

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

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

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

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

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

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Canicattì' (Agrigento)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ i in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

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



_____ a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai
nn. 49391 iscritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5644/388
importo ipoteca: £. 200.000.000
importo capitale: £. 100.000.000
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di
finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO
COOPERATIVO SCARL, contro**



_____, a firma di
Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 iscritto a
Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950
importo ipoteca: £. 165.000.000
importo capitale: £. 110.000.000
Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di
MONTEPASCHI SERIT SPA, contro



_____, con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/2004 ai nn. 25447/4889
importo ipoteca: €. 23.417,04
importo capitale: €. 11.708,52
Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10
particella 118 e sui beni dei lotti 2, 3 e 4





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

iscritto a Agrigento in data 07/06/2006 ai nn. 15478/4078

importo ipoteca: €. 5.699,92

importo capitale: €. 2.849,96

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

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo contro

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Superficie complessiva di circa mq **3600**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 10 mappale 118 qualità Seminativo,

classe 3, superficie catastale 3600, - reddito agrario: €. 3,35, - reddito dominicale: €. 10,23.

Il terreno ha una forma Trapezzoidale, si riscontra con lieve pendenza e coltivato a vigneto.

Destinazione urbanistica:

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

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

Accessori:

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	3.600,00	€ 20,00	€ 72.000,00
- Valore corpo:			€ 72.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.000,00

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 10.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 61.200,00

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

il perito

Arch. Gaspare Francesco Triassi



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

