

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 66/2002

PROMOSSA DA

Avv. [REDACTED]

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa DOMENICA SPANO'

LOTTO 2

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' TERRENO AGRICOLO SITO IN CANICATTI', CONTRADA CAPO D'ACQUA

C.E. DI CANICATTI' FOG. 13 PARTICELLA 390, 214, 251

## RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Licata 29/09/2018

Proc. Esec. 66/2002, G. E. D. M. SPANO', Esperto Stimatore: Arch. Andrea Marrali  
N. 1527 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento, N. 864 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento  
Via F.lli Bandiera 30, 92027 LICATA (AG) Cell. 320/8118987  
pec: [marrali.andrea@pec.it](mailto:marrali.andrea@pec.it) - e-mail: [marrali.andrea@libero.it](mailto:marrali.andrea@libero.it)

## SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:.....	2
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	3
4. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	4
5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:.....	4
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:.....	4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	4
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	6
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	7
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	7
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: .....	14

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in *Canicattì***

**Contrada Capo d'acqua snc.**

**C.E. Canicattì fog. 13 particella 390, 214, 251.**

Al Catasto Edilizio del comune di *Canicattì*:

**INTESTATI:**

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	390	VIGNETO	1		24	20	€ 42,49	€ 11,87
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	214	SEMINATIVO	2		39	80	€ 18,50	€ 5,14
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	251	MANDORLETO	3		4	70	€ 2,43	€ 1,34
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), in Contrada Capo d'acqua snc.

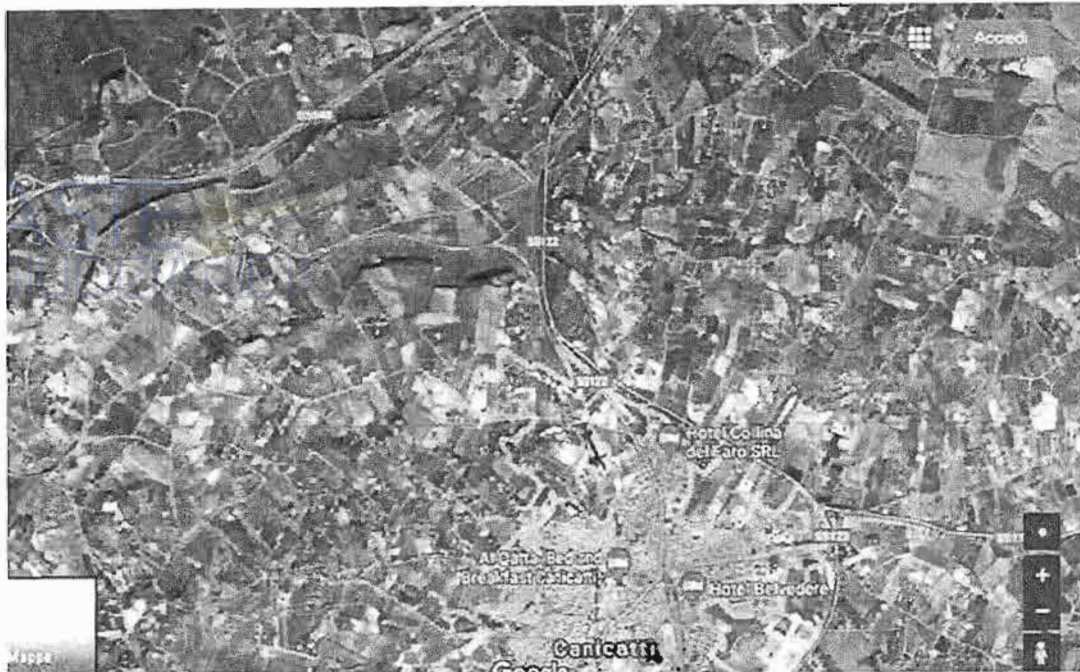


Figura 1 – Foto satellitare – google earth

## 3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

### 3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito di € 19.945,80, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dalla cambiale del 13-07-2001 nei confronti dei debitori [redacted] e [redacted]

### 3.2. Cambiale:

del 13-07-2001 Filiale di Agrigento.

### 3.3. Garanzia:

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte.

### 3.4. Notifica:

L'atto di notifica di titolo esecutivo è contestuale precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

### 3.5. Pignoramento:

immobiliare del 27/05/2002 è stato depositato in Cancelleria il 05/06/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2002 ai NN. [redacted]

### 3.6. Istanza di vendita:

del 29/08/2002 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 24/09/2002.

LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 03.09.2002.

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c.p.c.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, non provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Canicatti, Racalmuto, Favara, Naro.

5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

LIBERA.

