

lotto n. 01

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 56,2<sup>3</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 47,00, posto al piano Terra, - rendita: € 218,46.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/1172006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare è orientata a est; è composta da un unico ambiente; l'accesso avviene tramite una saracinesca avvolgibile in ferro sulla Via Vittorio Emanuele, 401.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: 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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicattì in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicattì in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicattì in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicattì in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicattì in data 01/08/1994 ai nn. 10407

#### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

### 4.3. Oneri di regolarizzazione 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

acquistava la piena proprietà con atto di donazione. proprietario dal 12/09/2003 ad oggi con atto a firma di Antonio Pecoraro in data 12/09/2003 ai nn. Rep. n. 58362 - Racc. n. 19011 registrato a Canicattì in data 01/10/2003 ai nn. 1344 trascritto a Agrigento in data 03/10/2003 ai nn. 19139/16689

#### 6.2 Precedenti proprietari

acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento. proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapi in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata a

Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165

Difforme rispetto al progetto autorizzato.

#### Descrizione **Magazzino** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un magazzino sito in comune di Canicattì -Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 56,2<sup>4</sup>

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a [redacted] mappale 598 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 47,00, posto al piano Terra, - rendita: € 218,46.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,00.

Dotazioni condominiali: millesimi di proprietà 1000 000

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

-Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;

-I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

-I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 400,00/Mq ad un massimo di €. 600,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad 500,00 €/mq.

#### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. Magazzino	56,2	€ 28.100,00	€ 28.100,00

#### 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:

€ 4.215,00

Per mancanza delle finiture interne

€ 1.967,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 21.918,00

Lotto n. 02

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un magazzino sito in comune di Canicatti' -Agrigento-, Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da un unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 49,7<sup>1</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 47,00, posto al piano Terra, - rendita: € 218,46.

Note: L'intestazione catastale risulta erronea in quanto il [redacted] deceduto e il bene è di proprietà degli eredi: [redacted]

L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare è orientata a est; è composta da un unico ambiente compreso di un bagno di piccole dimensioni, il tutto è privo di intonaco interno e di pavimentazione; l'accesso avviene tramite una saracinesca avvolgibile in ferro sulla Via Vittorio Emanuele, 399.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: *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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 01/08/1994 ai nn. 10407

Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 29/06/2005 ai nn. 10377

#### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione 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

[REDACTED] acquistavano per la quota indivisa ciascuno pari a 250/1000 la piena proprietà dell'immobile per successione non trascritta in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] proprietario dal [REDACTED].  
La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in data [REDACTED] ha rinunciato all'eredità relitta di [REDACTED], pertanto, le quote vengono determinate nel modo di seguito riportate:

##### 6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento, proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapl in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata [REDACTED]. Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165  
Difforme rispetto al progetto autorizzato.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto A

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino sito in comune di Canicatti - Agrigento - , Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da un unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 49,7<sup>2</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] mappale 598 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 47,00, posto al piano Terra, - rendita: € 218,46.

Note: L'intestazione catastale risulta erronea in quanto [redacted] il bene è di proprietà degli eredi: [redacted]

L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 4,00.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<b>Caratteristiche descrittive:</b>					
<i>Scale (struttura):</i>					
					tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>					materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>					materiale: muratura di mattoni piessane, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>					tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni (struttura):</i>					tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>					tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>					tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

-Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;

-I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

-I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 400,00/Mq ad un massimo di € 600,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad 500,00 €/mq.

#### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Magazzino	49,7	€ 24.850,00	€ 24.850,00

#### 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:

€ 3.727,50

Per mancanza delle finiture interne

€ 2.485,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 18.637,50

il perito  
Arch. Calogero Giglia

Lotto 02

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.  
Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano primo.

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>5</sup>  
Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

- C.1. Sottotetto abitabile: non intestata a quota indivisa pari a un terzo spettante ai sig.ri [redacted]

Note: Il sottotetto non è censito in catasto.

- C.2. Magazzini: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 34,00, posto al piano Terra, - rendita: 158,04.

Note: L'accesso non avviene nella Via Vittorio Emanuele ma nella parte retrostante del fabbricato, inoltre, è stata inserita erroneamente il bene comune non censibile cioè l'androne scala.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Composto da: ingresso, cucina, cucinino, salone, soggiorno, doppio servizio, ripostiglio, due camere, camera da letto, bagno;

due balconi: uno prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altro nella parte posteriore dell'edificio e da un pozzo luce;

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).

<sup>5</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: 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:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 01/08/1994 ai nn. 10407

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno****4.3. Oneri di regolarizzazione 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**

Sig.re [redacted] oggi con atto di donazione a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 12/09/2003 ai nn. Rep. n. 58362 - Racc. n. 19011 registrato a Canicatti in data 01/10/2003 ai nn. 1344 trascritto a Agrigento in data 03/10/2003 ai nn. 19139/16689

**6.2 Precedenti proprietari**

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento. Proprietario da data antecedente al ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapi in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata a [REDACTED] a [REDACTED] estata [REDACTED]

[REDACTED] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165.

Il sottotetto non abitabile è stato realizzato abusivamente nell'anno 1968. In base all'art. 39 della legge. 23/12/1994 n. 724 al comma 1 "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/1985 n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31/12/1993 ...", conseguentemente torna in vigore per le opere abusive realizzate entro il 31/12/1993 e trasferite con procedure esecutive il predetto 5° comma dell'art. 40 della Legge 47/85. Pertanto le opere sarebbero sanabili in quanto realizzate prima del 31/12/1993, purché le ragioni del credito per cui interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge, e cioè il 01/01/1995. Dalla relazione del Notaio Antonino Pecoraro del 12/07/2005 si rileva che sui beni interessati risulta iscritta ipoteca in data 30/07/1987 e trascritto un pignoramento in data 03/08/1987, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge. Di conseguenza, il sottotetto succitato risulta sanabile.

#### Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì - Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano prim. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>6</sup>

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 45 mappale 598 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<b>Caratteristiche descrittive:</b>					
<i>Fondazioni (struttura):</i>					tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>					tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>					tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infilsi esterni (componente edilizia):</i>					tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: sufficienti.
<i>Infilsi interni (componente edilizia):</i>					tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>					materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>					materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>					materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Piafani (componente edilizia):</i>					materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>					tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>					posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>					tipologia: video, condizioni: sufficienti.
<i>Condizionamento (impianto):</i>					tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>					tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>					tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>					tipologia: sottotreccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>					ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: mt. 2,75.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>					ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 2,50.

**Accessori:**

C.1. Sottotetto  
abitabile:

non intestata a quota indivisa pari a un terzo spettante al sig.ri

Note: Il sottotetto non è censito in catasto.

composto da: Unico vano allo stato grezzo con estensione di mq. 63,50 (altezza mt. 2,70 al lordo) comprese di due terrazze di mq. 115,55 una prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele ed l'altra sulla parte posteriore., posto al piano: Quarto piano.

Note: Il bene non risulta censito in Catasto.

Il valore del sottotetto è pari a € 30.000,00; tale valore va diviso per i tre appartamenti (e, di conseguenza,

€ 30.000,00/3= € 10.000,00.

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Copertura (struttura):* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

*Balconi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Scale (componente edilizia):* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

**C.2. Magazzino:**

intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 34,00, posto al piano Terra, - rendita: 158,04.

Note: L'accesso non avviene nella Via Vittorio Emanuele ma nella parte retrostante del fabbricato, inoltre, è stata inserita erroneamente il bene comune non censibile cioè l'androne scala. identificato col numero: 3, posto al piano: Terra.

Note: L'unità in questione è composto da un locale di estensione di mq. 37,95 allo stato grezzo privo di intonaco e pavimentazione ( altezza mt 4,00 ) compreso di un piccolo locale caldaia con sovrastante ammezzato utilizzato per l'alloggio dei recipienti d'acqua.

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

*Balconi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Idrico (impianto):* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

-Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;

-I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

-I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 400,00/Mq ad un massimo di €. 600,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad 650,00 €/mq.

### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore interno	Valore diritto
C. appartamento	193,6	€ 141.548,00	€ 141.548,00

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

**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:

€ 21.232,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: pari a €.  
14.000,00/3= € 4.666,66

€ 4.666,66

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 115.649,14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

lotto 04

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**D.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Canicatti' -Agrigento- , Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano secondo.

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>7</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Secondo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/1172006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

Intestazione errata in quanto il lotto è bene indiviso: [redacted]

D.1. Sottotetto non  
abitabile: non censito in  
catasto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento in questione è privo degli infissi interni; dei rivestimento e pavimentazione del bagno.

Composto da: ingresso, cucina, cucinino, salone, soggiorno, doppio servizio, ripostiglio, camere, camera da letto, bagno; due balconi: uno prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altro nella parte posteriore dell'edificio; da un pozzo luce

Caratteristiche zona: scmicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero. L'appartamento è attualmente disabitato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

<sup>7</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 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: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicattì in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicattì in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO - con atto trascritto a Canicattì in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A. - con atto trascritto a Canicattì in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO - con atto trascritto a Canicattì in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Canicattì in data 01/08/1994 ai nn. 10407

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: 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**

Sig.ri

acquistavano per la quota indivisa ciascuno pari a 250/1000 la piena proprietà dell'immobile per successione non trascritta in morte di [redacted] proprietario dal 01/08/2004 ad oggi con atto di donazione.

La sig.ra [redacted] pertanto, le quote vengono determinate nel modo di seguito riportate:

**6.2 Precedenti proprietari**

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
 Perito: Arch. Calogero Giglia

acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento. proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapi in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata a Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165

Il sottotetto non abitabile è stato realizzato abusivamente nell'anno 1968. In base all'art. 39 della legge. 23/12/1994 n. 724 al comma 1 "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/1985 n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31/12/1993 ...", conseguentemente torna in vigore per le opere abusive realizzate entro il 31/12/1993 e trasferite con procedure esecutive il predetto 5° comma dell'art. 40 della Legge 47/85. Pertanto le opere sarebbero sanabili in quanto realizzate prima del 31/12/1993, purché le ragioni del credito per cui interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge, e cioè il 01/01/1995. Dalla relazione del Notaio Antonino Pecoraro del 12/07/2005 si rileva che sui beni interessati risulta iscritta ipoteca in data 30/07/1987 e trascritto un pignoramento in data 03/08/1987, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge. Di conseguenza, il sottotetto succitato risulta sanabile.

#### Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Caricatti' - Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano secondo. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>1</sup>

Identificato in catasto: intestata a Foglio 45 mappale 598 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Secondo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

Intestazione errata in quanto il lotto è bene indiviso:

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<b>Caratteristiche descrittive:</b>					
<i>Fondazioni (struttura):</i>					tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>					tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>					tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>					materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infilssi esterni (componente edilizia):</i>					tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: sufficienti.
<i>Infilssi interni (componente edilizia):</i>					tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>					materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>					materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>					materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>					materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>					posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>					tipologia: video, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>					tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>					tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>					tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>					ubicazione: bagno, materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>					tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

**D.1. Sottotetto** non  
**abitabile:**

composto da: Unico vano allo stato grezzo con estensione di mq. 63,50 ( altezza mt. 2,70 al lordo) comprese di due terrazze di mq. 115,55 una prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altra sulla parte posteriore.,

Posto al piano: Quarto.

