
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
in persona della procuratrice [REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **64/2021 R.G. Es**

Giudice **Dr. Matteo DE NES**

Terreno agricolo sito in Canicattì c/da Gulfi

Lotto N. 4

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*



Terreno agricolo sito in Canicattì c/da Gulfi
Lotto n. 4
F. 52 partt. 47-104-214-215-371-372-373-374-375-376-377-378

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appezzamento di terreno agricolo sito in Canicattì nella c/da Gulfi.**

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con le particelle nn. 351-319-306 di proprietà altra ditta, a Sud con particelle 50-105-93-537 e 544 di proprietà altra ditta e con la particella 49 di proprietà stessa ditta, ad Est con strada vicinale Gulfi e particelle 351 e 319 di proprietà altra ditta e ad Ovest con particelle 208, 521 e 48 di proprietà altra ditta.

Il cespite è identificato, oggi, al catasto fabbricati e terreni del Comune di Canicattì:

A) – al foglio n. 52 part 47, qualità Semin. Arbor, classe 3 superficie **mq 3.460,00** reddito dominicale € 16,08 e reddito agrario € 6,25 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicattì Repertorio n.16556 Sede Canicattì Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

– **al foglio n. 52 part 104**, qualità Pascolo, classe 2 superficie **mq 1.210,00** reddito dominicale € 1,56 e reddito agrario € 0,50 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicattì Repertorio n.16556 Sede Canicattì Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

– **al foglio n. 52 part 214**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1000,00** reddito dominicale € 2,07 e reddito agrario € 0,46 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicattì Repertorio n.16556 Sede Canicattì Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009 (vedi visura catastale storica in ALL.3)

– **al foglio n. 52 part 215**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7600,00** reddito dominicale € 15,70 e reddito agrario € 3,53 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da voltura d'ufficio del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicattì Repertorio n.16556 Sede Canicattì Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3725.1.1/2015 Pratica n. AG0027873 in atti dal 12/03/2015 (vedi visura catastale storica in ALL.4)

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



– **al foglio n. 52 part 371**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 783,00** reddito dominicale € 1,62 e reddito agrario € 0,36 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.5)

– **al foglio n. 52 part 372**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 286,00** reddito dominicale € 0,59 e reddito agrario € 0,16 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.6)

– **al foglio n. 52 part 373**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 924,00** reddito dominicale € 1,91 e reddito agrario € 0,43 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.7)

– **al foglio n. 52 part 374**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1016,00** reddito dominicale € 2,10 e reddito agrario € 0,47 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.8)

– **al foglio n. 52 part 375**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7091,00** reddito dominicale € 14,65 e reddito agrario € 3,30 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.9)

– **al foglio n. 52 part 376**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 989,00** reddito dominicale € 2,04 e reddito agrario € 0,46 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 213) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.10)



– **al foglio n. 52 part 377**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 894,00** reddito dominicale € 1,85 e reddito agrario € 0,42 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 213) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.11)

– **al foglio n. 52 part 378**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 717,00** reddito dominicale € 1,48 e reddito agrario € 0,33 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000. L'immobile predecessore (part. 213) risultava intestato dal 24/01/1989 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000 (vedi visura catastale storica in ALL.12)

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

SI PRECISA, INOLTRE L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO CHE:

COME E PIU AMPIAMENTE INDICATO NEL PROSEGUO DELLA PRESENTE, TRA LE PARTT. 374 E 378 INSISTE UN CORPO DI FABBRICA NON CENSITO IN CATASTO.

