
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro
N. Gen. Rep. 000153/12

Giudice Dr. **Maria Grazia Cannata**

Lotto 003

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Patti
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1691
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 893
C.F. PTFNC86L30A783Y- P.Iva 02774510842

con studio in Campobello di Licata (Agrigento) via 28 ottobre 52
telefono: 0922879336
cellulare: 3282350694
fax: 0922879336
email: francesco.patti@live.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
Composto da un ingresso, un wc, una cucina, un soggiorno, un disimpegno ed una camera da letto a piano terra posti a piano terra, tramite una scala interna si accede a primo piano composto da tre camere da letto un disimpegno, una terrazza ed un wc. **(dalla foto n°1 alla foto n°8) posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170,7**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted] livellario [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 417 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale 172 mq, totale escluse aree scoperte 162 m2q, composto da vani 7,5 vani, posto al piano t-1, - rendita: euro 333,11, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430
Note: **(allegato n°31)**
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
Composto da un unico vano **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,57**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted] livellario [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 417 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 32 mq, composto da vani 29, posto al piano t, - rendita: euro 34,45, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430
Note: **(allegato n°35)**
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
Composto da un unico vano **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28,7**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted] livellario [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 431 categoria C/2, classe 1, superficie catastale 28 mq, composto da vani 22, posto al piano t, - rendita: euro 26,13, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430
Note: **(allegato n°58)**
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
Superficie complessiva di circa mq **16150**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nat [redacted] c.f. [redacted] livellario [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 430 ex 107 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 01.61.50, - reddito agrario: € 45,87, - reddito domenicale: € 62,56.
Coerenze: a Nord confina con le particelle n°98, 99, 100, 101, 77 e 78, a Sud con la particella n°108 e stada, ad est con la particella n°109 ed ad Ovest con le particelle n° 292 e 293.
Note: **(allegato n°41)**
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.
Superficie complessiva di circa mq **2410**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 220 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.24.10, - reddito agrario: € 1,00, - reddito domenicale: € 3,11.
Coerenze: a Nord confina con le particelle n°273, 206 e 205, a Sud con la particella 221, ad est con le particelle n°207 e 222, ed ad Ovest con la particella n° 218 .
Note: **(allegato n°43)**
- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
Superficie complessiva di circa mq **8960**.
Identificato in catasto:
- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 108 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.34.40, - reddito agrario: € 1,42, - reddito domenicale: € 7,11.
Coerenze: a Nord confina con la particella n°107, a Sud con la strada, ad est con la particella n°107 ed ad Ovest con la particella n° 292.
Note: **(allegato n°45)**

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti



- terreni: intestata a [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 95 qualità semin. arbor., classe 4, superficie catastale 00.22.00, -
 reddito agrario: € 0,91, - reddito domenicale: € 4,54.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°257,258 e 259, a Sud con la particella 104, ad est con la
 particella n°96, ed ad Ovest con le particelle n° 103, 294 e 94.

Note: (allegato n°46)

- terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 109 qualità fico india, classe 2, superficie catastale 00.33.20, -
 reddito agrario: € 10,29, - reddito domenicale: € 17,15.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°78, a Sud con la strada, ad est con la particella n°110, ed ad
 Ovest con la particella n°107.

Note: (allegato n°46)

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.

Superficie complessiva di circa mq 1880.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 [REDACTED] livellario, [REDACTED] diritto del concedente. foglio 102 mappale 230 qualità
 fico india, classe 2, superficie catastale 00.18.80, - reddito agrario: € 5,83, - reddito domenicale: € 9,71.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°405, a Sud con la strada, ad est con le particelle n°231, 232 e 233
 ed ad Ovest con la particella n°405.

Note: (allegato n°47)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona, si trova in collina è servita dalla strada vicinale che collega al paese di Palma di Montechiaro. Quanto sopra
 risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate all'elaborato peritale. L'appezzamento di terreno, ubicato a circa
 un tre chilometri dallo svincolo che immette sulla S.S.410 che collega la contrada Cignana di Batia, in una zona
 prettamente agricola, nella quale si trovano abitazioni rurali e residenze stagionali.

Il terreno ha un accesso diretto, da una stradella in battuto di terra in mediocri condizioni di transito.

Il terreno si trova in collina e gode del panorama di Palma di Montechiaro.

L'appezzamento di terreno è ubicato nel territorio di Naro e ricade, in zona E agricola, dell'attuale Strumento
 Urbanistico del Comune.

Il terreno si trova a circa 300 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente fertili e vengono utilizzati per
 la coltura del frumento e foraggio per il pascolo.

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni
 paesaggistiche presenti sono: Punta Bianca, le attrazioni storiche presenti sono:
 Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (allegato 21) Dichiarazione Sostitutiva
 dell'Atto di Notorietà

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 legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore [REDACTED] CON SEDE
 IN [REDACTED] contro [REDACTED], nato [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 07/10/2006 ai nn. 101332/2006

iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/11/2006 ai nn. 30127/7292

importo ipoteca: € 46.498,72

importo capitale: € 23.249,36

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102
 part.lla 95, 245,220 e 109



Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di [REDACTED],
 contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] a firma di
 [REDACTED] in data 22/09/2009 ai nn. 112553/37 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di
 Agrigento in data 26/10/2009 ai nn. 27059/3764

importo ipoteca: €. 81.706,54

importo capitale: €. 40.853,27

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/3 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 163 e 165; quota pari a 1/6 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 130 e 129; quota pari a 1/2 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 111; quota pari a 1/2 di terreno in Santo Stefano Quisquina, distinto in Catasto al fg. 29 part.lle 244; quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109,220, 107,108 e 230.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] in
 contro [REDACTED], nato a Raffadali il [REDACTED], c.f. [REDACTED] a firma di
 Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 21/01/1983 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di
 Agrigento in data 09/02/1983 ai nn. 2838/2586.

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109,220, 107,108 e 230.

4.2.3. Altre trascrizioni:

sequestro conservativo derivante da sequestro conservativo a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di Pubblico
 Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/10/2007 ai nn. 1621/2007 trascritto a Conservatoria dei
 RR.II. di Agrigento in data 24/10/2007 ai nn. 28309/19237

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/3 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 163 e 165; quota pari a 1/6 di terreno agricolo in Agrigento, distinto in Catasto al fg. 185 part.lle 130 e 129; quota pari a 1/2 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 111 e 96; quota pari a 1/2 di terreno in Santo Stefano Quisquina, distinto in Catasto al fg. 29 part.lle 244; quota pari a 1/1 di terreno agricolo in Naro, distinto in Catasto al fg. 102 part.lle 95, 109,220, 107,108 e 230.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **immobile costruito totalmente abusivo**. Regularizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Oneri e spese tecniche: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

Riferito limitatamente a: Fabbricato censito al catasto del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 431 e 417 sub 2 e 3

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 111 e 96

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 95, 109, 220, 108 e 230

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **immobile mai censito in Catasto**. Regularizzabili mediante Pratica Pregeo con rilievo topografico avente prot.llo di approvazione n. 97490/2016 approvato il 30/06/2016

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 430 ex107, 417 e 431

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **immobile mai Accatastato**

Regularizzabili mediante Pratica Docfa avente prot.llo di approvazione n. AG0102399 del 15/07/2016

Riferito limitatamente a: Fabbricato censito al catasto del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 417 sub 2 e 3

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **immobile mai Accatastato**.

Regularizzabili mediante Pratica Docfa avente prot.llo di approvazione n. AG0104730 del 22/07/2016.

Riferito limitatamente a: Fabbricato censito al catasto del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.lle 431

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
 Perito: Arch. Francesco Patti



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 Raffadali il ██████████, proprietà per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di ██████████ in data 09/11/1978 ai nn. 118 vol. 124 registrato a Agrigento in data 07/06/1979 ai nn. 8821/1979 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/05/1979 ai nn. 1264 (allegato n°23)
 Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.IIe 96, 95, 109, 220, 107, 108, 230.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nata a Raffadali ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████
 ██████████ nato a Raffadali il ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 1/2. proprietario da data antecedente il ventennio al 09/11/1978 in forza di denuncia di successione a firma di ██████████ in data 19/02/1977 ai nn. 290 vol. 122 registrato a Licata in data 05/12/1977 ai nn. 17283/77 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/12/1977 ai nn. 18834/17283 (allegato n°22)
 Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Cignana di Batia" al foglio n°102 part.IIe 111, 96, 95, 109, 220, 107, 108, 230.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **abitazione unifamiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .
 Composto da un ingresso, un wc, una cucina, un soggiorno, un disimpegno ed una camera da letto a piano terra posti a piano terra, tramite una scala interna si accede a primo piano composto da tre camere da letto un disimpegno, una terrazza ed un wc. (dalla foto n°1 alla foto n°8) posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 170,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ nato il ██████████ c.f. ██████████ livellario ██████████ diritto del concedente. foglio 102 mappale 417 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale 172 mq, totale escluse aree scoperte 162 m2q, composto da vani 7,5 vani, posto al piano t-1, - rendita: euro 333,11, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430