Note: Il bene non risulta censito in Catasto.

Il valore del sottotetto è pari a € 30.000,00; tale valore va diviso per i tre appartamenti (e, di conseguenza, i tre comproprietari

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
€ 30.000,00/3 = € 10.000,00.

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Copertura (struttura):* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

*Balconi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Scale (componente edilizia):* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

-Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;

-I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

-I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 400,00/Mq ad un massimo di €. 600,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad 650,00 €/mq.

### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
D. appartamento	193,6	€ 135.840,00	€ 135.840,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

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:

€ 20.376,00

Per mancanza infissi interni, rivestimenti e pavimentazione del bagno.

€ 13.584,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale : pari a €.  
14.000,00/3= € 4.666,66

€ 4.666,66

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 97.213,34

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

LOTTO 05

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**E. Piena Proprietà** per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano terzo.

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>9</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 7, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Terzo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'intestazione catastale risulta erronea in quanto il [redacted]  
il bene è di proprietà degli eredi [redacted]

E.I. Sottotetto  
abitabile:  
non è censito in catasto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Composto da un unico ambiente ingresso-soggiorno, cucina, cucinino, studio, doppio servizio, ripostiglio, bagno, camera e camera da letto; due balconi: uno prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altro nella parte posteriore dell'edificio e un pozzo luce.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero. Attualmente l'appartamento è abitato da [redacted]

**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

<sup>9</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 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: Nessuna*
- 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicattì in data 30/07/1987 ai nn. 850
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicattì in data 03/08/1987 ai nn. 856
- Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicattì in data 18/07/1992 ai nn. 868
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicattì in data 11/07/1997 ai nn. 675
- Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicattì in data 29/06/2005 ai nn. 10377
- Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicattì in data 01/08/1994 ai nn. 10407
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Difformità "*
- 4.3.2. *Conformità catastale: 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

Sig.ri [REDACTED] acquistavano per la quota indivisa ciascuno pari a 250/1000 la piena proprietà dell'immobile per successione non trascritta in morte di [REDACTED] proprietario dal 01/08/2004 ad oggi con atto di donazione.

La sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] ha rinunciato all'eredità relitta di [REDACTED] pertanto, le quote vengono determinate nel modo di seguito riportate:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

██████████ acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento, proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapi in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata a ██████████ Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165.

Il sottotetto non abitabile è stato realizzato abusivamente nell'anno 1968. In base all'art. 39 della legge. 23/12/1994 n. 724 al comma 1 "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/1985 n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31/12/1993 ...", conseguentemente torna in vigore per le opere abusive realizzate entro il 31/12/1993 e trasferite con procedure esecutive il predetto 5° comma dell'art. 40 della Legge 47/85. Pertanto le opere sarebbero sanabili in quanto realizzate prima del 31/12/1993, purché le ragioni del credito per cui interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge, e cioè il 01/01/1995. Dalla relazione del Notaio Antonino Pccoraro del 12/07/2005 si rileva che sui beni interessati risulta iscritta ipoteca in data 30/07/1987 e trascritto un pignoramento in data 03/08/1987, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge. Di conseguenza, il sottotetto succitato risulta sanabile.

#### Descrizione appartamento di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì - Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano terzo. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6<sup>10</sup>

Identificato in catasto: intestata a ██████████ categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Terzo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'intestazione catastale risulta erronea in quanto il ██████████ deceduto pertanto il bene è di proprietà degli eredi: ██████████

L'edificio è stato costruito nel 1968.

<sup>10</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infilassi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: sufficienti.
<i>Infilassi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafondi (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video, condizioni: sufficienti.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,00 mt..

#### Accessori:

E.1. Sottotetto abitabile: non

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

composto da: Unico vano allo stato grezzo con estensione di mq. 63,50 comprese di due terrazze di mq. 115,55 una prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altra sulla parte posteriore., posto al piano: Quarto.

Note: Il bene non risulta censito in Catasto.

Il valore del sottotetto è pari a € 30.000,00; tale valore va diviso per i tre appartamenti (e, di conseguenza, [redacted] € 30.000,00/3= € 10.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Copertura (struttura):* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

*Balconi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizio):* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Plafani (componente edilizia):* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Scale (componente edilizia):* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione cbe:

-Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;

-I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

-I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 600,00/Mq ad un massimo di € 700,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad € 650,00 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

**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. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. appartamento	193,6	€ 135.840,00	€ 135.840,00

**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:

€ 20.376,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: pari a €.  
14.000,00/3= € 4.666,66

€ 4.666,66

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 110.797,34

- A € 18.637,00 magazzino piano Terra  
 B € 18.637,00 magazzino piano Terra  
 C € 115.649,14 appartamento piano Primo  
 D € 97.213,94 appartamento piano Secondo  
 E € 110.797,00 appartamento piano Terzo

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI A+B+C+D+E tot

€ 360.240,00

LOTTO 06

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Canicatti' -Agrigento- via Vittorio Emanuele 401  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena Proprietà** per la quota di 1000/1000 relativamente a rustico sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,via Vittorio Emanuele 401.

Composto da Unico vano posto a piano terra ed ancora allo stato grezzo. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 332,8<sup>1</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] nato [redacted] foglio 45 mappale 1173 (ex 598/b) della superficie catastale di mq 460.

Coerenze: Il fabbricato ricadente sulla particella 1173 non risulta censito al data base informatizzato del catasto.

La particella 1173 (ex 598/b) deriva dal frazionamento della particella originaria 589. Frazionamento n°103 del 1989.

Note: Il fabbricato insistente sul mappale 1173 non è stato oggetto di meccanizzazione, infatti si ritiene che la dichiarazione di parte è stata presentata con mod.1 n°587/83 (per come risulta dal mod.57) ma non è stata in seguito meccanizzata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 caso 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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal 07/08/1961 ad oggi con atto a firma di Notar Giorgio Zalapl in data 07/08/1961 ai nn. Rep 2670 - Racc. 959 registrato a Canicatti in data 18/08/1961 al nn. N.250 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11105/10048 Il titolo si riferisce all'area di sedime del fabbricato. Il fabbricato è stato realizzato con regolare nulla osta n.449/1968 prot.n.9165 rilasciato a [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. condono edilizio n°3338/6 per lavori di realizzazione magazzino intestata a [REDACTED] Condono Edilizio Pendente richiesta condono edilizio.

### Descrizione rustico di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobili sito in comune di Canicatti -Agrigento-, via Vittorio Emanuele 401.

Composto da Unico vano posto a piano terra ed ancora allo stato grezzo. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 332,5<sup>2</sup>

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 45 mappale 1173 (ex 598/b) della superficie catastale di mq 460.

Coerenze: Il fabbricato ricadente sulla particella 1173 non risulta censito al data base informatizzato del catasto.

La particella 1173 (ex 598/b) deriva dal frazionamento della particella originaria 589. Frazionamento n°103 del 1989.

Note: Il fabbricato insistente sul mappale 1173 non è stato oggetto di meccanizzazione, infatti si ritiene che la dichiarazione di parte è stata presentata con mod.1 n°587/83 (per come risulta dal mod.57) ma non è stata in seguito meccanizzata.

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel -  
Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00m.

Destinazione	Sup. Netta	CofL.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	-------	------------	-------------	------------

### Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: c.a.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia ante a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo

### 8.2. Fonti di informazione

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. L. Massaroli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicatti, operatori economici del settore.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. rustico	332,8	€ 59.216,03	€ 59.216,03

**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:

€ 8.882,40

conguaglio sanatoria per oneri e sanzioni

€ 1.088,21

regolarizzazione catastale

€ 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 48.545,41

venerdì, 05 mar. 2004

il perito  
Ing. ALINA BURGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

LOTTO 04

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Contrada Taverna  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Contrada Taverna.  
Superficie complessiva di circa mq 33500.

Identificato in catasto:

- partita 25664 intestata a [redacted] nato [redacted] foglio 32 mappale 96 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq ha 03 are 18 ca 70, - rendita: Dominicale € 559,62 - Agrario € 156,37.
- partita 25664 intestata a [redacted] nato [redacted] foglio 32 mappale 360 classe VIGNETO I, della superficie catastale di mq are 16 ca 30, - rendita: Dominicale € 28,62 Agrario € 8,00.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appezzamento di terreno, coltivato a vigneto irriguo, il fondo in questione ha la forma assimilabile a un trapezio irregolare, con una media pendenza da ovest verso est; confina (da nord in senso orario secondo l'estratto di mappa catastale): a nord con le particelle 345- 225- 289-290, 226, a est con la particelle 490 e con la strada interpodera, a sud strada interpodera ad ovest con la particella 298..

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (3), superstrada (1).

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o oltre 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: *Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A. - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di MONTE DEI PASCHI SE.RLT. S.P.A SERVIZIO DI RISCOSSIONE TRIBUTI DI AGRIGENTO. - con atto trascritto a Canicattì in data 23/07/2004 ai nn. 3557

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO - con atto trascritto a Canicattì in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Canicattì in data 01/08/1994 ai nn. 10407

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione 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 dal 23/07/1987 ad oggi con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 29/07/1987 ai nn. Rep. 14536 Racc. 5687 registrato a Canicattì in data 11/08/1987 ai nn. 304 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13706 - 12109 - 13707 - 12110

6.2 **Precedenti proprietari**

Sig.re nata e proprietaria da data antecedente il ventennio al 22/07/1987 con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 11/06/1981 trascritto a Agrigento in data 13/07/1981 ai nn. 11625/10355

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì - Agrigento- ,Contrada Taverna.

Superficie complessiva di circa mq 33500.

Identificato in catasto:

- partita 25664 intestata a nato ( foglio 32 mappale 96 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq ha 03 are 18 ca 70, - rendita: Dominicale € 559,62 - Agrario € 156,37.
- partita 25664 intestata a nato ( foglio 32 mappale 360 classe VIGNETO I, della superficie catastale di mq are 16 ca 30, - rendita: Dominicale € 28,62 Agrario € 8,00.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera 5-6 luglio 2002 n. 41 ricade in zona "E1" area agricola normale.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno	33500		

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
 Perito: Arch. Calogero Giglia

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, la classe e la zona di appartenenza, (P.R.G) essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalle serie storiche dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare, con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita cioè nella considerazione che:

- Si conoscono i prezzi di mercato dei terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
  - I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;
  - I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento varia da un Min. €/mq 3,00 a Max. €/mq 6,00
- Considerata la consistenza e la forma ( mt. 10 x mt.169 circa) della particella 360 si ritiene opportuna l'eventuale vendita in un unico lotto con la particella 96 in quanto, nell'ipotesi di singola vendita, si avrebbe certamente sia una contrazione del valore complessivo del terreno sia un'ulteriore difficoltà della vendita

**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. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	33500	€ 150.750,00	€ 150.750,00

**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:

€ 22.612,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 128.137,50

il perito  
Arch. Calogero Giglia

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Contrada Taverna  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Contrada Taverna.  
Superficie complessiva di circa mq 5720.  
Identificato in catasto: partita 25664 intestata a [redacted] nato [redacted] [redacted] foglio 32 mappale 16 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq are 57 ca 20, - rendita: Dominicale € 100,44 - Agrario € 28,06.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appezzamento di terreno è coltivato a vigneto irriguo; ha la forma assimilabile a un trapezio irregolare , con una lieve pendenza da ovest verso est; confina (da nord in senso orario secondo l'estratto di mappa catastale): a nord con strada interpoderale , a est con la particelle 97, a sud con particelle 115, 435 ad ovest con strada interpoderale..

