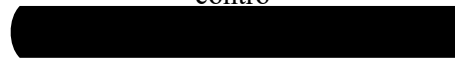

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

C.R.I.A.S.

contro



N. Gen. Rep. 137/2017 R.G. Es

Giudice **D.ssa Beatrice Ragusa**

Appezamento di terreno in Canicattì c/da “Giuliana”

Lotto 1

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842*

con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36

cellulare: 3394928975

email: saverio.moncado@ingpec.eu



**Appezzamento di terreno in Canicattì c/da "Giuliana"
Lotto 1
F. 82 particella 330**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appezzamento di terreno** sito in Canicattì c/da "Giuliana" esteso complessivamente **mq 5.630,00**

Il terreno si trova nella c/da Giuliana sita nella parte sud est della periferia cittadina a circa 4 km dal centro urbano. Si raggiunge a mezzo strada sterrata che dipartendosi dalla strada vicinale Grazia-Guccione, traversa della strada congiungente la SS.123 per Licata e la SS. 410 per Naro, arriva al terreno in oggetto.

Il terreno **confina** a Sud con strada censita alla particella n 260 di proprietà stessa ditta, ad Est con proprietà [REDACTED] ad Ovest con proprietà Calà e a Nord con proprietà altra ditta.

E' identificato al catasto terreni al foglio **n. 82** particelle **330**, Qualità seminativo, classe 3 di are 56.30 in testa a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 in regime di comunione di beni (v. visura catastale storica in All.1 e planimetria catastale in All.2). L'immobile risulta intestato all'esecutato dal 15/03/2002. In data antecedente al 05/12/2003 la particella originaria era la n. 143 dalla quale la n 330 scaturisce. In data antecedente dal 21/07/1997 l'immobile era intestato a [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione di beni. Ancora in precedenza dal 21/02/1997 era intestata a [REDACTED]

[REDACTED] in precedenza dal 28/01/1996 era intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Ancora in precedenza dall'impianto meccanografico era intestata a [REDACTED]

Si rileva che in data antecedente al 21/09/1993 (in atti dal 05/12/2003) la part. 330 era quota parte dalla part. 143 dalla quale scaturisce.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO E' CORRETTA.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Appezamento di terreno di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appezzamento di terreno** sito in Canicatti c/da "Giuliana" esteso complessivamente **mq 5.630**

Il terreno in oggetto si trova nella c/da Giuliana, zona esterna al centro abitato della città posta a sud est ed a pochi chilometri dal centro urbano. Per raggiungere il terreno si percorre la ss.123 per Licata imboccandola strada che conduce alla ss. 410 per Naro e svoltando a destra nella strada sterrata raffigurata nella foto n.1. Percorrendo la stessa per circa duecento metri si raggiunge una strada privata (sulla quale il terreno ha la servitù di passaggio) raffigurata nella foto n. 2 che arriva nell'estremità della particella in oggetto. Il percorso per raggiungere il terreno è indicato nella foto aerea in all. 3.

L'appezzamento di terreno, esteso complessivamente **mq 5.630**, è identificato al catasto terreni al foglio **n. 82** particelle **330** di are 56.30 (v. visura catastale storica in All.1 e planimetria catastale in All.2).

Il terreno, avente giacitura pressoché pianeggiante, è in parte incolto con qualche albero da frutto e ornamentale ed in parte con razionale coltivazione di piante di origano.(v. foto n. 3-4-5). Il terreno risulta recintato con paletti di cemento e rete metallica.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto al Comune di Canicatti in data 04/04/2018 (v.All.4) e rilasciato dal Responsabile della P.O. 3 dell'Ufficio Tecnico in data 19/04/2018 CDU n. 48/12018 (V. All.5) si rileva che la particella oggetto della presente ricade in zona "E1" aree agricole normali ed è sottoposta a vincolo idrogeologico. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario del piano Paesaggistico degli ambiti n.2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto **A**) risulta in possesso e nella piena disponibilità della parte eseguita.

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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna*
- 4.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*



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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Dal certificato notarile redatto dal notaio Antonina Ferraro si legge:

- **Ipoteca volontaria per € 300.00,00** a favore della C.R.I.A.S. con sede in Catania, elettivamente domiciliata in Catania c/so Italia n.104 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 11 marzo 2010 ai nn. 6182/1114 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia del mutuo fondiario di euro 190.000,00 concesso ai rogiti del notaio Nicolò Vitale da Canicatti in data 10 marzo 2010 , repertorio n. 101353 concesso alla società [REDACTED] con sede in Canicatti partita iva [REDACTED] ipoteca gravante su terreno in Canicatti al foglio 82 particelle 330, 103,110, 232,142,260,264 315 e fabbricato in catasto al foglio 82 particella 316.

4.2.2. *Pignoramento*

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Agrigento in data 26/06/2017 ai nn. 9992/8416 a favore della **C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane** con sede in Catania, elettivamente domiciliata in Catania cod. fisc. 00239850878 contro I [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:* -----

4.2.4 *Difformità urbanistico edilizie:* -----

4.2.5 *Difformità catastali:* -----

4.2.6 *Altre informazioni utili per l'acquirente*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: -----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

5) ANALISI DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia: -----



**6) ACCERTAMENTO ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO GRAVANTE
SUL BENE PIGNORATO**

Dalle verifiche effettuate non si è rilevato che gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi

7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il cespite in questione ovvero la particella **330** del foglio n.82 risulta di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]. Lo stesso è pervenuto all'odierno esecutato per atto di compravendita del 15 marzo 2002 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì repertorio n. 51437 trascritto ad Agrigento in data 8 aprile 2002 ai nn. 6020/5391 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (vedi nota di trascrizione in all.6).

A questi ultimi è pervenuto per atto di vendita del 21/07/1997 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 41375, registrato a Canicattì in data 6 agosto 1997 al n. 893 trascritto in Agrigento in data 19 agosto 1997 ai nn. 12732/11390.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare che fornisce, però i valori agricoli medi), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, **Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato**: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili, professionisti locali.

8.3. Valutazione corpi facenti parte del Lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione urbanistica e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

In particolare si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato delle compravendite immobiliari, della destinazione urbanistica delle coltivazioni presenti e della posizione rispetto al centro urbano. Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che terreni simili hanno un valore di mercato al tumolo (abolita misura locale pari a mq 2361,56 oscillanti tra € 6.000,00 ed € 10.000,00. Considerando il valore medio tra questi e riferendolo al mq si ottiene:

$\text{€/tumolo } 8.000 / 2361,56 = \text{€/mq } 3,38$

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo			
fg. 82 part 330	Mq 5.630	€/mq 3,38	€ 19.029,40
Valore complessivo del terreno ed accessori:			€ 19.029,40



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.029,40

Il perito

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica delle particelle di terreno oggetto di pignoramento;
- 2) Estratto di mappa catastale delle particelle di terreno oggetto di pignoramento;
- 3) Foto aerea con l'individuazione del terreno in oggetto;
- 4) Richiesta certificato di destinazione urbanistica al Comune di Canicattì;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canicattì;
- 6) Copia nota di trascrizione atto di compravendita DEL 15/03/2002;
- 7) Fotografie del cespite;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Comunicazioni, avvisi, ricevimenti;

