
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. PTTFNC86L30A783Y- 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.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 a Raffadali il 19/08/1943, 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 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], 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.lla 95, 245,220 e 109

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], a firma di [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.lla 163 e 165; quota pari a 1/6 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lla 130 e 129; quota pari a 1/2 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lla 111; quota

pari a 1/2 di terreno in Santo Stefano Quisquina, distinto in Catasto al fg. 29 part.lla 244; quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lla 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 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)

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)

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata

Perito: Arch. Francesco Patti

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere per la vendita dell'intero lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 15.373,13
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il perito
Arch. Francesco Patti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti