

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

BANCA ANTONVENETA S.P.A. che qui agisce per il tramite della MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA C.F. 92034880523 e P.Iva 01079950521 con sede legale a Siena in piazza Salimbeni n°3, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Rippa pec. : marco.rippa@ordineavvocatipadova.it ed elettivamente domiciliata a Canicattì (AG) presso lo Studio dell'Avv. Salvatore Di Miceli - via Cavallotti n°12 - 92024 Canicattì (AG) PEC : salvatoremiceli@avvocatiagrigento.it

contro

N. Gen. Rep. 180/11
Giudice Dr. Spanò Domenica

ELABORATO PERITALE LOTTO N°04

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. ----- P.Iva -----

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
telefono : 0922/403149
cellulare : 339/3155309
fax : 0922/403149

email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) in contrada Celona
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) in contrada Celona.
Superficie complessiva di circa **mq 7.450**.
Identificato al catasto terreni:
proprietà per 500/1000, Foglio 51 mappale 71 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale are 74 e ca 50, - reddito agrario: 9,62, - reddito domenicale: 23,09.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da ----- (500/1000) e (500/1000) in qualità di proprietari del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PADOVA (PD) n°rep.12910 del 19/12/2008. a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA, contro -----**
----- per la quota di 1/12 relativamente al cespite censito al Fg. 23 part. 188 del Comune di Palma di Montechiaro, con atto iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE-UFFICIO PROVINCIALE DI AGRIGENTO-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 08/01/2009 ai nn. nn°338/21.
importo ipoteca: euro 112.622,87
importo capitale: euro 145.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA n°1634 del 05/09/2011 a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro ----- per la quota di 1/12 relativamente al cespite censito al Fg. 23 part. 188 del Comune di Palma di Montechiaro con atto trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 26/09/2011 ai nn. 20307/16346.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **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:

----- proprietà per 500/1000 e -----
----- proprietà per 500/1000. Proprietario ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Licata in data 12/05/2004 ai nn. protocollo AG0081893 in atti dal 23/04/2005.

6.2 Precedenti proprietari:

----- proprietà per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio in forza di Testamento pubblico del 29/01/1992 a firma di Rogante : ----- ai nn. rep. 33098 registrato a Licata in data 12/06/1992 ai nn. n°337 Successione.
----- proprietario dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.

7. PRATICHE EDILIZIE: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N°27, PRATICA N°16 rilasciato al sottoscritto C.T.U. in data 10/04/2014.

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) contrada Celona.

Superficie complessiva di circa mq **mq 7.450**.

Identificato al catasto terreni: intestata a -----
proprietà per 500/1000 e ----- proprietà per 500/1000. foglio 51 mappale 71 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale are 74 e ca 50, - reddito agrario: 9,62, - reddito domenicale: 23,09.

Il terreno ha una forma quasi regolare, una orografia sub pianeggiante

La tessitura è costituita: All'atto del sopralluogo risultano presenti nella particella di terreno oggetto di pignoramento piccole serre rimovibili per la coltivazione.

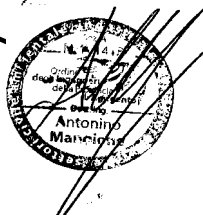
Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Diri. n. 107/DRU del 08/02/2007 l'immobile è identificato nella zona E 1 (aree agricole).

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D. Diri. n. 107/DRU del 08/02/2007 l'immobile è identificato nella zona E 1 (aree agricole).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno ad uso agricolo.	Sup. reale netta	7.450,00	1,00	7.450,00
	Sup. reale netta	7.450,00		7.450,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato). Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonchè al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 9,00 al metro quadrato. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Palma di Montechiaro, sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com; Mediatori locali;

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 500/1000
A	terreno agricolo	mq 7.450	€ 67.050,00	€ 33.525,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 5.028,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non risulta divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 28.496,25

Relazione lotto 004 creata in data 23/01/2017
Codice documento: E002-11-000180-004

Agrigento , 23/01/2017

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino