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (3), S.S. 123 (1).

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vneoli 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: *Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A. - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di MONTE DEI PASCHI SE.R.I.T. S.P.A SERVIZIO DI RISCOSSIONE TRIBUTI DI AGRIGENTO. - con atto trascritto a Canicatti in data 23/07/2004 ai nn. 3557

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO - con atto trascritto a Canicatti in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 01/08/1994 ai nn. 10407

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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 dal ad oggi con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 29/07/1987 ai nn. Rep. 14536 Racc. 5687 registrato a Canicatti in data 11/08/1987 ai nn. 304 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13706 - 12109 - 13707 - 12110

**6.2 Precedenti proprietari**

Sig.re e nata a Palermo il proprietario da data antecedente il ventennio al 22/07/1987 con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 11/06/1981 trascritto a Agrigento in data 13/07/1981 ai nn. 11625/10355

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicatti' - Agrigento- ,Contrada Taverna.

Superficie complessiva di circa mq 5720.

Identificato in catasto: partita 25664 intestata a foglio 32 mappale 16 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq are 57 ca 20, - rendita: Dominicale € 100,44 - Agrario € 28,06.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera 5-6 luglio 2002 n. 41 ricade in zona "E1" area agricola normale.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumentria
terreno	5720		

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, la classe e la zona di appartenenza, (P.R.G) essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalle serie storiche dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare, con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita cioè nella considerazione che:

- Si conoscono i prezzi di mercato dei terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento varia da Min. €/mq 3,00 a Max. €/mq 6,00 quindi si assume un valore unitario medio pari ad 4,50 €/mq.

#### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore Intero	Valore diritto
A. Terreno	5720	€ 25.740,00	€ 25.740,00

#### 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:

€ 3.861,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 21.879,00

lunedì, 12 feb. 2007

il perito  
Arch. Calogero Giglia

11

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Contrada Taverna  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà** per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Contrada Taverna.  
Superficie complessiva di circa mq 3030.  
Identificato in catasto: partita 25664 intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] ( [REDACTED] foglio 32 mappale 97 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq are 30 ca 30, - rendita: Dominicale € 53,21 - Agrario € 14,87.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appezzamento di terreno è coltivato a vigneto irriguo; ha una forma irregolare , con una lieve pendenza da ovest verso est; confina (da nord in senso orario secondo l'estratto di mappa catastale): a nord con strada interpodereale , a est con la particella 369, a sud con particella 115, ad ovest con la particella 16..

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (3), S.S. 123 (1).

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

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. *Convezioni matrimoniali e provv. 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:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **MONTE DEI PASCHI SE.RL.T. S.P.A SERVIZIO DI RISCOSSIONE TRIBUTI DI AGRIGENTO.** - con atto trascritto a Canicatti in data 23/07/2004 ai nn. 3557

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Canicattì in data 01/08/1994 ai nn. 10407

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione 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 dal 23/07/1987 ad oggi con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 29/07/1987 ai nn. Rep. 14536 Racc. 5687 registrato a Canicattì in data 11/08/1987 ai nn. 304 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13706 - 12109 - 13707 - 12110

6.2 Precedenti proprietari

Sig.re nata a proprietario da data antecedente il ventennio al 22/07/1987 con atto a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 11/06/1981 trascritto a Agrigento in data 13/07/1981 ai nn. 11625/10355

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì - Agrigento - Contrada Taverna.

Superficie complessiva di circa mq 3030.

Identificato in catasto: partita 25664 intestata a ( ) foglio 32 mappale 97 classe Vigneto I, della superficie catastale di mq are 30 ca 30, - rendita: Dominicale € 53,21 - Agrario € 14,87.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera 5-6 luglio 2002 n. 41 ricade in zona "E1" area agricola normale.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno	3030		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, la classe e la zona di appartenenza, (P.R.G) essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalle serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare, con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita cioè nella considerazione che:

- Si conoscono i prezzi di mercato dei terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento varia da Min. €/mq 3,00 a Max. €/mq 6,00 quindi si assume un valore unitario medio pari ad 4,50 €/mq.

#### 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. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	3030	€ 13.635,00	€ 13.635,00

#### 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:

€ 2.045,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 11.589,75

il perito  
Arch. Calogero Giglia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. Calogero Giglia

Lotto 08

Heimdall Studio - www.beasudio.it



**Beni in Canicatti' -Agrigento- C.da Acci  
Lotto 016**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,C.da Acci.  
Superficie complessiva di circa mq 14410.

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 4 (ex 4/a) categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 13490, - rendita: R.D. € 97,54 - R.A. € 45,29.

Coerenze: [REDACTED] intestatario della particella, ha acquistato la proprietà con atto di vendita Notaio A. Ferraro del 09/07/1996 Rep.39130 Racc. 10342 da potere di [REDACTED] (esecutato). Detto atto di vendita è stato trascritto ad Agrigento il 24/07/1996 ai nn.13656/12210 BEN DUE ANNI DOPO la trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Note: Nell'atto di acquisto della proprietà da parte del Sig. [REDACTED] la particella indicata con 4/a risultava estesa Ha 1.32.50.

- intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 96 (ex 96 ed ex76/b) categoria Mandorleto, classe II, della superficie catastale di mq 920, - rendita: R.D. € 6,65 - R.A. € 3,09.

