

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Findomestic Spa +2

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 2/14+138/14+127/15

Giudice Dr. V. M. Pipitone

ELABORATO PERITALE

LOTTO N°13
TERRENO C/DA LAPAFORTE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359
C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02282230842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88

telefono: 092220071

cellulare: 3287590824 fax:

092220071

Pec: angelo.marchica@ingpec.eu

Beni in Naro (Agrigento) C/da Lapaforte
Lotto 013

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 500/1000 di terreno sito in Naro (Agrigento) contrada Lapaforte -Falzina

Composto da una superficie complessiva catastale di m² 420 (allegato n°50).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 1) foglio 24 **particella 110**, qualità seminativo classe 2, superficie 420 m², reddito Dominicale: 1,95, Agrario 0,65 (allegato n°50);

B. Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Naro (Agrigento) contrada Lapaforte -Falzina

Composto da una superficie complessiva catastale di m² 5720 (allegato n°50).

intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 24 **particella 91**, qualità uliveto classe 2 e seminativo classe 2, superficie 5720 m², reddito Dominicale: 26,59, Agrario 8,86 (allegato n°50).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agraria lungo la strada Naro-Canicattì

Servizi della zona: nessuno
la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ad eccezione della strada provinciale

Caratteristiche zone limitrofe: agrarie
strada provinciale Naro-

Collegamenti pubblici Canicattì.

:

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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*

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

4.2. **procedura**

Iscrizione: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Monte Dei

4.2.1. Paschi di Siena contro ccccccccccccc nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento sezione di Canicattì in data 12/04/2013 ai nn. 167/2012 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 24/06/2013 ai nn. 11758/594 (allegato n°6). Importo capitale € 28.976,31; importo ipotecato € 45.000,00.

- Iscrizione: derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare S. Angelo SCPA contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a firma di Tribunale di Agrigento sezione di Canicattì in data 08/10/2012 ai nn. 122/2012 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 02/08/2013 ai nn. 14414/744 (allegato n°7). Importo capitale € 89.441,85; importo ipotecato € 170.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Banca Popolare S. Angelo, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento in data 24/05/2014 ai nn. 3591/2014 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 03/06/2014 ai nn. 8691/6927 (allegato n°8)

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; a firma di Tribunale di Agrigento in data 04/06/2015 ai nn. 1657/2015 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 24/07/2015 ai nn. 9704/12279 (allegato n°9)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

la particella 91 è gravata da servitù per mq 10 di suolo per la costruzione di una rete idrica di distribuzione a favore di Demanio Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste. Trascritta a Agrigento in data 21/11/95 e variata l'11/04/2001 ai nn° 21577/19323 (allegato n° 51).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx; acquistano la quota di 5/6, stante la restante quota di 1/6 appartenente a xxxxxxxxxxxxxxx, proprietari con atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Tredici in data 04/11/1994 rep. N°1184/318, trascritto a Agrigento il 28/11/1994 ai nn°18803/16432 (allegato n°52) relativamente alla particella 91. In data 30/09/2016 per il sopravvenuto decesso del Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ereditano la quota oltre alla moglie xxxxxxxxxxxxxxxxx i figli germani xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n°20). la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx era divenuta proprietaria per la restante quota di 2/12 per successione ereditaria della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx deceduta in data xxxxxxxx, denuncia trascritta a Agrigento lo 06/12/1982 ai nn° 21303/18989 (allegato n°53). Il tutto relativamente alla particella n° 91.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxa nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Naro il xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per 1/2 ciascuno. Giusta successione apertasi in data 19/04/1982 in morte della Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx, denuncia trascritta a Agrigento lo 06/12/1982 ai nn° 21303/18989 (allegato n°53) e Successione di Curto Giuseppe deceduto in data 24/07/2000, trascritta a Agrigento lo 08/07/2006 ai nn°18442/12449 (allegato n°54). Il tutto relativamente alla particella n° 110.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sul lotto non insistono fabbricati e il terreno ricade in zona con vincolo paesaggistico (allegato n°55)

Descrizione terreno di cui al punto A

Proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo particella 110 e quota di 1.000/1.000 di terreno agricolo particella 91, sito in Naro (Agrigento) C.da Lapaforte. Composto da una superficie complessiva catastale di m² 6.140 (allegato n°50). Il lotto è sito a ridosso dell'arteria stradale che collega i comuni di Naro e Canicattì, distante tre chilometri dal centro abitato. Il terreno possiede una giacitura pressoché piana e si accede mediante un cancello di ferro carrabile. Il lotto congiuntamente alla particella 91 è coltivato in massima parte ad ulivi ed il suo perimetro è recintato con rete metallica.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale adottato con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza termini ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78 e giusta declamatoria di cui alla delibera C.C. n° 19 dello 03/06/ l'immobile è identificato nella zona omogenea "E1"

Norme tecniche ed indici: vedi allegato n°56

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore Raggiungiato
PARTICELLA N°110	Sup. Catastale	420,00	1,00	420,00
PARTICELLA N° 91	Sup. Catastale	5720,00	1,00	5720,00
	Sup. reale netta	6140,00		6140,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il tomolo (mq 2363), assumendo come valore medio di stima l'importo di € tremilacinquecento,00 (3.500/00), che moltiplicato per la superficie dell'unità immobiliare dà il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, e tiene conto anche dell'età dell'uliveto.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

terreno

Immobili	Superficie	Valore tomolo	Quota	valore complessivo
Particella n°110	0,177 (420)	€ 3.500,00	1/2	€ 309,75
Particella n°91	2,421 (5720)	€ 3.500,00	1000/1000	€ 8.473,50
	2,598(6.140)			€ 8.783,25
	- Valore corpo in cifra pari			€ 8.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente e spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente

Nessuno

8.5.

Prezzo base d'asta del lotto

€ 8.750,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

Si producono:

- documentazione fotografica composta da n° 4 foto