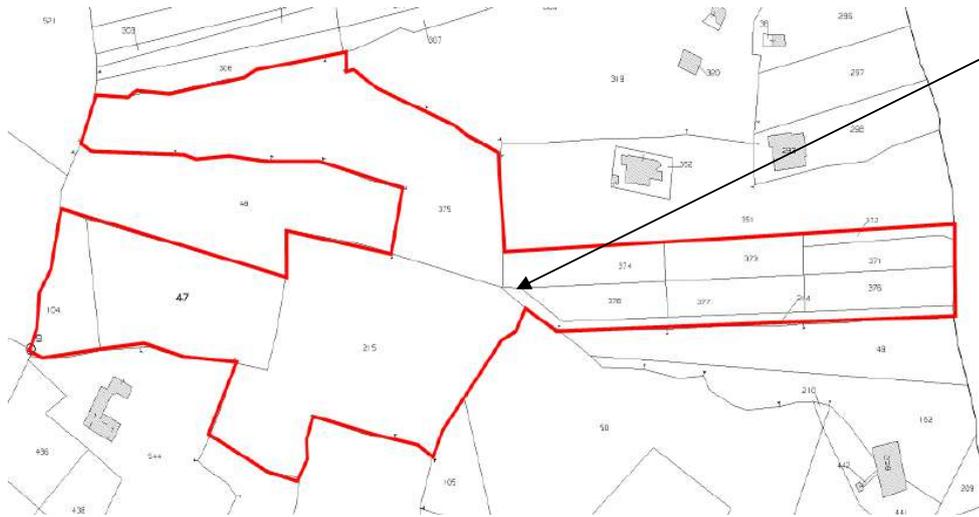
SI RILEVA, INOLTRE, A MENO DELLE OGGETTIVE E DIFFUSE MINIME INCONGRUENZE TRA LE MAPPE CATASTALI ED I RILEVI AEREI, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL CESPITE IN ALL. 13) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 14) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO





ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



2.

ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto A

A) Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno esteso circa 26.000 mq sito nella C/da Gulfi, posta nella parte Ovest del centro abitato di Canicattì e da esso distanze circa 3 Km .

Si accede al terreno dalla strada asfaltata vicinale Gulfi, arteria di penetrazione agricola della SS. 122 Strada Statale Agrigentina, percorrendo la quale si raggiunge il cancello di accesso al terreno (v. foto n.1 e 2) posto in corrispondenza del muretto di recinzione con soprastante ringhiera a confine con la suddetta strada vicinale (v.foto n.3).



Foto n.1



Foto n.2

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO





Foto n.3

Dal cancello di cui alla foto n.2 si accede alla stradella interna posta sulla particella n. 214 (v. foto n.4 e 5) che costeggia il confine sud della parte a valle del lotto ed è delimitata nel lato nord da un cordoletto in calcestruzzo. Tale stradella, inizialmente asfaltata e nel proseguo sterrata, conduce, percorrendola in salita in direzione est-ovest, alla parte del lotto posta a monte (v.foto nn.6 e 7)..



Foto n. 4



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



Nella parte a valle del lotto, limitrofa alla strada vicinale Gulfi, ricadente nelle particelle 371, 372 e 376 sono presenti alberi di agrumi ed olivi (v. foto 8 e 9) mentre nella parte più a monte si nota la presenza di vegetazione rada (v. foto n.10 e 11).



Foto n. 8



Foto n.9



Foto n. 10

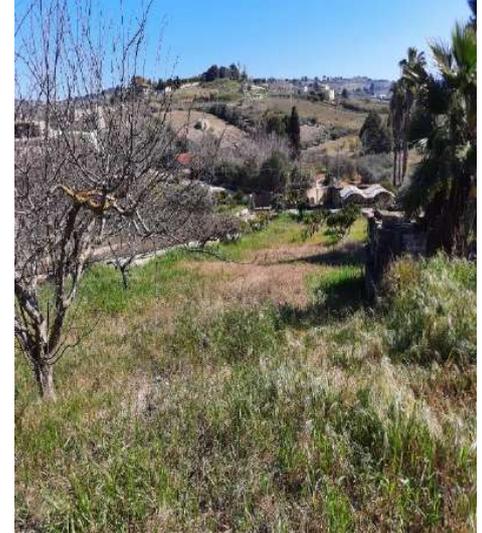


Foto n.11

La gran parte del terreno ed in particolare tutta la zona posta a monte risulta incolta come è visibile dalle foto sotto riportate ai nn. 12-13-14 e 15.





Foto n.12

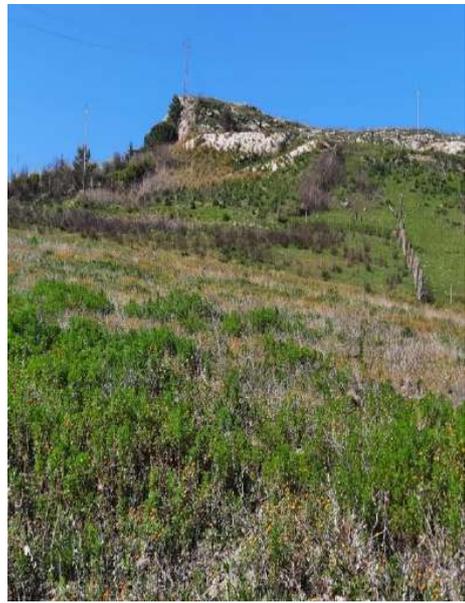


Foto n.13

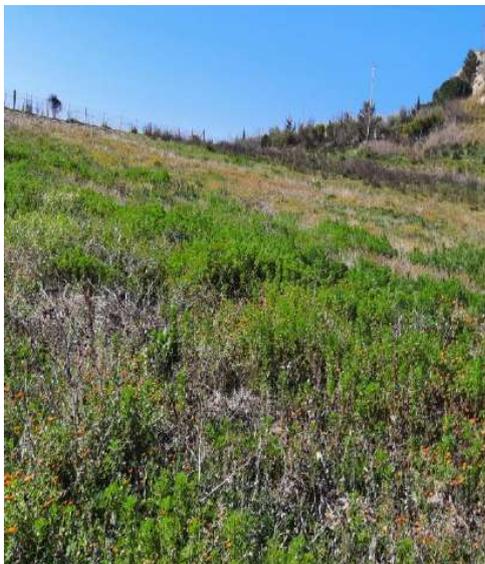


Foto n.14



Foto n.15

L'intero lotto di terreno avente giacitura inclinata con pendenza da Ovest verso Est risulta interamente recintato con rete metallica supportata da paletti in cemento.

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



Tra le particelle nn. 374 e 378 è presente un vecchio fabbricato in muratura non censito in catasto e realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Il fabbricato raffigurato nelle foto n 16 e 17 ha forma rettangolare di dimensioni ml 3,70 x 5,80 ed altezza media variabile da ml 2,60 a ml 3,70.

Detta unità immobiliare, adibita a deposito attrezzi agricoli, avente struttura portante in muratura, tetto in legno ed infisso di accesso in ferro è allo stato grezzo sia esternamente che internamente, è privo di impianti e si trova in condizioni manutentive e conservative scarse.



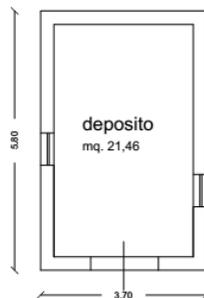
Foto n.16



Foto n.17

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 21,46**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 15 e di seguito riportata in formato ridotto.



La superficie catastale complessiva del terreno è di **mq 25.970,00**.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente all'U.T.C. di Canicattì ed ottenuto in data 17/04/2023 – CDU n. 69-2023 (v. all. 16) i terreni oggetto della presente ricadono in gran parte in zona E1 (aree agricole normali) ed in minor parte su viabilità esistente (particelle prospicienti la strada) del Piano Regolatore Generale. Inoltre le particelle 371, 372, 373, 376, 377 per intero e le particelle 374, 378 e 214 in parte sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Nello stesso certificato, è inoltre, specificata la presenza nella particella 378 di un fabbricato e/o corpo di fabbrica non censito in catasto (fabbricato destinato a deposito attrezzi agricoli sopra descritto e rappresentato in all. 16).

Il terreno rientra, inoltre, tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 N.d.A.) e altre componenti non individuabili in legenda del piano Paesistico d'ambito della Provincia di Agrigento.

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il cespite è identificato, oggi, al catasto fabbricati e terreni del Comune di Canicatti:

A)

– **al foglio n. 52 part 47**, qualità Semin.Arbor. classe 3 superficie **mq 3.460,00** reddito dominicale € 16,08 e reddito agrario € 6,25 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.

L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicatti Repertorio n.16556 Sede Canicatti Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009. In precedenza dal 29/07/1977 al 24/01/1989 era intestato in piena proprietà per 1000/1000 [redacted] per atto in pubblico ufficiale [redacted] in Canicatti Repertorio n. 3310 Registrazione Volume 217 n.2690 registrato in data 06/08/1977 Voltura n. 621577 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

– **al foglio n. 52 part 104**, qualità Pascolo, classe 2 superficie **mq 1.210,00** reddito dominicale € 1,56 e reddito agrario € 0,50 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicatti Repertorio n.16556 Sede Canicatti Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009. In precedenza dal 29/07/1977 al 24/01/1989 era intestato in piena proprietà per 1000/1000 [redacted] per atto in pubblico ufficiale [redacted] in Canicatti Repertorio n. 3310 Registrazione Volume 217 n.2690 registrato in data 06/08/1977 Voltura n. 621577 in atti dal 02/09/199. Ancora prima dall'impianto al 29/07/1977 antecedente al l'impianto meccanografico la particella era intestata [redacted] (vedi visura catastale storica in ALL.2).

– **al foglio n. 52 part 214**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1.000,00** reddito dominicale € 2,07 e reddito agrario € 0,46 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicatti Repertorio n.16556 Sede Canicatti Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3987.1/2000 Pratica n. AG0026811 in atti dal 12/03/2009. In precedenza dall'impianto al 24/01/1989 era intestato a [redacted] in qualità di comproprietari (vedi visura catastale storica in ALL.3)

– **al foglio n. 52 part 215**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7.600,00** reddito dominicale € 15,70 e reddito agrario € 3,53 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 24/01/1989 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da voltura d'ufficio del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Canicatti Repertorio n.16556 Sede Canicatti Registrazione n.424 registrato in data 10/02/1989 voltura n. 3725.1.1/2015 Pratica n. AG0027873 in atti dal 12/03/2015. In precedenza dall'impianto al 24/01/1989 era intestato a [redacted] in piena proprietà per 1000/1000. (vedi visura catastale storica in ALL.4)



– **al foglio n. 52 part 371**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 783,00** reddito dominicale € 1,62 e reddito agrario € 0,36 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 a mezzo del quale scaturisce dalla particella n. **212**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.5)

– **al foglio n. 52 part 372**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 286,00** reddito dominicale € 0,59 e reddito agrario € 0,16 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 a mezzo del quale scaturisce dalla particella n. **212**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.6).

– **al foglio n. 52 part 373**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 924,00** reddito dominicale € 1,91 e reddito agrario € 0,43 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 a mezzo del quale scaturisce dalla particella n. **212**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] al 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.7)

– **al foglio n. 52 part 374**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1.016,00** reddito dominicale € 2,10 e reddito agrario € 0,47 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 a mezzo del quale scaturisce dalla particella n. **212**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.8)

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



– **al foglio n. 52 part 375**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7.091,00** reddito dominicale € 14,65 e reddito agrario € 3,30 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 dal quale scaturisce dalla particella n. **212**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.9).

– **al foglio n. 52 part 376**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 989,00** reddito dominicale € 2,04 e reddito agrario € 0,46 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 dal quale scaturisce dalla particella **213**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.10).

– **al foglio n. 52 part 377**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 894,00** reddito dominicale € 1,85 e reddito agrario € 0,42 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 dal quale deriva dalla particella **213**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.11).

– **al foglio n. 52 part 378**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 717,00** reddito dominicale € 1,48 e reddito agrario € 0,33 con dati identificativi derivanti da frazionamento del 12/05/2000 pratica n. 59646 in atti dal 12/05/2000 dal quale deriva dalla particella **213**.

