
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca San Francesco-Credito cooperativo di Canicattì

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000024/09**

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Gaspare Francesco Triassi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 996
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 368
C.F. TRSGPR68T05A089T- P.Iva 02212380840*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto, 97
telefono: 0922556196*

*fax: 0922556196
email: arch.gftriassi@libero.it*

Beni in Canicattì (Agrigento)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale sito in Canicattì (Agrigento) frazione Contrada Cannemasche .
Superficie complessiva di circa mq **3600**.
Identificato al catasto terreni: intestata a
e **1 foglio 10 mappale 118 qualità**
Seminativo, classe 3, superficie catastale 3600, - reddito agrario: € 3,35, - reddito
domenicale: € 10,23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Agricola agricola (normale) a traffico limitato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **1** in qualità di proprietario del bene

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro**

a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49391 iscritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5644/388
importo ipoteca: £. 200.000.000
importo capitale: £. 100.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro**

, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 iscritto a Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950
importo ipoteca: £. 165.000.000
importo capitale: £. 110.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA, contro**

, con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/2004 ai nn. 25447/4889

importo ipoteca: € 23.417,04

importo capitale: € 11.708,52

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2, 3 e 4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro**, con atto iscritto a Agrigento in data 07/06/2006 ai nn. 15478/4078
importo ipoteca: € 5.699,92
importo capitale: € 2.849,96
Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2,3 e 4

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo contro

a firma di Tribunale di Agrigento in data 19/01/2009
ai nn. 31/2009 trascritto a Agrigento in data 04/02/2009 ai nn. 3324/2785

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: 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:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 11/01/1990 ai nn. 22200/5429 registrato a Canicattì in data 19/01/1990 ai nn. 173 trascritto a Agrigento in data 07/02/1990 ai nn. 2719/2491

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale sito in Canicattì (Agrigento) frazione Contrada Cannemasche .

Superficie complessiva di circa mq **3600**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

e foglio 10 mappale 118 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3600, - reddito agrario: € 3,35, - reddito domenicale: € 10,23. Il terreno ha una forma Trapezoidale, si riscontra con lieve pendenza e coltivato a vigneto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del 5-6 luglio 2002 n. 41

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale linda	3.600,00	1,00	3.600,00
	Sup. reale linda	3.600,00		3.600,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno industriale

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
Terreno agricolo	3.600,00	€20,00	€72.000,00
- Valore corpo:			€72.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€72.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€72.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno industriale	3600	€72.000,00	€72.000,00

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:

€10.800,00

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€61.200,00

Relazione lotto 005 creata in data 04/06/2014
Codice documento: E002-09-000024-005

il perito
Arch. Gaspare Francesco Triassi

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Arch. Gaspare Francesco Triassi