TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Tassi Paolo

N. Gen. Rep. **000204/11**+Procedure riunite nn. 24/2014 - 251/2013 - 175/2013

Giudice Dr. Nelly Gaia Mangiameli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sabrina La Lumia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 889
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. LLMSRN69R42A089N- P.Iva 02281020848

con studio in Agrigento (Agrigento) via Giovanni XXIII, 44
telefono: 09222662062
cellulare: 3470049422
fax: 09222662062
email: lalumiastudiotecnico@libero.it

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

Beni in Favara (Agrigento) C/da Pioppo
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) C/da Pioppo.
Superficie complessiva di circa mq **14.250**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Omissis in regime di comunione dei beni con Omissis, foglio **28** mappale **36** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9580 mq, - reddito agrario: € 12,37, - reddito domenicale: € 36,16.
  Coerenze: A nord part.lla 101, a sud part.lla 39, ad est part.lle 124, 151, 37, 201 e 203 e ad ovest con altro foglio di mappa.
  Note: Dalla visura storica all'impianto meccanografico il terreno risulta intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxx fu xxxxx con la dicitura diritto del concedente fino al 7/10/98 e alla sig.ra xxxxxxxxxxx con la dicitura livellario fino al 7/10/98.
- terreni: intestata a Omissis in regime di comunione dei beni con Omissis, foglio **28** mappale **39** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4670 mq, - reddito agrario: € 6,03, - reddito domenicale: € 15,68.
  Coerenze: A nord part.lla 36, a sud part.lla 40, ad est part.lle 203,205 e ad ovest con altro foglio di mappa.
  Note: Dalla visura storica all'impianto meccanografico il terreno risulta intestato alla sig.ra xxxxxxxx fu xxxxxx con la dicitura diritto del concedente fino al 7/10/98 e alla sig.ra xxxxxxxxxxx con la dicitura livellario fino al 7/10/998.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale mista commerciale/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	municipio (sufficiente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), piscina comunale (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1), tangenziale (2), superstrada (1).

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:
Atto di Asservimento a favore del mappale 36 - 39 foglio 28 nel comune di Favara per una superficie di 10.726 a firma di notaio Maria Nipote, in data 16/06/2005 ai nn. 35113, trascritto a Agrigento in data 30/09/2005 ai nn. 25022/16248.

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:

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS e OMISSIS,** a firma di notaio Luigi Olmi di Ancona in data 03/04/2009, ai nn. 2013/1423, iscritta a Agrigento in data 14/04/2009 ai nn.9745/991.
  importo ipoteca: € 540.000,00
  importo capitale: € 270.000,00
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS e OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn.2185/2012, iscritta a Agrigento in data 12/11/2012 ai nn. 21781/1362.
  importo ipoteca: € 130.000,00
  importo capitale: €.95.131,51 oltre spese e interessi.
  Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sulla quota indivisa di metà di piena proprietà del bene, catastalmente individuato con le part.lle 36 e 39 del fg.28.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS e OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn. 2185/2012 iscritto a Agrigento in data 12/11/2012 ai nn. 21781/1363.
  importo ipoteca: € 35.000,00
  importo capitale: €.30.453,78 oltre spese e interessi
  Si precisa che le due ipoteche giudiziali, nn.21781/1362 e 21781/1363, sono state iscritte in PARI GRADO.
  Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sulla quota indivisa di metà di piena proprietà del bene, catastalmente individuato con le part.lle 36 e 39 del fg.28.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di TASSI PAOLO contro OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 02/10/2011 ai nn. 1824/2011, trascritto a Agrigento in data 22/11/2011 ai nn. 24220/19521.
  Si precisa che detto pignoramento è stato erroneamente trascritto sulla quota intera dei mappali 36 e 39 del foglio 28 del catasto terreni anziché solo sulla quota di metà di piena proprietà di spettanza del signor Omissis.
- Pignoramento a favore di TASSI PAOLO contro OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 14/11/2012 ai nn. 11467/2012 trascritto a Agrigento in data 03/12/2012 ai nn. 23343/20072.
  Si viene a rettificare il pignoramento trascritto ai nn.24220/19521 conformemente all'ordinanza del G.E. del Tribunale di Agrigento del 6-18/06/2012, essendo emersa una diversa consistenza dei diritti reali di pertinenza dell'esecutato sopra i cespiti già sottoposti ad esecuzione e, pertanto, il pignoramento grava sulla quota di metà di piena proprietà dei terreni distinti in catasto al foglio 28 particelle 36, 39.
- Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro OMISSIS e OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/07/2013, ai nn.3410/2013 trascritto a Agrigento in data 06/11/2013 ai nn. 19858/16397.
  Il titolo esecutivo è costituito da ingiunzione di pagamento, senza dilazione, della complessiva somma di € 125.585,29 oltre interessi e spese.
  Riferito limitatamente a: Il pignoramento grava sulla quota indivisa di metà di piena proprietà del bene.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

- Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. in Amministrazione Straordinaria contro OMISSIS e OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 27/01/2014 ai nn. 968/2014 trascritto a Agrigento in data 05/03/2014 ai nn. 3602/2704 - Sulla somma di € 355.754,95, di cui al titolo esecutivo, maturano interessi di mora al tasso euribor maggiorato del 3,00% + 2,00% dal 1°/11/2012 al saldo.

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.

N.B. **Il lotto ha una potenzialità edificatoria importante, così come confermato dalla concessione per l'esecuzione di opere n.88/2005 (vd.quadro pratiche edilizie), di fatto mai realizzate ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti.**

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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:

Omissis in regime di comunione legale dei beni con **Omissis.**

proprietario dal 20/04/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Maria Nipote di Favara in data 20/04/2001 ai nn. 27153/10141, registrato a Agrigento in data 09/05/2001 ai nn. 1567 serie 1/V, trascritto a Agrigento in data 16/05/2001 ai nn.8053/7180. Con l'atto summenzionato il sig.**Omissis** acquista in regime di comunione legale dei beni con **Omissis** da xxxxxxx e xxxxxxxx il terreno (allegato 2.1).

Precedenti proprietari

Con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Nipote di Favara del 7/10/98, rep. nn.22552/8120, trascritto il 5/11/98 ai nn.18450/16661, xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx acquistano da xxxxxxxxxxx il terreno.

Alla signora xxxxxxxxxxx il bene era pervenuto, con atto di compravendita a rogito del notaio Giuffrida del 25/11/58, rep. nn.2313/1403, trascritto il 29/11/58 ai nn.18872/17300, dalla sig.ra xxxxxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 94/2001 per lavori di realizzazione di un "Fabbricato rurale in c/da Pioppo della sup. complessiva di 1.072,01 mq . L'edificio costituito da piano terra, da adibire alla lavorazione ed alla trasformazione delle piante officinali, sarà composto da due zone, di cui una di 806,05 mq , destinata alla trasformazione del prodotto e una di 92,70 mq, estesa su due piani, destinata a deposito; la superficie di mq 173,70 destinata ad ufficio con annesso archivio, e vani adibiti alla refezione, e servizi dei dipendenti." intestata a Omissis. Concessione Edilizia presentata in data 08/10/2001- n. prot. 35064 rilasciata in data 04/05/2015- n. prot. 88/2005 **La suddetta Concessione Edilizia, rilasciata per impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Favara il 16/10/05 ma non è stata mai ritirata.**

Il progetto approvato, completo di elaborati grafici, è depositato presso il Comune di Favara ed in parte allegato in digitale. Alla data odierna è formalmente scaduto ma ancora conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) C/da Pioppo.
Superficie complessiva di circa mq **14.250**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Omissis in regime di comunione dei beni con Omissis foglio **28** mappale **36** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9580 mq, - reddito agrario: € 12,37, - reddito domenicale: € 36,16.
  Coerenze: A nord part.lla 101, a sud part.lla 39, ad est part.lle 124, 151, 37, 201 e 203 e ad ovest altro foglio di mappa.
  Note: Dalla visura storica all'impianto meccanografico il terreno risulta intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxx fu xxxxxxxx con la dicitura diritto del concedente fino al 7/10/98 e alla sig.ra xxxxxxxxx con la dicitura livellario fino al 7/10/98.
- terreni: intestata a Omissis in regime di comunione dei beni con Omissis foglio **28** mappale **39** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4670 mq, - reddito agrario: € 6,03, - reddito domenicale: € 15,68.
  Coerenze: A nord part.lla 36, a sud part.lla 40, ad est part.lle 203,205 e ad ovest altro foglio di mappa.
  Note: Dalla visura storica all'impianto meccanografico il terreno risulta intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxx fu xxxxxx con la dicitura diritto del concedente fino al 7/10/98 e alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx con la dicitura livellario fino al 7/10/998.

Il terreno ha una forma pianeggiante, una orografia regolare, allo stato attuale incolto.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n. 973 del 18/07/1987, l'immobile è identificato nella zona "E1" agricola.
Norme tecniche ed indici: La zona è soggetta in parte a fasce di rispetto stradale (D.L. 285/1992 e D.P.R. 610/1996). Non esistono vincoli di natura urbanistica del vigente P.R.G. Si allega il certificato di destinazione urbanistica estratto per valutare nel dettaglio cosa è consentito realizzare nell'area suddetta (all.n.2.6).
Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commissario ad acta n.13 del 26/02/2015.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricolo	Sup. reale lorda	14.250,00	1,00	14.250,00
	Sup. reale lorda	**14.250,00**		**14.250,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Muro di recinzione: tipologia: sul fronte stradale in c.a. per un metro di altezza con sovrastante ringhiera in ferro per un altro metro circa. Sulla restante estensione in paletti di ferro e rete in ferro.

Accessori: nessuno

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Quotazioni di Mercato.

Il metodo consiste nel considerare i dati storici relativi ai prezzi di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Pertanto, il prezzo medio unitario stimato nasce da indagini effettuate personalmente sul mercato e con l'ausilio delle informazioni fornite da agenzie immobiliari operanti da tempo nella zona ma anche tenendo conto delle peculiari caretteristiche del bene con riferimento sopratutto alla importante suscettività edificatoria della fattispecie specifica; il tutto, si precisa, finalizzato a prevenire ad una migliore appetibilità commerciale per la vendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Veroaffare e Tecnoaffari Immobiliari di Favara, colleghi operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€ 70.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 70.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 70.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricolo	14.250,00	€ 4,50	€ 64.125,00

- Valore corpo: **€ 64.125,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 64.125,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 64.125,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	0	€ 67.062,50	**€ 67.062,50**

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: **€ 10.059,38**

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**

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.003,13**

Relazione lotto 002 creata in data 07/07/2015
Codice documento: E002-11-000204-002

il perito
Ing. Sabrina La Lumia

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0ad0ef6ba30886af25956d7f974f15