L'immobile attuale risulta intestato a [REDACTED] dal 12/05/2000 con voltura d'ufficio del 12/05/2000 con Rettifica di intestazione Voltura n. 2885.1/2009 Pratica n. AG0057443 in atti dal 19/02/2009. In precedenza dal 24/01/1989 al 12/05/2000 l'immobile predecessore (part. 212) risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 24/01/1989 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti Repertorio n.16516 Sede Canicatti Registrazione n.26811 registrato in data 15/03/2000 voltura n. 26811.1/2000 Pratica n. 58695 in atti dal 29/04/2000. Ancora prima dall'impianto al 24/10/1989 l'immobile predecessore era intestato a [REDACTED] (vedi visura catastale storica in ALL.12).



SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

- CHE IL FABBRICATO INSISTENTE TRA LE PARTICELLE 378 E 374 **NON RISULTA CENSITO IN CATASTO.**

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso della proprietaria [REDACTED] [REDACTED] entrambi eseguiti.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 4

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appezzamento di terreno agricolo sito in Canicattì nella c/da Gulfi.**

Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno esteso circa 26.000 mq sito nella C/da Gulfi, posta nella parte Ovest del centro abitato di Canicattì e da esso distanze circa 3 Km.

Il terreno al quale si accede da cancello posto sulla strada asfaltata vicinale Gulfi, arteria di penetrazione agricola della SS. 122 Strada Statale Agrigentina, ha una estensione complessiva di **mq 25.970**, è ricadente nello strumento urbanistico generale vigente in zona E1 "aree agricole normali".

Ha giacitura inclinata con pendenza da Ovest verso Est, risulta recintato in tutti i lati e si trova, in atto, per la maggior parte incolto con presenza di vegetazione rada e qualche albero da frutto, di agrumi e di olivi nella zona a valle. Nella parte a monte dell'appezzamento è presente un piccolo locale destinato a deposito attrezzi agricoli non censito in catasto.

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con le particelle nn. 351-319-306 di proprietà altra ditta, a Sud con particelle 50-105-93-537 e 544 di proprietà altra ditta e con la particella 49 di proprietà stessa ditta, ad Est con strada vicinale Gulfi e particelle 351 e 319 di proprietà altra ditta e ad Ovest con particelle 208, 521 e 48 di proprietà altra ditta.

E' censito in catasto del Comune di Canicattì A) – **al foglio n. 52 part 47**, qualità Semin. Arbor, classe 3 superficie **mq 3.460,00**, **part 104**, qualità Pascolo, classe 2 superficie **mq 1.210,00**, **part 214**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1000,00**, **part 215**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7600,00**, **part 371**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 783,00**, **part 372**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 286,00**, **part 373**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 924,00**, **part 374**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 1016,00**, **part 375**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 7091,00**, **part 376**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 989,00**, **part 377**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 894,00** e **378**, qualità Seminativo arborato classe 4 superficie **mq 717,00**.

PREZZO BASE LOTTO N° 4 € 160.526,06



6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

- L'immobile oggetto del presente lotto, si appartiene a [REDACTED] per la piena proprietà per 1000/1000.

- Per aver acquistato in regime di separazione dei beni le particelle 47,104,212,213,214 e 215 del foglio di mappa n. 52 mediante l'atto di compravendita del 24.01.1989 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì repertorio n. 16556, atto che risulta trascritto il 22.02.1989 ai nn. 3920/3525 da potere dei signori: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: -----
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuno**



B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13.02.2020 Tribunale di Agrigento repertorio n. 110/2020 iscritta il 08.03.2021 ai nn. 4624/267 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 620.000,00 ed un capitale di € 613.650, 67 che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

2) Trascrizioni:

- **Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.05.2021 Tribunale di Agrigento**, repertorio n. 1045/2021, trascritto il 09.06.2021 ai nn. 9837/8540 a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

3) Difformità urbanistico edilizie:

Sono presenti, in relazione al cespite ricadente tra le particelle 378 e 374 destinato a deposito attrezzi agricoli difformità urbanistico edilizie in quanto lo stesso è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Tale immobile non risulta regolarizzabile.