Note: (allegato n°31)

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: Zona "E1"

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	170,70	1,00	170,70
	Sup. reale netta	137,04	1,00	137,04
	Volume reale	546,00	1,00	546,00
	Sup. reale lorda	170,70		170,70

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
 Perito: Arch. Francesco Patti



Sup. reale netta	137,04	137,04
Volume reale	546,00	546,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: stufa, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)(Allegato n°52)**

Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 217,16 kWh/m2 *anno**

Accessori:

Descrizione deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana .

Composto da un unico vano (**dalla foto n°1 alla foto n°4**) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,57

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], nato a Raffadali il [redacted] c.f. [redacted] livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 417 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 32 mq, composto da vani 29, posto al piano t, - rendita: euro 34,45, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430

Note: (**allegato n°35**)

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

(vedi allegati catastali dal n°32 al n°36)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: Zona "E1"

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	34,57	1,00	34,57
	Sup. reale netta	28,80	1,00	28,80
	Volume reale	110,62	1,00	110,62
	Sup. reale lorda	34,57		34,57
	Sup. reale netta	28,80		28,80
	Volume reale	110,62		110,62

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
-------------------	---

Accessori:Descrizione **deposito** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Cignana .

Composto da un unico vano (dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 431 categoria C/2, classe 1, superficie catastale 28 mq, composto da vani 22, posto al piano t, - rendita: euro 26,13, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord, a Sud, ad est ed ad Ovest con la particella n°430

Note: (allegato n°58)

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50 ml.

(vedi allegati catastali dal n°37 al n°40)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: Zona "E1"

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	28,70	1,00	28,70
	Sup. reale netta	21,50	1,00	21,50
	Volume reale	77,49	1,00	77,49
	Sup. reale lorda	28,70		28,70
	Sup. reale netta	21,50		21,50
	Volume reale	77,49		77,49

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura a sacco, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: fibrocemento, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Accessori:Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.

Superficie complessiva di circa mq **16150**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato [redacted], c.f. [redacted] livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 430 ex 107 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 01.61.50, - reddito agrario: € 45,87, - reddito dominicale: € 62,56.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°98, 99, 100, 101, 77 e 78, a Sud con la particella n°108 e stada, ad est con la particella n°109 ed ad Ovest con le particelle n° 292 e 293.

Note: **(allegato n°41)**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono pascolo

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: pascolo.

(vedi allegati catastali dal n°41 al n°42)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: **Zona "E1"**

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	16.150,00	1,00	16.150,00
	Sup. reale lorda	16.150,00		16.150,00

Accessori:

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti



Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.

Superficie complessiva di circa mq **2410**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted]

Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 220 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.24.10, - reddito agrario: € 1,00, - reddito domenicale: € 3,11.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°273, 206 e 205, a Sud con la particella 221, ad est con le particelle n°207 e 222, ed ad Ovest con la particella n° 218.

Note: **(allegato n°43)**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono pascolo

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: pascolo. **(vedi allegati catastali dal n°43 e 44)**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: **Zona "E1"**

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	2.410,00	1,00	2.410,00
	Sup. reale lorda	2.410,00		2.410,00

Accessori:Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.

Superficie complessiva di circa mq **8960**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 108 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.34.40, - reddito agrario: € 1,42, - reddito domenicale: € 7,11.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°107, a Sud con la strada, ad est con la particella n°107 ed ad Ovest con la particella n° 292.

Note: **(allegato n°45)**

- terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 95 qualità semin. arbor., classe 4, superficie catastale 00.22.00, - reddito agrario: € 0,91, - reddito domenicale: € 4,54.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°257,258 e 259, a Sud con la particella 104, ad est con la particella n°96, ed ad Ovest con le particelle n° 103, 294 e 94.

