

91

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione Immobiliare N.0172/94 BANCO DI SICILIA S.p.A.

Giudice Dr. L.Massarelli
Perito: Ing. ALINA BURGIO

**Beni in Canicatti' -Agrigento- C.da Taverna
Lotto 002**

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 Taverna.

Superficie complessiva di circa mq **42960**.

Identificato in catasto:

- intestata [redacted] foglio 32 mappale 360 (ex 360/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 1630, - rendita: R.D. € 28,62 - R.A. € 8,00.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. [redacted] diviene proprietario per l'intero.
- intestata [redacted] nato a Canicatti' [redacted] foglio 32 mappale 96 (96/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 31870, - rendita: R.D. € 559,62 - R.A. € 156,37.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. [redacted] diviene proprietario per l'intero.
- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 97 categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 3740, - rendita: -, - registrata all'UTE con la scheda -
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni la particella in trattazione risulta di minore estensione (forse per errata registrazione di Modello 26).
- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 16 categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 5720, - rendita: R.D. € 100,44 - R.A. € 28,06.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. [redacted] diviene proprietario per l'intero.

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

Superficie complessiva di circa mq **16527**.

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 11 (ex 11/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 1642.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.

- intestata a [redacted] nato a Canicattì [redacted] foglio 32 mappale 91 (ex 91/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 2416.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
- intestata [redacted] nato a Canicattì [redacted] foglio 32 mappale 222 (ex 222/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 215, - rendita: R.D. € 3,78 - R.A. € 1,05.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
- intestata [redacted] nato a Canicattì [redacted] foglio 32 mappale 226 (ex 226/a) categoria Uliveto, classe II, della superficie catastale di mq 2160.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
- intestata [redacted] nato a Canicattì [redacted] foglio 32 mappale 96/a della superficie catastale di mq 6782.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
Considerato il lasso di tempo trascorso (1968 - 2004) non è stato possibile reperire il tipo di frazionamento allegato alla domanda di voltura relativa all'atto di compravendita prima citato.
- intestata [redacted] foglio 32 mappale 17 categoria F.R., della superficie catastale di mq 1080.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
- intestata [redacted] nato a Canicattì [redacted] foglio 32 mappale 97/a della superficie catastale di mq 2232.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 il Sig. [redacted] o diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
Considerato il lasso di tempo trascorso (1968 - 2004) non è stato possibile reperire il tipo di frazionamento allegato alla domanda di voltura relativa all'atto di compravendita prima citato.

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
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

██████████, nato a Canicattì ██████████ proprietario dal 29/07/1987 ad oggi con atto a firma di Notar ██████████ in data ██████████ ai nn. Rep.14536 - Racc. 5687 registrato a Canicattì in data 11/08/1987 ai nn. N.304 - Vol.S/1V trascritto a Agrigento in data 12/07/1987 ai nn. 13707/12110

██████████ nato a Canicattì ██████████ proprietario dal 09/10/1968 ad oggi con atto a firma di Notar Giovanni Iudice in data 09/10/1968 ai nn. Rep. 13486 - Racc. 2112 registrato a Canicattì in data 16/10/1968 ai nn. N. 2224 - Vol.194 trascritto a Agrigento in data 18/10/1968 ai nn. 16670/15054

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 Taverna.

Superficie complessiva di circa mq **42960**.

Identificato in catasto:

- intestata ██████████, nato a Canicattì ██████████ foglio 32 mappale 360 (ex 360/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 1630, - rendita: R.D. € 28,62 - R.A. € 8,00.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio ██████████ Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. ██████████ diviene proprietario per l'intero.
- intestata a ██████████ nato a Canicattì ██████████ foglio 32 mappale 96 (96/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 31870, - rendita: R.D. € 559,62 - R.A. € 156,37.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio ██████████ Rep.14536 Racc. 5687 il Sig. ██████████ diviene proprietario per l'intero.

- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 97 categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 3740, - rendita: -, - registrata all'UTE con la scheda -
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Racc. 5687 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni la particella in trattazione risulta di minore estensione (forse per errata registrazione di Modello 26).
- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 16 categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 5720, - rendita: R.D. € 100,44 - R.A. € 28,06.
Coerenze: Con atto di compravendita del 29/07/1987 Notaio [redacted] Rep.14536 Racc. 5687 [redacted] diviene proprietario per l'intero.

Caratteristiche urbanistiche:

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

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	42960		

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

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

Superficie complessiva di circa mq **16527**.

Identificato in catasto:

- intestata [redacted] foglio 32 mappale 11 (ex 11/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 1642.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio Giovanni Iudice Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
- intestata [redacted] foglio 32 mappale 91 (ex 91/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 2416.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
- intestata [redacted] nato a Canicatti [redacted] foglio 32 mappale 222 (ex 222/a) categoria Vigneto, classe I, della superficie catastale di mq 215, - rendita: R.D. € 3,78 - R.A. € 1,05.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio Giovanni Iudice Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
- intestata [redacted] nato a Canicatti [redacted] foglio 32 mappale 226 (ex 226/a) categoria Uliveto, classe II, della superficie catastale di mq 2160.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 [redacted] Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.

- intestata a [redacted] foglio 32 mappale 96/a della superficie catastale di mq 6782.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
Considerato il lasso di tempo trascorso (1968 - 2004) non è stato possibile reperire il tipo di frazionamento allegato alla domanda di voltura relativa all'atto di compravendita prima citato.
- intestata [redacted] foglio 32 mappale 17 categoria F.R., della superficie catastale di mq 1080.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 Notaio [redacted] e Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
- intestata [redacted] nato [redacted] foglio 32 mappale 97/a della superficie catastale di mq 2232.
Coerenze: Con atto di compravendita del 09/10/1968 [redacted] Rep.13486 Racc. 2112 [redacted] diviene proprietario per l'intero.
Agli atti del catasto terreni si riscontra una difformità circa la superficie della particella in esame.
Considerato il lasso di tempo trascorso (1968 - 2004) non è stato possibile reperire il tipo di frazionamento allegato alla domanda di voltura relativa all'atto di compravendita prima citato.

Caratteristiche urbanistiche:

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

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
zona "E" (produttivo agricolo)	16527		

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. Terreno	42960	€ 107.400,00	€ 107.400,00
B. Terreno	16527	€ 41.317,50	€ 41.317,50
<i>Totali:</i>		€ 148.717,50	€ 148.717,50

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:

€ 22.307,63

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:

€ 126.409,88