*Note: Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato dagli esecutati.*

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

6.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

6.2.1. Iscrizioni:

7.2.5. Iscrizione

Ipoteca giudiziale (Attiva) iscritta in data 11/10/2000 ai nn. [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo del giorno 06/10/2000 in favore del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted]

importo: € 20.658,28

7.2.5. Iscrizione

Ipoteca giudiziale (Attiva) iscritta in data 10/01/2001 ai nn. [redacted] in dipendenza del decreto ingiuntivo del giorno 06/12/2000 in favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted]

importo: € 15.493,71

7.2.8. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 27/05/2002 trascritto il 26/06/2002 ai nn. [redacted] a favore della [redacted] corrente in [redacted] e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

7.2.9 Altre trascrizioni: **Nessuna**

7.2.10 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

**6.3. Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**6.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

- Il terreno ricade nella zona E1 (zona agricola) secondo il PRG del Comune di Canicatti; e sottoposto a misure di salvaguardia di cui alla legge n. 1092 del 03-12-1952; in esso non insistono fabbricati.

**6.4. Conformità catastale: Nessuna difformità**

Estratto di mappa prot. n. T299252 del 18/07/2018,

*Nota: L'estratto di mappa agli atti catastali risulta conforme al perimetro dell'immobile.*

INTESTATI									
n.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted]				[redacted]			Proprietà per 1000/1000	

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	390	VIGNETO	1		24	20	€ 42,49	€ 11,87
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	214	SEMINATIVO	2		39	80	€ 18,50	€ 5,14
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	251	MANDORLETO	3		4	70	€ 2,43	€ 1,34
Indirizzo: Contrada Capo d'acqua snc									

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- |                                                                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 7.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile                                                             | € 0,00 |
| 7.2. Spese straordinarie di gestione immobile,<br>già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| 7.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;                                             | € 0,00 |

7.4. Vincoli condominiali:  
Nessuno.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1. Attuali proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

Note: pervenuto ai debitori con atto di donazione del 11/07/1979 ai rogiti del notaio [REDACTED] atto trascritto il 13-07-1979 ai nn. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] da potere del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

8.2. Precedenti proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto fino al 01-01-2010.
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

8.3. Precedenti proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE** L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 390, 214 e 251 del foglio 13 del comune di Canicattì ha una superficie complessiva di mq 6.870 e sono tutte confinanti con loro ed allo stato attuale non risultano coltivati; è di forma quadrilatera e ha una leggera pendenza mentre l'accesso è consentito tramite una stradella che si diparte da una strada vicinale. Le particelle in oggetto possono essere utilizzate ad uso seminativo, non insistono fabbricati o pertinenze di alcun genere e non vi è traccia di recinzioni.

**Confini:**

est	altra U.I.U.
sud	altra U.I.U.
ovest	altra U.I.U.
nord	altra U.I.U.

**Destinazione urbanistica:**

Il lotto ricade – zona E1 (zona agricola) secondo il PRG del Comune di Canicattì.

## STIMA

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 9.1. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: AGRIGENTO.

#### 9.2. Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico "per punti di merito".

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico "per punti di merito".

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, con lotti simili in territorio di Canicattì nella contrada Capo d'acqua in prossimità dello svincolo Canicattì nord sullo scorrimento veloce



Porto Empedocle- Caltanissetta si è dedotto il seguente valore unitario per unità dalle similari caratteristiche di 4,00 €/mq.

La superficie complessiva delle particelle 390, 214 e 251 del foglio 13 del comune di Canicattì è di mq 6.870,00

**VALORE: 4,00 €/mq. X mq 6.870,00 = € 27.480,00**

Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

**Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE**

Comune di [REDACTED] - Servizi Demografici  
1.1 - certificato di residenza di [REDACTED] del 28/05/2018;

**Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO**

2.1.1 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a  
2.1.2 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a  
2.1.3 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a  
2.1.4 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a  
2.1.5 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a  
2.1.5 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a

**Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO**

3.1 - Verbale di sopralluogo del 12/06/2018;

**Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'**

4.1 - atto di donazione del 11/07/1979 ai rogiti del notaio [REDACTED] atto trascritto il 13-07-1979 ai nm [REDACTED]  
repertorio n. [REDACTED]

**Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

5.1 - Certificato di destinazione urbanistica;

**Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

6.1 - Estratto di mappa catastale prot. n. T299252 del 18/07/2018;  
6.3 - Visure catastali Prot. n. T298802, T298457, T297932 del 18/07/2018;

**Allegato 7 RILIEVO FOTOGRAFICO**

FOTO 1 - Veduta del terreno sito in Contrada Capo d'acqua a Canicattì,  
FOTO 2 - Veduta del terreno sito in Contrada Capo d'acqua a Canicattì;  
FOTO 3 - Veduta del terreno sito in Contrada Capo d'acqua a Canicattì,  
FOTO 4 - Veduta del terreno sito in Contrada Capo d'acqua a Canicattì,  
FOTO 5 - Veduta del terreno sito in Contrada Capo d'acqua a Canicattì