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione sono presenti difformità catastali rispetto allo stato di fatto relative all'assenza dell'accatastamento del corpo destinato a deposito attrezzi agricoli ricadente tra e particelle 378 e 374.

Tenuto conto che l'immobile non è urbanisticamente regolarizzabile non verrà computato il costo per l'accatastamento dello stesso.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:
I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE
I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**



10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia del cespite in questione lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti

Si è riscontrato che il piccolo fabbricato ricadente tra le particelle 378 e 374 destinato a deposito attrezzi agricoli **è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.**

Al fine di risalire alla presunta epoca di realizzazione lo scrivente ha visionato la cartografia storica disponibile reperita all' U.T.C. di Canicatti' dalla quale si può affermare che l'immobile risulta realizzato dopo il 1976. Non avendo riscontro, come detto in precedenza, di provvedimenti autorizzativi e tenuto conto che per esso non è mai stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria si è verificata, in via subordinata, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Dagli accertamenti effettuati si è rilevato che l'immobile non può essere regolarizzato in quanto non risulta conforme a quanto previsto dalle norme urbanistiche edilizie in relazione alla prescritta distanza minima dai confini.

E' stato, inoltre, rilevato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n° 47/85 o dell'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 (già art. 17 comma 5 legge 47/85).

In considerazione di ciò tale corpo non autorizzato non potrà essere regolarizzato.

Si fa presente inoltre che per tale corpo non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

L'importo complessivo per la demolizione del corpo in questione, compreso di oneri amministrativi e spese tecniche, può essere computato in **€ 6.500,00.**

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 3.000,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A- Terreno F. 52 partt. 47-104-214-215-371-372-373-374-375-376-377-378

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Terreno	mq	25.970,00	1	25.970,00
Superficie vendibile				25.970,00



12.4 Valutazione immobile A Lotto N° 4

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A- Terreno F. 52 partt. 47-104-214-215-371-372-373-374-375-376-377-378

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano.

Tenuto conto che l'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate non indica per beni di tal tipo valori di riferimento si è effettuata una indagine di mercato presso gli operatori economici del settore e le Agenzie Immobiliari. Si sono riscontrati dei valori parametrici (tumulo) per beni di caratteristiche simili a quello in oggetto oscillanti tra €/tumulo 14.000,00 ed €/tumulo 18.000,00.

Considerando, pertanto, come riferimento il valore medio tra quelli indicati pari ad **€/tumulo 16.000,00** e che per la città di Canicattì il tumulo è pari a mq. 2361,00 si avrà un valore parametrico di **€/mq 6,77**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Terreno	mq 25.970,00	€/mq 6,77	€ 175.816,90
Valore complessivo LOTTO:			€ 175.816,90
- Riduzione del valore			
Per assenza di garanzia da vizi occulti			
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata			
Valutati in una percentuale pari al 5% del valore stimato			€ 8.790,84
- Spese per la demolizione del fabbricato non regolarizzabile			€ 6.500,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 15.290,84
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni			€ 160.526,06
Nello stato di fatto in cui si trova			

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 160.526,06

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) visura storica fg 52 part. 47;
- 2) visura storica fg 52 part. 104;
- 3) visura storica fg 52 part. 214;
- 4) visura storica fg 52 part. 215;
- 5) visura storica fg 52 part.371;
- 6) visura storica fg 52 part.372;
- 7) visura storica fg 52 part.373;
- 8) visura storica fg 52 part.374;
- 9) visura storica fg 52 part. 375;
- 10) visura storica fg 52 part. 376;
- 11) visura storica fg 52 part. 377;
- 12) visura storica fg 52 part. 378;
- 13) ortofoto satellitare;
- 14) stralcio catastale con contornate le particelle in questione;
- 15) planimetria deposito non regolarizzabile;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica;
- 17) documentazione fotografica.