Note: **(allegato n°46)**

- terreni: intestata a [redacted] nato [redacted] il [redacted] Proprietà 1000/1000 foglio 102 mappale 109 qualità fico india, classe 2, superficie catastale 00.33.20, - reddito agrario: € 10,29, - reddito domenicale: € 17,15.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°78, a Sud con la strada, ad est con la particella n°110, ed ad Ovest con la particella n°107.

Note: **(allegato n°46)**

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti



Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio
 La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso
 Le sistemazioni agrarie presenti sono pascolo
 I sistemi irrigui presenti sono assenti
 Le colture in atto sono: erbacee: pascolo.
(vedi allegati catastali 45, 46, 46.a)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: **Zona "E1"**

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	8.960,00	1,00	8.960,00
	Sup. reale lorda	8.960,00		8.960,00

Accessori:**Descrizione terreno agricolo di cui al punto G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) c.da Cignana.

Superficie complessiva di circa mq **1880**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted], nato a [redacted]

livellario, [redacted] diritto del concedente. foglio 102 mappale 230 qualità fico india, classe 2, superficie catastale 00.18.80, - reddito agrario: € 5,83, - reddito dominicale: € 9,71.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°405, a Sud con la strada, ad est con le particelle n°231, 232 e 233 ed ad Ovest con la particella n°405.

Note: **(allegato n°47)**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono pascolo

I sistemi irrigui presenti sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: pascolo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°24 e 25)

Norme tecniche ed indici: **Zona "E1"**

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
 Perito: Arch. Francesco Patti



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	1.880,00	1,00	1.880,00
	Sup. reale lorda	1.880,00		1.880,00

Accessori:

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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - [redacted] Traina n°3, Naro
- [redacted] via Vittorio Emanuele n°119, Naro
- [redacted] via Piave n°13, Naro, Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi**A. abitazione unifamiliare***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla 1 alla 8)

- Valore corpo:	€ 85.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria dello stato di fatto allegato n°49)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	170,70	€ 500,00	€ 85.350,00
- Valore corpo:			€ 85.350,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 85.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 85.350,00

B. deposito*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla 1 alla 4)

- Valore corpo:	€ 13.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria dello stato di fatto allegato n°50)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	34,57	€ 350,00	€ 12.099,50
- Valore corpo:			€ 12.099,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.099,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.099,50



C. deposito

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:
(foto del fabbricato dalla 1 alla 4)

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria dello stato di fatto allegato n°51)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	28,70	€ 250,00	€ 7.175,00
- Valore corpo:			€ 7.175,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.175,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.175,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del terreno agricolo dalla A alla E)

- Valore corpo:	€ 65.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 65.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 65.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°41 e 42)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	16.150,00	€ 4,00	€ 64.600,00
- Valore corpo:			€ 64.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 64.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 64.600,00

E. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del terreno agricolo dalla A alla B)

- Valore corpo:	€ 8.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°43 alla n°44)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.410,00	€ 3,00	€ 7.230,00
- Valore corpo:			€ 7.230,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.230,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.230,00

F. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti



(foto del terreno agricolo dalla A alla N)

- Valore corpo:	€ 27.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°45, 46 e 46.a)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	8.960,00	€ 3,00	€ 26.880,00
- Valore corpo:			€ 26.880,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 26.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 26.880,00

G. Terreno agricolo*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto del terreno agricolo dalla A alla C)

- Valore corpo:	€ 6.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°47 e 48)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.880,00	€ 3,00	€ 5.640,00
- Valore corpo:			€ 5.640,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.640,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione unifamiliare	170,7	€ 85.175,00	€ 85.175,00
B	deposito	34,57	€ 12.549,75	€ 12.549,75
C	deposito	28,7	€ 8.587,50	€ 8.587,50
D	terreno agricolo	16150	€ 64.800,00	€ 64.800,00
E	terreno agricolo	2410	€ 7.615,00	€ 7.615,00
F	terreno agricolo	8960	€ 26.940,00	€ 26.940,00
G	terreno agricolo	1880	€ 5.820,00	€ 5.820,00
			€ 211.487,25	€ 211.487,25

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:

€ 31.723,09

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere per la vendita dell'intero lotto



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 179.764,16

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 169.764,16

Relazione lotto 003 creata in data 12/10/2016
Codice documento: E002-12-000153-003

il perito
Arch. Francesco Patti

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Patti