Coerenze: Il Sig. [REDACTED] intestatario della particella, ha acquistato la proprietà con atto di vendita Notaio A. Ferraro del 09/07/1996 Rep.39130 Racc. 10342 da potere di [REDACTED] (esecutato). Detto atto di vendita è stato trascritto ad Agrigento il 24/07/1996 ai nn.13656/12210 BEN DUE ANNI DOPO la trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Note: Nell'atto di acquisto della proprietà da parte del Sig. [REDACTED] la particella indicata con 76/b risultava estesa are 9,15. Con successivo stato di cambiamento del 01/06/1964 la particella 76/b è stata rinominata con il numero 96 estesa are 9,20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto è stato acquistato dal Sig. [REDACTED] con atto di vendita Notaio Giorgio Zalapi del 24/10/1962 trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 03/11/1962 ai nn.17610/16348.

In data 01/08/1994 è stato trascritto presso la CC.RR.II. il pignoramento che ha dato origine alla presente procedura esecutiva, che ha ad oggetto anche i beni individuati nel presente lotto.

Con atto di vendita del 09/07/1996 Notaio A. Ferraro Rep.39130 Racc.10342 il Sig. [REDACTED] ha venduto al nipote [REDACTED] il presente lotto.

Pertanto si ritiene procedere alla valutazione dei beni contenuti nel presente lotto atteso che l'atto di vendita è stato trascritto circa due anni dopo la trascrizione del pignoramento degli stessi beni.

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**



Giudice Dr. L.Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito. Ing. ALINA BURGIO

Il lotto in trattazione costituisce unico fondo con terreni limitrofi del Sig. [REDACTED]

#### 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: *Nessuna*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407
- 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*
- 4.3. Oneri di regolarizzazione 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

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal 24/10/1962 ad oggi con atto a firma di Notar Giorgio Zalapi in data 24/10/1962 ai nn. Rep. 4834 - Racc. 1853 registrato a Canicattì in data 09/11/1962 ai nn. N.1120 - Vol. 181 trascritto a Agrigento in data 03/11/1962 ai nn. 17610/16348

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì -Agrigento- ,C.da Acci.

Superficie complessiva di circa mq 14410.

Identificato in catasto:

- Intestata a [REDACTED] nato [REDACTED] foglio 30 mappale 4 (ex 4/a) categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 13490, - rendita: R.D. € 97,54 - R.A. € 45,29.

Coerente: Il Sig. [REDACTED] intestatario della particella, ha acquistato la proprietà con atto di vendita Notaio A. Ferraro del 09/07/1996 Rep.39130 Racc. 10342 da potere di [REDACTED]. Detto atto di vendita è stato trascritto ad Agrigento il 24/07/1996 ai nn.13656/12210 BEN DUE ANNI DOPO la trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Note: Nell'atto di acquisto della proprietà da parte del Sig. [REDACTED] la particella indicata con 4/a risultava estesa Ha 1.32.50.

- intestata a [redacted] foglio 30 mappale 96 (ex 96 ed ex76/b) categoria Mandorleto, classe II, della superficie catastale di mq 920, - rendita: R.D. € 6,65 - R.A. € 3,09.  
Coerenze: Il Sig. [redacted] intestatario della particella, ha acquistato la proprietà con atto di vendita Notaio A. Ferraro del 09/07/1996 Rep.39130 Racc. 10342 da potere di [redacted]. Detto atto di vendita è stato trascritto ad Agrigento il 24/07/1996 ai nn.13656/12210 BEN DUE ANNI DOPO la trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Note: Nell'atto di acquisto della proprietà da parte del [redacted] la particella indicata con 76/b risultava estesa are 9,15. Con successivo stato di cambiamento del 01/06/1964 la particella 76/b è stata rinominata con il numero 96 estesa are 9,20.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera N.43 DEL 15/03/1977

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	14410		

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo

**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, operatori economici del settore.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	14410	€ 43.230,00	€ 43.230,00

**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:

€ 6.484,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessun

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 36.745,50

lunedì, 23 feb. 2004

il perito  
Ing. ALINA BURGIO

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curafore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

lotto 08

Heimdall Studio - www.bestudio.it

**Beni in Canicatti' -Agrigento- C.da Stretto Giuliana  
Lotto 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,C.da Stretto Giuliana.**

Superficie complessiva di circa mq 38670.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted], na [redacted] foglio 85 mappale 3 categoria Seminativo Arb., classe II, della superficie catastale di mq 8820, - rendita: R.D. € 63,77 - R.A. € 15,94.
- intestata a [redacted] nato [redacted] foglio 85 mappale 4 categoria Incolto Prod., della superficie catastale di mq 2780, - rendita: R.D. € 0,57 - R.A. € 0,29.
- intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted] foglio 85 mappale 77 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 4260, - rendita: R.D. € 12,10 - R.A. € 3,96.
- intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted] foglio 85 mappale 78 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 14120, - rendita: R.D. € 40,11 - R.A. € 13,13.
- intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 85 mappale 79 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 8690, - rendita: R.D. € 24,68 - R.A. € 8,08.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: *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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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

Giudice Dr. L.Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

██████████ nato a ██████████ proprietario dal 13/11/1992 ad oggi con atto a firma di Notar Antonino Pecoraro in data 13/11/1992 ai nn. Rep. 22698 trascritto a Agrigento in data 10/12/1992 ai nn. 22936/19948

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì -Agrigento- ,C.da Stretto Giuliana.

Superficie complessiva di circa mq 38670.

