

**Beni in Agrigento - AG – Località stradone per Favara
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti in Agrigento, località Stradone per Favara.

Superficie complessiva di mq. 7.970.

Identificati al catasto terreni: Comune censuario di Agrigento

Foglio 129, particella 24, qualità (uliveto- seminativo- arboreto), classe (3-5), superficie (00.53.00- 00.06.00.), R.D.(17,79 - 0,93), euro, R.A. (16,42- 0,25) euro.

Foglio 129, particella 30, qualità seminativo, classe 3, superficie 00.15.50, R.D. 4,80 euro, R.A. euro 2,00.

Foglio 129, particella 170, qualità (seminativo- arboreto), classe 5, superficie 00.05.20, R.D. euro 0,81, R.A. euro 0,21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Esterna agricola, a traffico sostenuto.

Caratteristiche zone limitrofe: Aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: Strada statale 640 Caltanissetta – Agrigento.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite appartiene al debitore esecutato.

4. VINCOLO 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 prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale del 18.10.2002 iscritta il 16.12.2002 ai nn° 23425/2136, a favore del Montepaschi se. ri. t spa e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per un montante di euro 322.677,96, a fronte di una sorte di euro 161.338,98.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Palermo il 23.05.2002 ed iscritta il 29.11.2003 ai nn°22973/2445 a favore della Banca Nuova spa ex Banca del Popolo e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante di euro 35.000 a fronte di una sorte di euro 18.618,59.

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale del 16.02.2006 iscritta il 24.06.2006 ai nn°915/4128 a favore del Montepaschi serit e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante di euro 29.618,92, a fronte di una sorte di euro 14.809,46.

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale del 14.09.2006 ed iscritta il 29.01.2007 ai nn°3005/569 a favore della Serit Sicilia spa e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per un montante di euro 23.041,64, a fronte di una sorte di euro 11.520,82.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 10.3.2007 ed iscritta il 30.05.2007 ai nn°14358/3579 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per un montante di euro 40.000 a fronte di una sorte di euro 21.571,73.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 30.01.2008, repertorio n°174 trascritto il 12.02.2008 ai nn° 3971/2635 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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: -----

4.3.2. Conformità catastale: -----

5. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione per l'immobile: euro 0,00
Spese straordinarie immobile, già deliberate ma non ancora
Scadute al momento della perizia: euro 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari:

Le unità censuarie appartengono al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera proprietà essendogli pervenuto in virtù di diversi titoli di compravendita e precisamente:

Le particelle 24 e 30 del foglio di mappa 129 relativamente al catasto terreni del comune di Agrigento sono state acquisite, con l'atto di compravendita del 04.05.1973 ai rogiti del Notaio Francesco D'Angelo, repertorio n°31053 raccolta n°13241, atto trascritto il 18.05.1973 ai nn°9530/8655 da potere dei signori

xx

La sola particella 170 è pervenuta invece per l'intera proprietà, in forza dell'atto di donazione del 06.06.1978 ai rogiti del Notaio Francesco D'Angelo, repertorio n°43609 raccolta n°16501, trascritta il 19.06.1978 ai nn°9205/8265, da potere dei genitori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

7. Pratiche edilizie: -----

Descrizione dei terreni di cui al punto A

- a. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli siti in Agrigento, località stradone per Favara. Superficie complessiva di 7.970 mq.
Identificati al catasto terreni: Comune censuario di Agrigento.
Foglio 129, particella 24, qualità (uliveto, seminativo-arboreto), classe (3 -5), superficie (00.53.00- 00.06.00) R.D. euro (17,79- 0,93) R.A. euro (16,42 - 0,25).
Foglio 129, particella 30, qualità seminativo, classe 3, superficie 00.15.50, R.D. euro 4,80, R.A. euro 2,00.
Foglio 129, particella 170, qualità (seminativo- arboreto), classe 5, 00.05.20, R.D. euro 0,81, R. A. 0,21 euro.
I terreni hanno forma regolare, una orografia parte pianeggiante e parte in pendenza.

Destinazione urbanistica: I terreni nel piano regolatore vigente risultano zona "E" (agricola).

Destinazione	parametri	valore reale	coeff.	valore equivalente
Terreni agricoli	super. reale lorda	mq 7.970	1,00	mq 7.970

8. Valutazione complessiva del lotto:

8.1. Criterio di stima

Sintetico -comparativo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliari del comune di Agrigento, osservatorio valori immobiliari.

8.3 Valutazione dei corpi

A. Terreni agricoli

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore accessori: euro 0,00
- Valore complessivo intero: euro 79.700
- Valore complessivo diritto: euro 79.700

Stima sintetica comparativa parametrica:

Per la stima del terreno si è tenuto conto oltre ai parametri già accennati, anche dell'accessibilità, della lavorabilità e delle potenzialità colturali.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni agricoli	mq 7.970	euro 10,00	euro 79.700
Valore complessivo intero:			euro 79.700
Valore diritto e quota:			euro 79.700

Riepilogo

Id.	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto
A.	Terreni agricoli	mq 7.970	euro 79.700	euro 79.700

8.4 Adeguamento e correzione della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 11.955

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

euro 67.745

In cifra tonda

euro 67.750

Canicattì, li aprile 2010

IL PERITO

ARCH. VINCENZO LIUZZI

