

Beni in Canicattì (Agrigento):

Immobili siti in Contrada Cannemasche Km 37,00 S.S. 122

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- Terreno annotato nel N.C.T. **al foglio 14, particella 147**, qualità **vigneto**, classe **1**, superficie **ha 00 are 55 ca 80**, reddito dominicale **€ 97,98**, reddito agrario **€ 27,38**.

L'immobile sopra indicato per la quota di 1000/1000 è intestati a:

OMISSIS, con

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona produttiva industriale.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria, traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: zone produttive industriali.

Collegamenti pubblici (Km): S.S. 122 nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al punto 1 per la quota di 1000/1000 è intestato alla ditta **OMISSIS**, con sede

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

4.1.2. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Trascrizioni contro:

1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 17/08/2004, ai rogiti del notaio Ferraro Antonina, repertorio n. 58645/17188, iscritta il 20/08/2004 ai nn. 20924/3932 a favore della Mps Banca Verde Spa con sede Firenze e contro OMISSIS con sede Canicattì per un montante di € 1.520.000.000 a fronte di una sorte capitale di € 760.000.000 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti al foglio 14 particella 377, 526, 414 e 147.
2. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 21/06/2006, iscritta il 21/12/2006 ai nn. 34157/8473 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 59.739,58 a fronte di una sorte capitale di € 29.869,79 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 particelle 147, 377, 261 e 414.
3. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 28/02/2007, iscritta il 03/07/2007 ai nn. 18530/4858 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 1.638.556,30 a fronte di una sorte capitale di € 819.278,15 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 paticelle 147, 377, 261 e 414.
4. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 15/05/2007, iscritta il 30/10/207 ai nn. 28743/6733 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 543.929,86 a fronte di una sorte capitale di € 271.964, 93 che grava sui cespiti in catasto al foglio 14 particelle 147, 377, 261 e 414.

5. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 13/11/2007, iscritta il 07/12/2007 ai nn. 32372/7609 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 671.355,82 a fronte di una sorte capitale di € 335.677,91 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 particelle 147, 377, 261 e 414.
6. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 09/06/2008, iscritta il 18/07/2008 ai nn. 18121/3070 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 243.075,72 a fronte di una sorte capitale di € 121.537,86 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 particelle 147, 377, 261 e 414.
7. Ipoteca legale nascente da ruolo esattoriale del 19/06/2009, iscritta il 03/07/2009 ai nn. 17242/2317 a favore della Serit Sicilia Spa Agrigento e contro OMISSIS con sede in Canicattì per un montante di € 1.074.204,68 a fronte di una sorte capitale di € 537.102,34 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 particelle 147, 377, 261 e 414.
8. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Canicattì il 12/08/2010, iscritta il 28/09/2010 ai nn. 21965/2828 a favore di banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro OMISSIS con sede in Canicattì, OMISSIS nato [REDACTED], OMISSIS nato [REDACTED] e OMISSIS nata [REDACTED] per un montante di € 95.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 74.920,66 che grava sui cespiti oggetto di esecuzione, censiti in catasto al foglio 14 particelle 377, 562, 414, 147 e 526 e altri immobili.
9. Atto di pignoramento immobiliare del 21/03/2011 trascritto il 15/04/2011 ai nn. 8365/6432 a favore della MPS Capital Services Spa con sede in Firenze e contro OMISSIS con sede [REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Appezamento di terreno

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Appezamento di terreno

5.1.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile accertare se vi sono spese ordinarie annue.

5.1.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non è stato possibile accertare se vi sono spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

OMISSIS, con sede in [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

L'appezzamento di terreno registrato in catasto al **foglio 14 particella 147**, è pervenuto per atto di compravendita del 04/06/2002 ai rogiti del Notaio Antonina Ferraro, repertorio n. 51796, trascritto il 26/06/2002 ai nn. 11557/10228.

6.2. Precedenti proprietari:

6.2.1 Appezamento di terreno registrato in catasto al **foglio 14 particella 147**, [REDACTED] nata a [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita dell'11/02/1969 ai rogiti del notaio Fernandez, repertorio n. 548, trascritto il 25/02/1969 ai nn. 3393/3732.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le indagini svolte hanno permesso di accertare che per gli immobili in questione sono state rilasciate le autorizzazioni di seguito indicate.

Descrizione degli immobili

Appezamento di terreno

Registrato in catasto (**foglio 14 particella 147**) di are 55,80, qualità vigneto, classe 1. Allo stato attuale risultano presenti alberi di ulivo e serre per la coltivazione di vigneto del tipo sperimentale.

Destinazione urbanistica: tutti gli immobili in questione ricadono in zona territoriale omogenea **D1 aree produttive industriali**) regolate dall'art. 29 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Canicattì che le descrive in tal modo *“La zona D1, localizzata in prossimità dello svincolo Canicattì Nord della strada Caltanissetta-Agrigento, è destinata a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività produttive di tipo industriale”*. Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq, distanza delle costruzioni dai confini m 7,50 , dalle strade m. 10,00. Le prescrizioni esecutive del P.R.G. del Comune di Canicattì, prevedono nell'area in esame la realizzazione della viabilità di zona.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PARTICELLA 147	Sup.reale lorda	5580,00	1,00	5580,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Si procede alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta. Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento a terreni simili a quello in esame pari a **€ 25,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico del Comune di Canicattì, Agenzie immobiliari operanti nel territorio di Canicattì, Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie terreno mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €/mq
PARTICELLA 147	5.580,00	25,00	139.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima: nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto

Valore dell'immobile : **€ 139.500,00**

Agrigento,

IL PERITO
Ing. Francesco La Novara