Identificato in catasto:

- intestata a ██████████, nato a ██████████ foglio 85 mappale 3 categoria Seminativo Arb., classe II, della superficie catastale di mq 8820, - rendita: R.D. € 63,77 - R.A. € 15,94.
- intestata a ██████████ nato a ██████████ foglio 85 mappale 4 categoria Incolto Prod., della superficie catastale di mq 2780, - rendita: R.D. € 0,57 - R.A. € 0,29.
- intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ foglio 85 mappale 77 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 4260, - rendita: R.D. € 12,10 - R.A. € 3,96.
- intestata a ██████████ nato a ██████████ foglio 85 mappale 78 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 14120, - rendita: R.D. € 40,11 - R.A. € 13,13.
- intestata a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ foglio 85 mappale 79 categoria Seminativo, classe III, della superficie catastale di mq 8690, - rendita: R.D. € 24,68 - R.A. € 8,08.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera N.43 DEL 15/03/1977

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	38670		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintattico-comparativo

### 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, operatori economici del settore.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	38670	€ 96.675,00	€ 96.675,00

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

**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:

€ 14.501,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessun

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 82.173,75

sabato, 21 feb. 2004

il perito  
Ing. ALINA BURGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

Lotto 10

Heimdall Studio - www.heimdallstudio.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Beni in Canicatti' -Agrigento- C.da Barco Pirreri  
Lotto 015**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,C.da Barco Pirreri.  
Superficie complessiva di circa mq 4890.**

Identificato in catasto:

- intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 34 mappale 142 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1640, - rendita: R.D. € 5,93 - R.A. € 4,23.
- intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 34 mappale 350 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1580, - rendita: R.D. € 5,71 - R.A. € 4,08.
- intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED] foglio 34 mappale 351 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1670, - rendita: R.D. € 6,04 - R.A. € 4,31.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale  
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.  
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.  
La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

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 caso 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: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407
- 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ proprietario dal 13/11/1992 ad oggi con atto a firma di Notar Antonino Pecoraro in data 13/11/1992 ai nn. Rep. 22698 trascritto a Agrigento in data 10/12/1992 ai nn. 22936/19948

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì -Agrigento- ,C.da Barco Pirreri.

Superficie complessiva di circa mq 4890.

Identificato in catasto:

- intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ foglio 34 mappale 142 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1640, - rendita: R.D. € 5,93 - R.A. € 4,23.
- intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ foglio 34 mappale 350 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1580, - rendita: R.D. € 5,71 - R.A. € 4,08.
- intestata a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ foglio 34 mappale 351 categoria Mandorleto, classe IV, della superficie catastale di mq 1670, - rendita: R.D. € 6,04 - R.A. € 4,31.

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente approvato con delibera N.43 DEL 15/03/1977

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumentria
zona "E" (produttivo agricolo)	4890		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo

### 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, operatori economici del settore.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	4890	€ 12.225,00	€ 12.225,00

### 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:

€ 1.833,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

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

€ 10.391,25

sabato, 21 feb. 2004

il perito  
Ing. ALINA BURGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

LOTTO 21

Heimdall Studio - www.bestudio.it

**Beni in Canicatti' -Agrigento- C.da Madonna dell' Aiuto**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,C.da Madonna dell' Aiuto.**  
Superficie complessiva di circa mq 18503.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] nato a [redacted] [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 49 categoria F.R., della superficie catastale di mq 26.
- intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 52 categoria F.R., della superficie catastale di mq 47.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 65 (65/a) categoria Seminativo Arb., classe I, della superficie catastale di mq 4760.  
Coerenze: Al N.C.T. la particella risulta ancora per la maggiore estensione (are 82 ca 60) - A seguito di frazionamento la particella 65 viene a costituire la particella 65/a (are 47 ca 60) e la particella 65/b (are 35 ca 00).  
L'intestazione risulta non aggiornata.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 615 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 3720, - rendita: R.D. € 65,32 - R.A. € 18,25.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 448 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 300, - rendita: R.D. € 5,27 - R.A. € 1,47.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente della proprietà.
- foglio 67 mappale 67 della superficie catastale di mq 2970.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 616 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 260, - rendita: R.D. € 4,57 - R.A. € 1,28.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 618 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 40, - rendita: R.A. € 0,70 - R.A. € 0,20.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 617 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 40, - rendita: R.D. € 0,70 - R.A. € 0,20.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 619 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 6110, - rendita: R.D. € 107,29 - R.A. € 29,98.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente della proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 620 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 230, - rendita: R.D. € 4,04 - R.A. € 1,13.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.

Giudice Dr. L.Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

BANCO DI SICILIA S.p.A.

il

- intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 613 (ex 67) categoria Seminativo Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 1612, - rendita: R.D. € 7,49 - R.A. € 2,91.
- intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 614 categoria Seminativo Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 1358, - rendita: R.D. € 6,31 - R.A. € 2,45.

**B. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,C.da Madonna dell'Aluto.**

Superficie complessiva di circa mq 4210.

Identificato in catasto:

foglio 33 mappale 444 (ex 65/b) della superficie catastale di mq 3500.

Coerenze: La particella 444 non è stata ancora meccanizzata al database censuario. Alla data attuale la particella 65 risulta ancora nella maggiore estensione (are 82 ca 60). In realtà la particella 65 è stata oggetto di frazionamento e precisamente la particella 65 ha generato le seguenti particelle 65/a oggi 65 (are 47 ca 60) e 65/b (are 35 ca 00).

- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 284 (ex 284/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 320, - rendita: R.D. € 5,62 - R.A. € 1,57.

Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.

- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 66 (ex 66/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 390, - rendita: R.D. € 6,85 - R.A. € 1,91.

Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

## 3. STATO DI POSSESSO:

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: *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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizio: *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

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

[redacted] nato [redacted] il [redacted]  
[redacted] nato [redacted] proprietario dal 10/02/1983 ad oggi con  
atto a firma di Notar Antonino Pecoraro in data 10/02/1983 ai nn. Rep.9411 - Racc. 3338  
registrato a Canicattì in data 22/02/1983 ai nn. N.697 - Vol. 241 trascritto a Agrigento in  
data 26/02/1983 ai nn. 3771/3424

[redacted] nato [redacted]  
[redacted] nato [redacted]  
proprietario dal 25/03/1982 ad oggi con atto a firma di Notar Antonino Pecoraro in data  
25/03/1982 ai nn. Rep. 8176 - Racc. 2738 registrato a Canicattì in data 14/04/1982 ai nn. N.  
1660 - Vol. 237 trascritto a Agrigento in data 21/04/1982 ai nn. 6917/6100

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì  
-Agrigento- ,C.da Madonna dell' Aiuto.  
Superficie complessiva di circa mq 18503.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] nato [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 49 categoria  
F.R., della superficie catastale di mq 26.
- intestata a [redacted] nato [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted]  
[redacted] nato [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 52 categoria  
F.R., della superficie catastale di mq 47.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 65 (65/a) categoria Seminativo Arb.,  
classe I, della superficie catastale di mq 4760.  
Coerenze: Al N.C.T. la particella risulta ancora per la maggiore estensione (are 82 ca 60) - A  
seguito di frazionamento la particella 65 viene a costituire la particella 65/a (are 47 ca 60) e la  
particella 65/b (are 35 ca 00).  
L'intestazione risulta non aggiornata.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 615 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe  
I, della superficie catastale di mq 3720, - rendita: R.D. € 65,32 - R.A. € 18,25.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 448 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I,  
della superficie catastale di mq 300, - rendita: R.D. € 5,27 - R.A. € 1,47.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente della proprietà.
- foglio 67 mappale 67 della superficie catastale di mq 2970.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 616 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe  
I, della superficie catastale di mq 260, - rendita: R.D. € 4,57 - R.A. € 1,28.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 618 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe  
I, della superficie catastale di mq 40, - rendita: R.A. € 0,70 - R.A. € 0,20.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 617 (ex 284/b) categoria Vigneto, classe  
I, della superficie catastale di mq 40, - rendita: R.D. € 0,70 - R.A. € 0,20.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 619 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I,  
della superficie catastale di mq 6110, - rendita: R.D. € 107,29 - R.A. € 29,98.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente della proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L.Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

BANCO DI SICILIA S.p.A. contro  
il

- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 620 (ex 66/b) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 230, - rendita: R.D. € 4,04 - R.A. € 1,13.  
Coerenze: L'intestazione non risulta rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 613 (ex 67) categoria Seminativo Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 1612, - rendita: R.D. € 7,49 - R.A. € 2,91.
- intestata a [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2; [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2. foglio 33 mappale 614 categoria Seminativo Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 1358, - rendita: R.D. € 6,31 - R.A. € 2,45.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera N.43 DEL 15/03/1977

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	18503		

**Descrizione Terreno agricolo di cui al punto B**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì -Agrigento- ,C.da Madonna dell' Aiuto.

Superficie complessiva di circa mq 4210.

Identificato in catasto:

- foglio 33 mappale 444 (ex 65/b) della superficie catastale di mq 3500.  
Coerenze: La particella 444 non è stata ancora meccanizzata al database censuario. Alla data attuale la particella 65 risulta ancora nella maggiore estensione (are 82 ca 60). In realtà la particella 65 è stata oggetto di frazionamento e precisamente la particella 65 ha generato le seguenti particelle 65/a oggi 65 (are 47 ca 60) e 65/b (are 35 ca 00).
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 284 (ex 284/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 320, - rendita: R.D. € 5,62 - R.A. € 1,57.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.
- intestata a [redacted] - livellario foglio 33 mappale 66 (ex 66/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 390, - rendita: R.D. € 6,85 - R.A. € 1,91.  
Coerenze: L'intestazione non è rispondente alla proprietà.

**Caratteristiche urbanistiche:**

PRG vigente approvato con delibera N.43 DEL 15/03/1977

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	4210		0

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo

**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, operatori economici del settore.

ASTE  
GIUDIZIARIE.itGiudice Dr. L.Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

Lotto 2e

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Canicatti' -Agrigento- via Vittorio Emanuele n°399  
Lotto 010**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito commerciale sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,via Vittorio Emanuele n°399.

Composto da posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 54,5<sup>1</sup>

Identificato in catasto:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

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: *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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/08/1994 ai nn. 12126/10407

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione 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

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

... nato ... proprietario dal 07/08/1961 ad oggi con atto a firma di Notar Giorgio Zalapi in data 07/08/1961 ai nn. Rep 2670 - Racc. 959 registrato a Canicatti in data 18/08/1961 ai nn. N.250 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11105/10048 Il titolo si riferisce all'area di sedime del fabbricato. Il fabbricato è stato realizzato con regolare nulla osta n.449/1968 prot.n.9165 rilasciato a ...

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di n°3 elevazioni oltre il piano terra. Intestata a ... Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165

**Descrizione deposito commerciale di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicatti' -Agrigento-, via Vittorio Emanuele n°399. Composto da posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 54,5<sup>2</sup> Identificato in catasto: L'edificio è stato costruito nel 1968, ristrutturato nel - Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00m. il vano terrano non risulta censito in catasto.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizionali
--------------	------------	--------	------------	-------------	--------------

**Caratteristiche descrittive:**

Struttura verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
 Travi (struttura): materiale: c.a..  
 Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.  
 Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.  
 Pavim. interna (componente edilizia): materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**  
Metodo sintetico-comparativo

**8.2. Fonti di informazione**  
Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicatti, operatori economici del settore.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore Intero	Valore diritto
A. deposito commerciale	54,5	€ 35.676,00	€ 35.676,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, laverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

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:

accatastamento

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.351,40

€ 800,00

Nessuno

Nessuna

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 29.524,60

sabato, 21 feb. 2004

il perito  
Ing. ALINA BURGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. L. Massarelli  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. ALINA BURGIO

4 di 4