa nata a il xxxxx foglio 33 mappale 143 qualità  
Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4960, - reddito agrario: € 6,40, - reddito  
domenicale: € 16,65.  
Coerenze: Terreno di proprietà xxxxxx nato a il xxx e xxxxx  
xxxxxxxxe nato a il xxxxxxxxxx; terreno di proprietà xxxxxx nato a  
il xxx, xxxxxxxxxxx nato a il xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxx nato a  
il 19xxxxx e xxxxxxxx nata a Agrigento xxxxxxx; terreno di proprietà  
xxxxxxxxxxxx nata a il !xxxx; terreno di proprietà xxxxxx nato  
a il xxxxxxxx; terreno di proprietà xxxxx nato a il  
xxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a il xxxxxxxxx; terreno di proprietà xxxx nata a  
e x nato a

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da xxxx a il xxxxxxx xxxxx nata a xxxxxxx il  
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  
**xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxx nato a**  
**il xxxxxxxxxxx, 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 xxxxxxxx. Contro  
xxxxxxxxxx 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:

Giudice Dr. Daniela Nunno  
Perito: Arch. Giacomo Licata

xxxxxxxxxxxx

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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.

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxx nato a xxxxxx xxxxxx nata a il xx a firma di Notaio  
xxxxxxxx in data 14/03/2008 ai nn. 18549 trascritto a Agrigento in data  
10/04/2008 ai nn. 9314/6709

### 6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx nata a il  
xxxxx proprietario dal 28/11/2003 al 14/03/2008 in forza di atto di compravendita a  
firma di Notaio xxxxxxxx in data 28/11/2003 ai nn. 14981 trascritto a  
Agrigento in data 23/12/2003 ai nn. 24746/20929  
xxxxx nata a xxxxxxxx proprietario da data antecedente il ventennio al  
28/11/2003 Il bene in oggetto era pervenuto alla Sig.ra xxxxxx, nata a il  
xxxxxxx, 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 xxxxxxxxxxx nato a il  
xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a il xxxxxxxxxxx foglio 33 mappale 143 qualità  
Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4960, - reddito agrario: € 6,40, - reddito dominicale:  
€ 16,65.

Coerenze: Terreno di proprietà xxxxxnata a il xxxxxxxxxxx e xxxxx nato  
a il xxxxxxxx; terreno di proprietà xxxxx nato a il xxxx, xxxxxx nato a il xxxx  
, xxxxxx nata a il xxxx e xxxxxx nata a il x; ; terreno di proprietà xxxxxx nato  
a  
il xxxx, xxxxxxxxxxx nato a il xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx nata a  
e xxxxxxxx nata a xxxxxxx; terreno di proprietà  
xxxxxxxx nata a il !xxxx; terreno di proprietà xxxxxx nato  
a il xxxxxxxx; terreno di proprietà xxxxx nato a il  
xxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a il xxxxxxxxxxx; terreno di proprietà xxxx nata a il  
e x nato a

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 E1 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
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>4.960,00</b>		<b>4.960,00</b>

**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

Giudice Dr. Daniela Nunno  
Perito: Arch. giacomo licata

**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:			<b>€ 17.360,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 17.360,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 17.360,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	4960	€ 17.360,00	<b>€ 17.360,00</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:

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

**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